



BURMISTRZ MIASTA I GMINY RYDZYNA

IGK.6730.59.2022

Rydzyzna, dnia 18 listopada 2022r.

DECYZJA NR 59/2022 O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1 – 2a, art. 60 ust. 1 oraz art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 10 października 2022 r., zmienionego dnia 25 października 2022 r., **Agro-Rydzyzna Sp z o.o., ul. Kolejowa 7K, 64-130 Kłoda**, reprezentowanej przez Pana Dawida Nocoń, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla części działki o nr ewid. 346/1, obręb Kłoda, gmina Rydzyna;

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji, polegającej na budowie stacji do regazyfikacji ciekłego gazu ziemnego LNG wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na części działki o nr ewid. 346/1, obręb Kłoda, gmina Rydzyna.

1. Rodzaj zabudowy:

urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

budowa stacji do regazyfikacji ciekłego gazu ziemnego LNG wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) linia zabudowy: nie ustala się z uwagi na charakter planowanej inwestycji;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy: nie ustala się z uwagi na charakter planowanej inwestycji;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 8 % powierzchni terenu objętego decyzją;
- 4) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się z uwagi na charakter planowanej inwestycji;
- 5) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: nie ustala się z uwagi na charakter planowanej inwestycji;
- 6) geometria dachu: nie ustala się z uwagi na charakter planowanej inwestycji;
- 7) dopuszcza się budowę w liniach rozgraniczające teren inwestycji:
 - a) dwóch parownic produktowych atmosferycznych o powierzchni pojedynczej parownicy do 5,5 m² i wysokości do 9,0 m,
 - b) stacji redukcyjno-pomiarowej średniego podwyższonego ciśnienia w obudowie kontenerowej wraz z wyposażeniem o powierzchni do 15 m² i wysokości do 3,5 m,
 - c) dwóch zbiorników magazynowych skroplonego metanu o pojemności pojedynczego zbiornika do 60 m³ wraz z parownicą odbudowy ciśnienia o wysokości do 14,5 m,
 - d) wanny bezpieczeństwa o powierzchni do 120 m² i wysokości do 1,2 m.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 2) planowana inwestycja należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, musi być zatem zgodna z decyzją nr IGK.6220.2.2022 Burmistrza Miasta i Gminy Rydzyna z dnia 7

września 2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia:
„Budowa stacji do regazyfikacji (zmiany stanu skupienia z ciekłego na gazowy) ciekłego gazu ziemnego LNG (en. Liquid Natural Gas) wraz z infrastrukturą towarzyszącą w granicach działki nr 346/1 obręb Kłoda 0005, powiat leszczyński”;

- 3) nakaz zastosowania takich rozwiązań organizacyjnych i technologicznych, które spowodują, że faza budowy przedsięwzięcia, w tym zakresie wprowadzania gazów lub pyłów do powietrza oraz emisji hałasu, nie spowoduje przekroczenia standardów jakości poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) nakaz zastosowania, na etapie budowy i eksploatacji, rozwiązań chroniących środowisko w zakresie gospodarki odpadami, ochrony gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Krzywińsko-Osieckiego wraz z zadrzewieniami gen. Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra.

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

planowana inwestycja położona jest na obszarze zespołu stanowisk archeologicznych nr 9, wg gminnej ewidencji zabytków.

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) zaopatrzenie w wodę: wyłącznie dla celów przeciwpożarowych z istniejącej sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej sieci elektroenergetycznej;
- 3) zaopatrzenie w energię ciepłą: nie ustala się z uwagi na charakter planowanej inwestycji;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych: nie ustala się z uwagi na charakter planowanej inwestycji;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych: na własny nieutwardzony teren inwestycji;;
- 7) gospodarowanie odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) obsługa komunikacyjna: istniejącym zjazdem z drogi powiatowej nr 4799P, przez pozostałą część działki o nr ewid. 346/1, nieobjętą decyzją;
- 9) ilość miejsc parkingowych: nie ustala się z uwagi na charakter planowanej inwestycji.

7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- 1) projektowane obiekty winny spełniać wymogi określone w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
- 2) inwestycja nie może ograniczyć dostępu osób trzecich do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:
nie dotyczy.

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

wyznaczono na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

10. Uzgodnienia:

uzgodniono pozytywnie przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, zarządcę drogi oraz Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



UZASADNIENIE

Do Burmistrza Miasta i Gminy Rydzyna, dnia 10 października 2022 r., wpłynął wniosek Agro-Rydzyna Sp z o.o., ul. Kolejowa 7K, 64-130 Kłoda, reprezentowanej przez Pana Dawida Nocoń, zmieniony dnia 25 października 2022 r., w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie stacji do regazyfikacji ciekłego gazu ziemnego LNG wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na części działki o nr ewid. 346/1, obręb Kłoda, gmina Rydzyna.

Pismem z dnia 27.10.2022r. Burmistrz Miasta i Gminy Rydzyna zawiadomił strony postępowania o wszczęciu postępowania w niniejszej sprawie.

Gmina Rydzyna nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu, stąd potrzeba prowadzenia niniejszej sprawy w oparciu o przepisy art. 59 ust. 1 oraz 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ww. ustawy wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) *co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;*
- 2) *teren ma dostęp do drogi publicznej;*
- 3) *istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;*
- 4) *teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc (...);*
- 5) *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;*
- 6) *zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:*
 - a) *w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,*
 - b) *strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,*
 - c) *strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.*

Decyzja o warunkach zabudowy nie jest decyzją uznaniową. Organ administracyjny jest zobowiązany do ustalenia warunków zabudowy w sytuacji, gdy wnioskowana inwestycja spełnia wymagania określone w treści ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Odmawia natomiast ustalenia warunków zabudowy tylko w przypadku, gdy przedsięwzięcie nie czyni zadość choćby jednemu z warunków określonych w ww. ustawie.

W myśl art. 1 ust. 2 ww. ustawy, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury; walory architektoniczne i krajobrazowe; wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych; wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami; walory ekonomiczne przestrzeni; prawo własności; potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa; potrzeby interesu publicznego; potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych; potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodnie z art. 6 ust. 2 ww. ustawy, każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób

trzecich oraz ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ww. ustawy przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

Planowana inwestycja dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej. W przedmiotowym przypadku nie musi zatem zostać spełniony warunek, iż co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy oraz warunek, iż teren musi posiadać dostęp do drogi publicznej. Przeanalizowano jednak stan faktyczny i stan prawny przedmiotowego terenu. Przedmiotowa inwestycja stanowić będzie uzupełnienie w urządzenia infrastruktury technicznej istniejącego zakładu produkcyjnego i nie naruszy zastanego ładu przestrzennego. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Rydzyna obszar objęty decyzją wskazano jako tereny koncentracji przemysłu i usług. Na działkach sąsiednich występuje zabudowa produkcyjno-usługowa wyposażona w różnego rodzaju urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozpatrując wniosek inwestora i ustalając zaistnienie lub brak spełnienia przesłanek określonych w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organ administracji miał na względzie przepisy ogólne dotyczące zasad kształtowania polityki przestrzennej, w tym art. 1 ust. 2 i art. 6 ust. 2 ww. ustawy, które zostały wymienione powyżej w uzasadnieniu decyzji.

Łącznie zostały spełnione warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 3 - 6 ww. ustawy, a planowana inwestycja o parametrach ustalonych zgodnie z wnioskiem, nie narusza ładu przestrzennego. Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Na terenie działki o nr ewid. 346/1, obręb Kłoda, i w jej sąsiedztwie występują niezbędne sieci infrastruktury technicznej. Teren objęty decyzją obejmuje tereny wykazane w ewidencji gruntów i budynków jako tereny przemysłowe Ba. Teren ten nie wymaga zatem uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Planowana inwestycja należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, musi być zatem zgodna z decyzją nr IGK.6220.2.2022 Burmistrza Miasta i Gminy Rydzyna z dnia 7 września 2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia. Zgodnie z wnioskiem planowana inwestycja nie spowoduje, iż zakład produkcyjny zostanie zaliczony do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Ilość magazynowanych w zakładzie substancji, sklasyfikowanych w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U z 2016 r., poz. 138), nie przekroczy ilości decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej lub zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w art. 248 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r., poz. 1973 z późn. zm.). Teren objęty decyzją zlokalizowany jest poza granicami występowania udokumentowanych złóż kopaliny i wód podziemnych oraz poza granicami obszaru szczególnego zagrożenia powodzią. Planowana inwestycja położona jest na obszarze zespołu stanowisk archeologicznych nr 9, ujętego w gminnej ewidencji zabytków oraz w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krzywińsko-Osieckiego wraz z zadrzewieniami gen. Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra. Decyzja nie narusza jednak przepisów odrębnych. Planowana inwestycja nie znajduje się na obszarze w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy. Zamierzenie budowlane nie jest położone w strefie bezpieczeństwa rurociągu oraz w strefie kontrolowanej gazociągu.

Projekt decyzji, sporządzony przez osobę posiadającą kwalifikację do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium RP, został uzgodniony z właściwymi organami, zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



Pismem z dnia 17.11.2022r. Burmistrz Miasta i Gminy Rydzyna zawiadomił strony o zakończeniu postępowania w przedmiotowej sprawie, a przed wydaniem decyzji umożliwił im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Biorąc powyższe pod uwagę postanowiono jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lesznie za pośrednictwem organu wydającego decyzję w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu ww. terminu do wniesienia odwołania istnieje możliwość zrzeczenia się prawa do wniesienia odwołania wobec organu wydającego decyzję. Z dniem doręczenia oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Podmiotowi który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji przysługuje prawo do wniesienia żądania do Wojewody Wielkopolskiego o wymierzenie organowi kary pieniężnej, w przypadku niewydania decyzji w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku. Żądanie wnosi się za pośrednictwem organu wydającego decyzję. Do powyższego terminu nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, nie jest równoznaczna z prawem zabudowy.

Projekt decyzji przygotowała: mgr inż. Magdalena Trzpil

BURMISTRZ
K. Malcherek
mgr Kornel Malcherek

Załączniki:

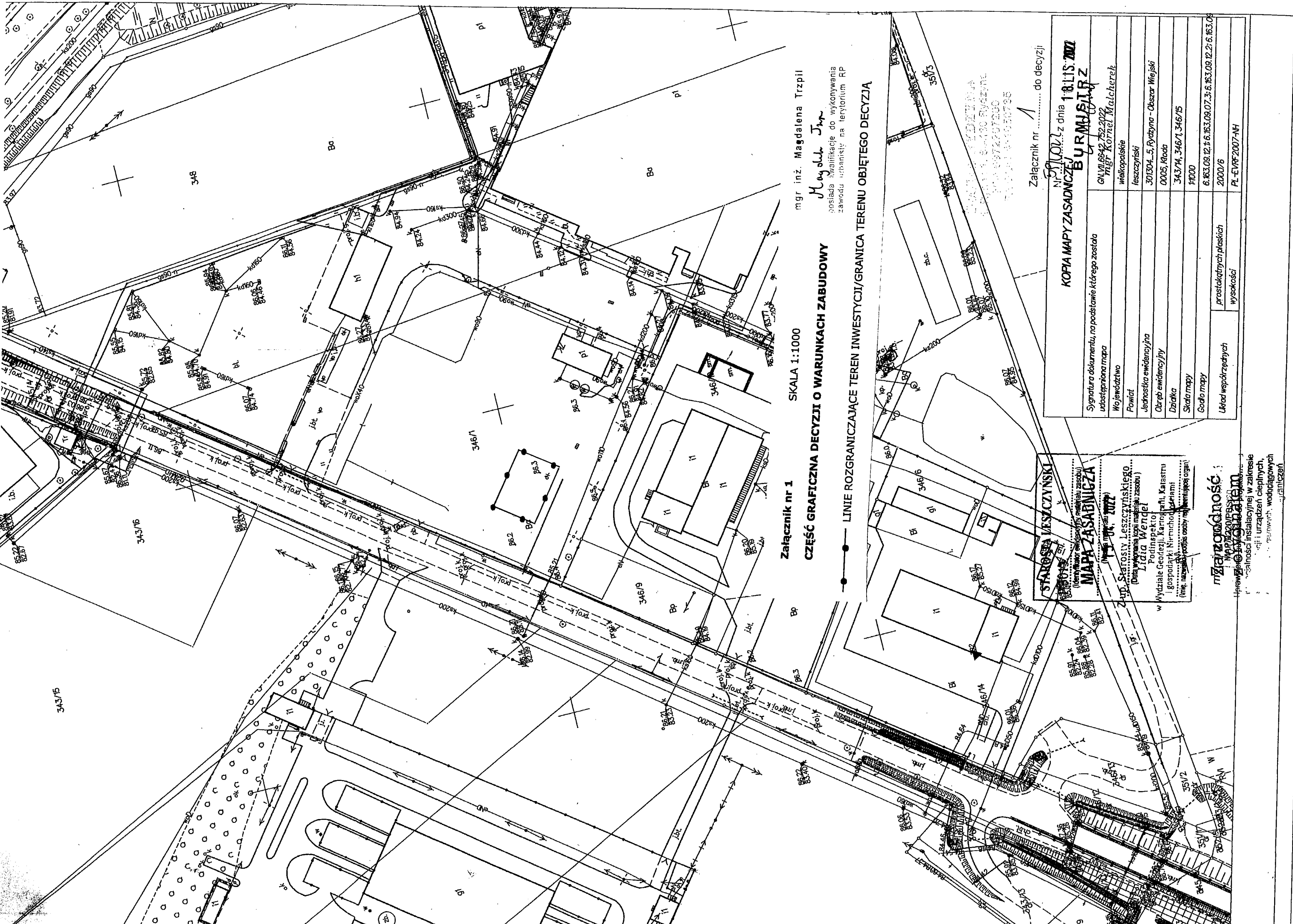
1. Część graficzna decyzji o warunkach zabudowy.
2. Część tekstowa wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu
3. Część graficzna wyników analizy

Otrzymują:

1. Rozdzielnik
2. a/a

Niniejsza decyzja stała się
ostateczna i prawomocna
dnia 21.11.2022
Rydzyna dnia 22.11.2022

BURMISTRZ
K. Malcherek
mgr Kornel Malcherek



Załącznik nr 1

CZĘŚĆ GRAFICZNA DECYZJI O WARTKACH ZABUDOWY

—●— LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI/GRANICA TERENU OBJĘTEGO DECYZJĄ

SKALA 1:1000

mgr inż. Magdalena Trzpił
Magda Trzpił
 posiada kwalifikacje do wykonywania
 zawodu urbanisty na terytorium RP

STAROSTA LESZCZYŃSKI
 (data wyznaczenia kopii materiału zasobu)
MAPA ZASADNICZA
 Nr 1000/1 z dnia 10.01.2022
 Zup. Starosty Leszczyńskiego
 (data wyznaczenia kopii materiału zasobu)
Lidia Wendeł
 Podinspektor
 w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru
 i gospodarki nieruchomości (zwanymi
 dalej: "zadaniem")
 (imię, nazwisko, podpis osoby reprezentującej organ)

Załącznik nr do decyzji
 Nr 1000/1 z dnia 10.01.2022

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ BURMISTRZA

GN.VL.6642.752.2022
 Trigt. Kornel Malcherek

| | |
|--------------------------|--|
| Symbolizacja mapy | Symbolizacja mapy |
| Województwo | wielkopolskie |
| Powiat | leszczyński |
| Jednostka ewidencyjna | 301304_5_Rydzyno - Obszar Miejski |
| Obwód ewidencyjny | 0005_Kłoda |
| Działka | 343/14, 346/1, 346/15 |
| Skala mapy | 1:1000 |
| Godło mapy | 6.163.09.12.1:6.163.09.07.3; 6.163.09.12.2; 6.163.09 |
| Układ współrzędnych | 2000/6 |
| prostopadłych płaszczyzn | |
| wysokości | |
| PL-EVRF 2007-NH | |

Symbolizacja mapy

Wzajemność
 Wzajemność w zakresie
 instalacji i urządzeń ciepłych,
 zimnych, wodociągowych
 i kanalizacyjnych

