

Łęka Opatowska, dnia 10 grudnia 2021 r.

Znak: BGK.6730.59.2021

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2021 poz. 741), §2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. 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) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2021 poz. 735) oraz po rozpatrzeniu wniosku z dnia 28 czerwca 2021 r., uzupełniony dnia 10 sierpnia 2021 r., Pana Henryka Kaczorowskiego, prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Fabryka Mebli Piaski Henryk Kaczorowski, zam. Piaski 1C, 63-645 Łęka Opatowska,

w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy:

dla działek nr ewid. 199/7, 199/3, 200/2, 221/2 (obręb Zmyślona Słupska) położonych w gminie Łęka Opatowska,

dla inwestycji obejmującej:

budowę budynku produkcyjno-magazynowego z częścią biurowo-socjalną wraz z infrastrukturą,

określam sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu

wyznaczonego na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:1000 (stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji) liniami rozgraniczającymi teren inwestycji,

dla inwestycji obejmującej

budowę budynku produkcyjno-magazynowego z częścią biurowo-socjalną wraz z infrastrukturą,

i ustalam:

rodzaj zabudowy:

- zabudowa produkcyjna,

oraz funkcję zabudowy:

- budynek produkcyjno-magazynowy z częścią biurowo-socjalną wraz z infrastrukturą.

Realizacja zamierzenia wymaga spełnienia następujących warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikająca z przepisów odrębnych w zakresie:

1. warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) linie zabudowy:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy dla projektowanego budynku produkcyjno-magazynowego z częścią biurowo-socjalną:
 - zgodna z Zał. 1,
- 2) forma architektoniczna i gabaryty projektowanego budynku produkcyjno-magazynowego z częścią biurowo-socjalną:
 - szerokość elewacji frontowej: do 231,0 m,
 - powierzchnia zabudowy: do 6156,0 m²,
 - dach płaski,
 - wysokość zabudowy mierzona od poziomu gruntu do najwyższego punktu pokrycia dachu: do 14,0 m.
- 3) wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działek: do 61,56%,
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10%.

2. ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

- planowana inwestycja położona jest poza granicami obszarów objętych formami ochrony przyrody,
- zgodnie z art. 74 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2019 r. poz. 1396, z późn. zm.) w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
- zgodnie z postanowieniem z dnia 12 października 2021 r., znak: GGN.673.296.2021, Starosty Kępińskiego, na podstawie art. 2 ust 1 pkt. 3 ustawy z dnia 03.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych inwestor przed uzyskaniem pozwolenia na budowę nie jest zobowiązany do uzyskania decyzji o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej i leśnej,
- prowadzenie inwestycji na gruncie powinno odbywać się zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami ochrony przyrody – ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz. 55),
- przepisy prawa w zakresie ochrony środowiska obowiązują inwestora,
- jeżeli w obrębie planowanej inwestycji występują urządzenia melioracyjne, planowana inwestycję należy uzgodnić z administratorem tych urządzeń przed uzyskaniem pozwolenia na budowę,
- Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161, z 2020, poz. 471) planowana inwestycja jest zgodna z obowiązującymi przepisami. Inwestycja realizowana będzie na gruncie rolnym klasy RV, RVI, LV. Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

3. ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- planowana inwestycja znajduje się poza strefami wymagającymi szczególnej ochrony konserwatorskiej,
- w przypadku prowadzenia prac ziemnych należy postępować zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020 r. poz. 282).

4. obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej – zgodnie z przepisami szczegółowymi na warunkach zarządców sieci i dróg,

- w przypadku przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury kolidujących z projektowaną inwestycją, wszelkie zmiany w przebiegu czy usytuowaniu obiektów infrastruktury należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci,
- obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji poprzez istniejące zjazdy zakładu wnioskodawcy,
- pobór wody oraz energii elektrycznej poprzez użytkowanie sieci zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwych zarządców sieci w ramach projektowanych przyłączy,
- gospodarka odpadami stałymi - ustala się, że odpady komunalne zbierane będą do zbiorników na odpady usytuowanych na własnej działce i wywożone poprzez uprawniony podmiot,
- gospodarka odpadami powstającymi na skutek prowadzenia działalności zgodna z przepisami szczególnymi - odpady poddawane selektywnej zbiórce, magazynowane w przeznaczonych do tego celu kontenerach, opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwa,
- gospodarka odpadami ciekłymi – ustala się, że odprowadzenie ścieków odbywać się będzie do projektowanego na działce szczelnego zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe.
- gospodarka odpadami ciekłymi – ustala się, że odprowadzenie ścieków odbywać się będzie do sieci kanalizacyjnej poprzez projektowane na działce przyłącze, zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwego zarządcę sieci,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni - zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- odprowadzanie pozostałych wód opadowych i roztopowych – do wewnętrznej kanalizacji deszczowej mieszczącej się na terenie zakładu wnioskodawcy,
- przy projektowaniu i budowie stosować właściwe odległości od sieci i urządzeń technicznych, a w przypadku kolizji z istniejącym uzbrojeniem ewentualna przebudowa na warunkach i za zgodą gestora sieci,

5. wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

1. Na etapie projektu budowlanego należy zapewnić spełnienie wymagań ochrony interesów osób trzecich w rozumieniu art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 z późn. zm.).
2. Planowana inwestycja na etapie użytkowania nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, nie może powodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz zanieczyszczać powietrze, wody i gleby.
3. Ewentualne uciążliwości powstałe w trakcie eksploatacji inwestycji nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości przedmiotowej działki.
4. Projekt techniczny musi uwzględniać warunki wynikające z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065).

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich – art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 63 ust. 4 ustawy – wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

Uzasadnienie

Pan Henryk Kaczorowski, prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą Fabryka Mebli Piaski Henryk Kaczorowski, zam. Piaski 1C, 63-645 Łęka Opatowska, wystąpił z wnioskiem w dniu 28 czerwca 2021 r., uzupełniony dnia 10 sierpnia 2021 r., w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zadania inwestycyjnego polegającego na budowie budynku produkcyjno-magazynowego z częścią biurowo-socjalną wraz z infrastrukturą w zabudowie produkcyjnej na działce nr ewid. 199/7, 199/3, 200/2, 221/2 (obręb Zmysłona Słupska) położonych w gminie Łęka Opatowska.

Do przedmiotowego wniosku dołączono Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, wydaną przez Wójta Gminy Łęka Opatowska, z dnia 5 maja 2021 r., znak: BGK.6220.14.2020.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest w/w inwestycja, warunki zabudowy dla działki określonej we wniosku, ustala się na podstawie art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z Rozporządzeniem 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).

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji został sporządzony przez osobę, o której mowa w art. 5 w/w ustawy, która posiada kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz analizie stanu faktycznego a także, zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po uzgodnieniu decyzji z:

- Starostą Kępińskim, postanowieniem z dnia 12 października 2021 r., znak: GGN.673.296.2021,
- Dyrektorem Zarządu Zlewni w Kaliszu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), uzgodnienie uważa się za dokonane,
- Związkiem Spółek Wodnych w Kępnie, pismem z dnia 6 października 2021 r., znak: Ldz.287/43-75/2021,
- Wójtem Gminy Łęka Opatowska, zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), uzgodnienie uważa się za dokonane,

oraz po stwierdzeniu, że wnioskowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 w związku z art. 61 ust. 5 należało orzec jak w sentencji.

Pouczenie:

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana zawierająca ustalenia inne niż ustalenia decyzji z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Zgodnie z art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kaliszu za pośrednictwem Wójta Gminy Łęka Opatowska w terminie 14- tu dni od daty jej doręczenia.

Załączniki:

1. Mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:1000 – zał. Nr 1;
2. Wyniki analizy - część tekstowa – zał. Nr 1a;
- część graficzna – zał. Nr 1b.



Z up. WÓJTA GMINY
mgr inż. *Tomasz Jerczyński*
Kierownik Referatu Budownictwa
Gosp. Komunalnej i Ochrony Środowiska

Zwalnia się od opłaty skarbowej na podstawie części I pkt 8 załącznika „wykaz przedmiotów opłaty skarbowej, stawki tej opłaty oraz zwolnienia” do ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006 r. (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1546 ze zm.) dokonanie czynności urzędowej wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego terenu, którego wniosek dotyczy.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca: Pan Henryk Kaczorowski prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą Fabryka Mebli Piaski Henryk Kaczorowski, Piaski 1C, 63 – 645 Łęka Opatowska,
2. Kaczorowska Elżbieta, 63 – 645 Piaski 63A,
3. a/a.

WYNIKI ANALIZY – część tekstowa – załącznik Nr 1 a do decyzji o warunkach zabudowy

1. Wszystkie warunki, o których mowa w art. 61 ust. 1 zostały łącznie spełnione.
2. Analiza i przepisy odrębne pozwalają na określenie następujących warunków do wydania decyzji administracyjnej:

2.1. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1 – *sąsiednie działki dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane 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,*

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy dla projektowanego budynku produkcyjno-magazynowego z częścią biurowo-socjalną:
 - zgodna z Zał. 1,
- b) forma architektoniczna i gabaryty projektowanego budynku produkcyjno-magazynowego z częścią biurowo-socjalną:
 - szerokość elewacji frontowej: do 231,0 m,
 - powierzchnia zabudowy: do 6156,0 m²,
 - dach płaski,
 - wysokość zabudowy mierzona od poziomu gruntu do najwyższego punktu pokrycia dachu: do 14,0 m.
- c) wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działek: do 61,56%,
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10%.

2.2. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 2 – teren ma dostęp do drogi publicznej

- a) działka nr ewid. 221/2 przylega do drogi publicznej gminnej Nr 863046P,

2.3 Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 3 – *istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego*

- a) w przypadku przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury kolidujących z projektowaną inwestycją, wszelkie zmiany w przebiegu czy usytuowaniu obiektów infrastruktury należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci,
- b) pobór wody oraz energii elektrycznej poprzez użytkowanie sieci zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwych zarządców sieci w ramach projektowanych przyłączy,
- c) gospodarka odpadami stałymi - ustala się, że odpady komunalne zbierane będą do zbiorników na odpadki usytuowanych na własnej działce i wywożone poprzez uprawniony podmiot,
- d) gospodarka odpadami powstającymi na skutek prowadzenia działalności zgodna z przepisami szczególnymi - odpady poddawane selektywnej zbiórce, magazynowane w przeznaczonych do tego celu kontenerach, opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwa,
- e) gospodarka odpadami ciekłymi – ustala się, że odprowadzenie ścieków odbywać się będzie do projektowanego na działce szczelnego zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe.
- f) gospodarka odpadami ciekłymi – ustala się, że odprowadzenie ścieków odbywać się będzie do sieci kanalizacyjnej poprzez projektowane na działce przyłącze, zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwego zarządcę sieci,
- g) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni - zgodnie z obowiązującymi przepisami,

- h) odprowadzanie pozostałych wód opadowych i roztopowych – do wewnętrznej kanalizacji deszczowej mieszczącej się na terenie zakładu wnioskodawcy,
- i) przy projektowaniu i budowie stosować właściwe odległości od sieci i urządzeń technicznych, a w przypadku kolizji z istniejącym uzbrojeniem ewentualna przebudowa na warunkach i za zgodą gestora sieci,

2.4. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 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 na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

- a) Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161, z 2020, poz. 471) planowana inwestycja jest zgodna z obowiązującymi przepisami. Inwestycja realizowana będzie na gruncie rolnym klasy RV, RVI, LV. Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,

2.5. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 5 – decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi

- a) ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji jest zgodne z przepisami odrębnymi.

2.6. Zgodnie z art. 61 ust. 2 – przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1

- a) nie stosuje się

2.7. Zgodnie z art. 61 ust. 3 – przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej

- a) nie stosuje się

2.8. Zgodnie z art. 61 ust. 4 – przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie

- a) nie stosuje się

2.9. Zgodnie z art. 61 ust. 5 – warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.

- a) wykonanie projektowanych przyłączy będzie zagwarantowane w drodze umów między inwestorem, a właścicielami sieci.

Z up. WÓJTA GMINY

mgr inż. Tomasz Jerczyński
Kierownik Referatu Budownictwa
Gosp. Komunalnego i Ochrony Środowiska

Załącznik 1
Decyzja o warunkach zabudowy dla
działek Nr ewid. 199/7, 199/3, 200/2, 221/2
położonych w obrębie Zmysłona Słupska,
gmina Łęka Opatowska
Skala 1:1000

LEGENDA:

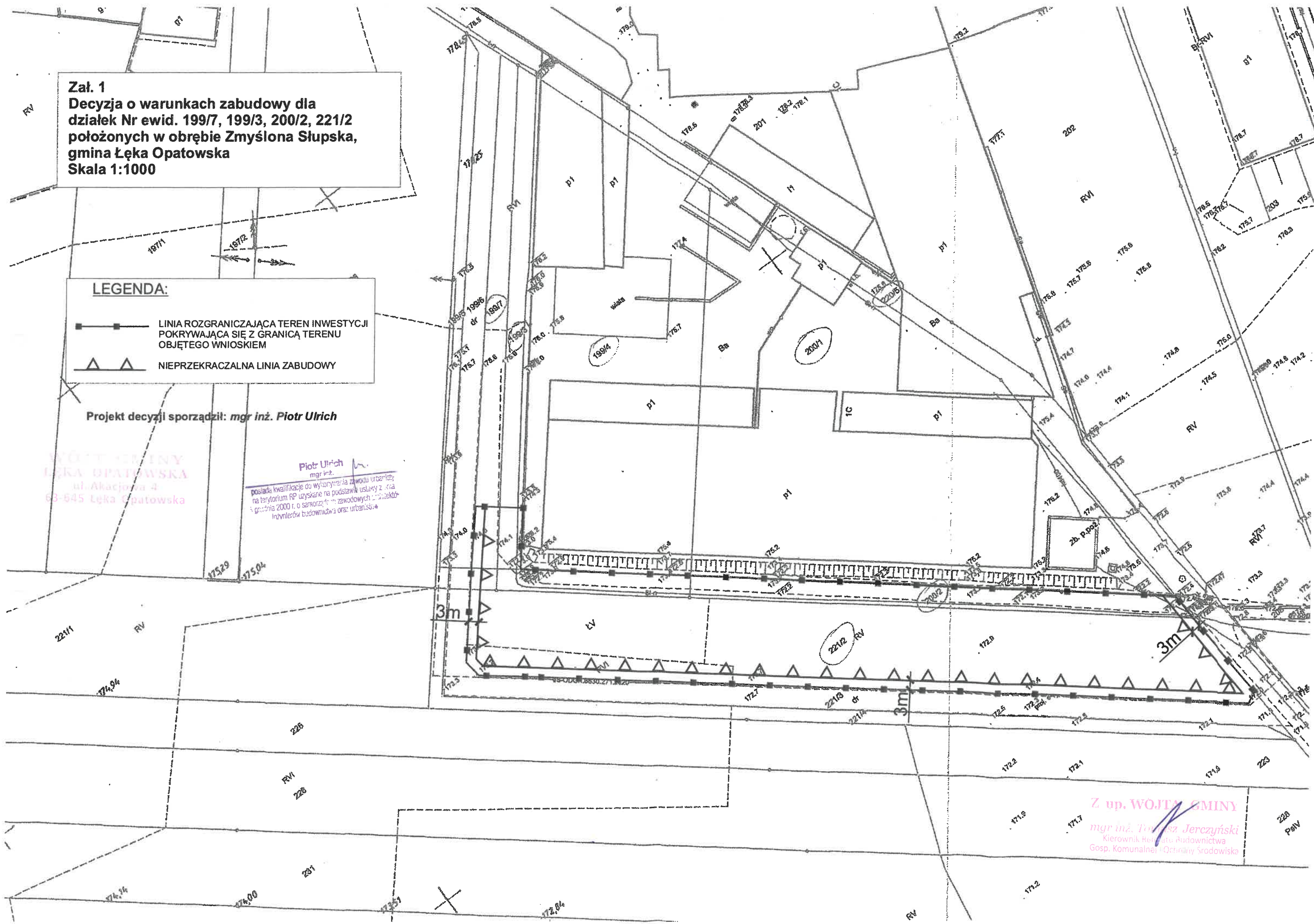
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI
POKRYWAJĄCA SIĘ Z GRANICĄ TERENU
OBJĘTEGO WNIOSEM
- ▲▲ NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY

Projekt decyzji sporządził: mgr inż. Piotr Ulrich

WOJTA GMINY
ŁĘKA OPATOWSKA
ul. Akacjowa 4
63-645 Łęka Opatowska

Piotr Ulrich
mgr inż.

posiada kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty
na terytorium RP uzyskane na podstawie ustawy z dnia
3 grudnia 2000 r. o samorządzie zawodowych architektów,
inżynierów budownictwa oraz urbanistów



Z up. WOJTA GMINY
mgr inż. Tomasz Jerczyński
Kierownik Biura Budownictwa
Gosp. Komunalnej i Ochrony Środowiska

Zał. 1b
Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy dla
działek Nr ewid. 199/7, 199/3, 200/2, 221/2
położonych w obrębie Zmyślona Słupska,
gmina Łęka Opatowska
Pomniejszono do skali 1:2000

LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO
- GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM
- GRANICA TERENU OBJĘTEGO USTALENIAMI MPZP
- GRANICA FUNKCJI TERENU
- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
- ZABUDOWA ZAGRODOWA
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- ZABUDOWA PRODUKCYJNA
- ZABUDOWA USŁUGOWA
- TERENY ROLNICZE

Projekt decyzji sporządził mgr inż. Piotr Ulrich

Piotr Ulrich
mgr inż.

posiada kwalifikacje do wykonania zawodu: urbanisty
na terytorium RP uzyskane na podstawie ustawy z dnia
19 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów,
inżynierów budownictwa oraz urbanistów

WÓJTA GMINY
ŁĘKA OPATOWSKA
ul. Akcyjowa 4
63-645 Łęka Opatowska

Z up. WÓJTA GMINY

mgr inż. Tomasz Jereżyński
inżynier ds. Referatu Budownictwa
i Ochrony Środowiska