

Krobia, dnia 10 października 2023 r.

WIGP.6730.58.2023.PP

DECYZJA

O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 4 ust. 2 pkt. 2 i art. 60 ust. 1 i 1a oraz art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.), a także przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588 ze zm.) oraz w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589), po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 31 lipca 2023 r., w imieniu Pudliszki Sp. z o.o., ul. Fabryczna 7, 63 – 840 Krobia:

u s t a l a m

na rzecz Pudliszki Sp. z o.o.

następujące warunki zabudowy

na działce o numerze ewidencyjnym

313/6, położonej w obrębie geodezyjnym Pudliszki

dla budowy budynku produkcyjnego i magazynowego wraz z niezbędną infrastrukturą

oraz budowli związanych z przetwórstwem - technologia.

1. **Rodzaj inwestycji i lokalizacja:** budowa budynku produkcyjnego i magazynowego wraz z niezbędną infrastrukturą oraz budowli związanych z przetwórstwem – technologia na terenie działki o numerze ewidencyjnym 313/6, położonej w miejscowości Pudliszki, obręb Pudliszki, gmina Krobia.
2. **Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) ustala się strukturę funkcjonalną terenu objętego decyzją jako teren zabudowy produkcyjnej – oznaczony na załączniku graficznym symbolem P;
 - 2) obecny stan zagospodarowania terenu: nieruchomość zurbanizowana, stanowiąca teren zakładu produkcji i magazynowania produktów spożywczych.

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg publicznych gminnych, wzdłuż tych dróg, jako kontynuacje i przedłużenie istniejących linii zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym; od pozostałych granic wnioskowanej działki należy zachować odległości zgodne z przepisami odrębnymi, w tym zgodne z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225);
- 2) planowaną inwestycję prowadzić poza zasięgiem stref kontrolowanych od gazociągów oraz z uwzględnieniem przepisów Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r., poz. 640) z uwagi na przebieg przez teren objęty decyzją przewodów gazowych oraz ze względu na przebiegający w pobliżu gazociąg wysokiego ciśnienia DN100 odboczka Pudliszki (rok budowy 1998), a także z zachowaniem normatywnych odległości od przebiegającej linii elektroenergetycznej oraz przewodów wodociągowych, kanalizacyjnych; przedmiotową inwestycję w związku z przebiegiem linii elektroenergetycznej realizować z zachowaniem odpowiednich wymogów wynikających z przepisów Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz. U. z 2019 r., poz. 2448) oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. z 2003 r., Nr 47, poz. 401);
- 3) powierzchnia zabudowy łącznie – do 3 500 m²;
- 4) szerokość elewacji frontowej budynku produkcyjnego i magazynowego wraz z częścią socjalną – do 42,0 m;
- 5) ilość kondygnacji budynku produkcyjnego i magazynowego wraz z częścią socjalną – jedna kondygnacja nadziemna;
- 6) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, okapu lub attyki budynku produkcyjnego i magazynowego wraz z częścią socjalną – do 16,0 m;
- 7) wysokość mierzona od poziomu terenu do kalenicy budynku produkcyjnego i magazynowego wraz z częścią socjalną – do 16,0 m;

- 8) geometria dachu budynku produkcyjnego i magazynowego wraz z częścią socjalną – dach dwuspadowy, o nachyleniu połaci dachowej do 2° i równoległym, prostopadłym lub ukośnym kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu wnioskowanej działki;
- 9) szerokość elewacji frontowej laboratorium kontenerowego – do 8,5 m;
- 10) ilość kondygnacji laboratorium kontenerowego – jedna kondygnacja nadziemna;
- 11) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, okapu lub attyki laboratorium kontenerowego – do 6,0 m;
- 12) wysokość mierzona od poziomu terenu do kalenicy laboratorium kontenerowego – do 6,0 m;
- 13) geometria dachu laboratorium kontenerowego – dach płaski, o nachyleniu połaci dachowych do 2° i równoległym, prostopadłym lub ukośnym kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu wnioskowanej działki;
- 14) szerokość elewacji frontowej maszynowni chłodu – do 24,5 m;
- 15) ilość kondygnacji maszynowni chłodu – jedna kondygnacja nadziemna;
- 16) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, okapu lub attyki maszynowni chłodni – do 6,5 m;
- 17) wysokość mierzona od poziomu terenu do kalenicy maszynowni chłodu – do 6,5 m;
- 18) geometria dachu maszynowni chłodu – dach jednospadowy, o nachyleniu połaci dachowej do 2° i równoległym, prostopadłym lub ukośnym kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu wnioskowanej działki;
- 19) szerokość elewacji frontowej trafostacji – bez zmian;
- 20) ilość kondygnacji trafostacji – jedna kondygnacja nadziemna;
- 21) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, okapu lub attyki trafostacji – bez zmian;
- 22) wysokość mierzona od poziomu terenu do kalenicy trafostacji – bez zmian;
- 23) geometria dachu trafostacji – bez zmian;
- 24) pojemność zbiornika buforowego – do 278 m³;
- 25) długość zbiornika buforowego – do 18,8 m;
- 26) szerokość zbiornika buforowego – do 7,8 m;
- 27) długość rampy najazdowej – do 46,5 m;
- 28) szerokość rampy najazdowej – do 12,0 m;

- 29) długość zespołu filtracyjnego – do 14,0 m;
- 30) szerokość zespołu filtracyjnego – do 7,0 m;
- 31) głębokość zespołu filtracyjnego – do 6,0 m;
- 32) długość APOLLO – do 7,5 m;
- 33) wysokość APOLLO – do 36,0 m;
- 34) długość MIXFLOW – do 6,0 m;
- 35) wysokość MIXFLOW – do 29,5 m;
- 36) długość VENUS – do 8,5 m;
- 37) szerokość VENUS – do 5,2 m;
- 38) wysokość VENUS – do 19,5 m;
- 39) długość wiaty 1 – do 40,0 m;
- 40) szerokość wiaty 1 – do 11,5 m;
- 41) wysokość wiaty 1 – do 10,0 m;
- 42) długość wiaty 2 – do 19,0 m;
- 43) szerokość wiaty 2 – do 5,0 m;
- 44) wysokość wiaty 2 – do 7,5 m;
- 45) długość estakady 1 – do 46,0 m;
- 46) szerokość estakady 1 – do 1,2 m;
- 47) wysokość estakady 1 – do 8,0 m;
- 48) długość estakady 2 – do 20,0 m;
- 49) szerokość estakady 2 – do 1,2 m;
- 50) wysokość estakady 2 – do 8,5 m;
- 51) długość estakady 3 – do 10,0 m;
- 52) szerokość estakady 3 – do 3,2 m;
- 53) wysokość estakady 3 – do 7,0 m;
- 54) udział powierzchni biologicznie czynnej w ogólnej powierzchni terenu objętego decyzją nie może być niższy niż 10%;
- 55) projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami (Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego – Dz. U. z 2022 r., poz. 1679).

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) działka o numerze ewidencyjnym 313/6 stanowi tereny przemysłowe, oznaczone symbolem Ba, o łącznej powierzchni ok. 5,5825 ha – zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r., poz. 2409 z późn. zm.) przedmiotowe teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze;
- 2) na terenie objętym decyzją dopuszcza się lokalizację inwestycji mogącej potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 93 i w § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.);
- 3) inwestycję realizować zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na: „Budowie budynku produkcyjnego i magazynowego wraz z niezbędną infrastrukturą oraz budowli związanych z przetwórstwem – technologia” realizowanego na działce o nr ewid. 313/6, obręb Pudliszki (WIGP.6220.3.2023.OS z dnia 11 sierpnia 2023 r.);
- 4) nie istnieją potrzeby ochrony środowiska, o których mowa w szczególności w art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r., poz. 2556 ze zm.);
- 5) nie występują ustalenia planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych o ochronie przyrody;
- 6) zakazuje się przekształceń powierzchni ziemi, zakłócających naturalną rzeźbę terenu;
- 7) zakazuje się odprowadzać nieczystości płynne do gruntu.

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

- 1) Część przedmiotowej działki objęta jest decyzją Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 21 października 2010 r. w sprawie wpisania do rejestru zabytków alei lipowej (nr rejestru 819/WLKP/A). Inwestycję należy realizować zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.).

2) Z uwagi na fakt, iż inwestycja zlokalizowana jest w pobliżu działek o numerach 314/1 i 313/5 (aleja Lipowa), a tym samym w sąsiedztwie drzew i ich rozwiniętego systemu korzeniowego – realizacja prac ziemnych wymaga szczególnej uwagi i staranności oraz zastosowania metod, które zminimalizują możliwość uszkodzenia istniejącego systemu korzeniowego.

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z istniejącego przyłącza sieci wodociągowej, na warunkach dotychczasowych;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącego przyłącza sieci elektroenergetycznej, na warunkach dotychczasowych;
- 3) zaopatrzenie w energię ciepłą – z uwagi na charakter inwestycji nie ustala się;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych – odprowadzanie do sieciowej kanalizacji deszczowej, zabronione jest dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych i roztopowych w celu kierowania ich na tereny sąsiednich działek;
- 5) zagospodarowanie ścieków socjalno-bytowych – istniejącym przyłączem do sieciowej kanalizacji sanitarnej, na warunkach dotychczasowych;
- 6) zagospodarowanie odpadów stałych – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Krobia.

Usytuowanie na działce budowlanej urządzeń do gromadzenia odpadów stałych powinno być zgodne z wymaganiami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r., poz. 1225), a także przepisami dotyczącymi ochrony gruntu, wód i powietrza (Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska – Dz. U. z 2002 r., poz. 2556 ze zm.).

7. Ustalenia w zakresie komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu poprzez istniejący zjazd z dróg gminnych: dz. nr ewidencyjny 317/13, ul. Fenrycha oraz dz. nr ewidencyjny 320/1, ul. Fabryczna, oznaczonych na załączniku graficznym symbolami KDG;
- 2) liczba miejsc postojowych – z uwagi na charakter inwestycji nie ustala się.

8. Ustalenia dotyczące terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi

i osuwania się mas ziemnych – działka o numerze ewidencyjnym 313/6 położona jest poza terenami górniczymi, narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

9. Ustalenia dotyczące obszaru 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 428 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy oraz obszaru strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, a także obszaru strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu – planowana budowa budynku produkcyjnego i magazynowego wraz z niezbędną infrastrukturą oraz budowli związanych z przetwórstwem – technologia nie znajduje się w obszarze w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 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 ze zm.) oraz nie znajduje się w obszarze strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, a także nie znajduje się w obszarze strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

10. Linie wyznaczające teren inwestycji.

Granice terenu objętego decyzją określające linie wyznaczające teren inwestycji wskazano na mapach zasadniczych w skali 1:500, stanowiących załączniki graficzne do niniejszej decyzji.

11. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- 1) nie występuje potrzeba ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej i możliwości korzystania ze środków łączności;
- 2) w przypadku, kiedy realizacja inwestycji może spowodować ograniczenia w zagospodarowaniu lub użytkowaniu sąsiednich terenów co szczególnie dotyczy odprowadzania wód opadowych oraz lokalizacji miejsca gromadzenia odpadów – należy dokonać uzgodnień z ich właścicielami;
- 3) ewentualne uciążliwości powstałe w trakcie realizacji i eksploatacji inwestycji nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości inwestora;

- 4) wejście na tereny sąsiadujące wymaga porozumienia z ich dysponentami, uporządkowania i przywrócenia poprzednich walorów gruntu oraz wypłacenia stosownych odszkodowań uregulowanych umownie;
- 5) na etapie projektowania, realizacji i eksploatacji inwestycji należy uwzględnić całość warunków wynikających z przeprowadzonych uzgodnień oraz zapewnić ochronę interesów osób trzecich, respektując wymagania określone w Ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r., poz. 682 ze zm.).

12. Inne warunki i ustalenia

- 1) Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- 2) Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 3) Decyzja niniejsza nie jest pozwoleniem na budowę i nie upoważnia do jej rozpoczęcia. Do budowy można przystąpić po uzyskaniu pozwolenia na budowę, o które należy wystąpić do Starostwa Powiatowego w Gostyniu.
- 4) Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz normami technicznymi.
- 5) Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wygasa jeśli:
 - a. inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
 - b. dla terenu objętego decyzją uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 31 lipca 2023 roku, w trybie art. 59 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977); w imieniu Pudliszki Sp. z o.o. złożony został wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku produkcyjnego i magazynowego wraz z niezbędną infrastrukturą oraz budowli związanych z przetwórstwem – technologia

na terenie działki o numerze ewidencyjnym 313/6, położonej w miejscowości Pudliszki, obręb Pudliszki, gmina Krobia.

Na podstawie art. 4 ust. 1 i ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Przedmiotowa działka znajduje się w obszarze dla którego nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym w celu realizacji inwestycji konieczne jest uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy.

Burmistrz Krobi na podstawie art. 53 ust. 3 ww. Ustawy dokonując analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu objętego wnioskiem, stwierdził że inwestycja na terenie działki numer ewidencyjny 313/6, w miejscowości Pudliszki spełnia warunki wymagane w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponieważ decyzja w całości uwzględnia żądania wnioskodawcy odstąpiono od szczegółowego uzasadnienia.

Dla wnioskowanej inwestycji wydana została przez Burmistrza Krobi w dniu 11 sierpnia 2023 r. decyzja nr WIGP.6220.3.2023.OS o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na: „Budowie budynku produkcyjnego i magazynowego wraz z niezbędną infrastrukturą oraz budowli związanych z przetwórstwem – technologia” realizowanego na działce o nr ewid. 313/6, obręb Pudliszki.

Stwierdzając zgodność planowanego przedsięwzięcia z przepisami szczególnymi i odrębnymi, należało orzec jak w sentencji.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy opracował mgr Konrad Borowski.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lesznie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec

organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Zgodnie z art. 51 ust. 2, 2e, 2h, 2f i 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 ze zm.) w przypadku niewydania decyzji o warunkach zabudowy w ciągu 90 dni od daty złożenia wniosku, podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem przysługuje prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary, o której mowa w art. 51 ust. 2 ww. ustawy. który stanowi: „W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa”. Zgodnie z art. 64 ust. 1 ww. ustawy termin, o którym mowa w art. 51 ust. 2, wynosi 90 dni – dla decyzji o warunkach zabudowy. Zgodnie z art. 2c do terminu, o którym mowa w art. 51 ust. 2 ww. ustawy, 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.

Zgodnie z art. 51 ust. 2f ww. ustawy żądanie, o którym mowa w ust. 2e, wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Załączniki:

1. Mapy w skali 1:500,
2. Analiza.

Otrzymują strony postępowania:

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

oznaniu

BURMISTRZ
Łukasz Kubiak