

DECYZJA Nr 67/2022
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r., poz. 503 t.j.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021r., poz. 735 ze zm.),

1) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 04.04.2022r., uzupełnionego pismem z dnia 29.04.2022r. oraz zmienionego pismem z dnia 02.06.2022r. (data wpływu: 03.06.2022r.),

2) po przeprowadzeniu analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 na podstawie art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r., poz. 503 t.j.) oraz analizy wynikającej z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r., Nr 164, poz. 1588 ze zm.),

u s t a l a m d l a

Amica S.A.
ul. Mickiewicza 52, 64 – 510 Wronki

warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie oczyszczalni ścieków wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie części działek o nr ewid. 1442 i 1729/2 położonych w obrębie geodezyjnym Wronki, gmina Wronki

po stwierdzeniu, że teren i rodzaj inwestycji spełnia wymogi art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

zabudowa produkcyjna;

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

2.1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

a) Rodzaj inwestycji:

budowa oczyszczalni ścieków wraz z infrastrukturą towarzyszącą,

b) Linia zabudowy:

nieprzekraczalna linia zabudowy ustalona zgodnie z załącznikiem graficznym,

c) Wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki:

dla budynku oczyszczalni ścieków ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy do 396 m²,

d) Szerokość elewacji frontowej:

dla budynku oczyszczalni ścieków ustala się maksymalną szerokość elewacji – do 20 m,

e) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:

dla budynku oczyszczalni ścieków ustala się maksymalną wysokość do górnej krawędzi elewacji frontowej – do 7 m,

f) Wysokość kalenicy lub najwyższego punktu dachu:

dla budynku oczyszczalni ścieków ustala się maksymalną wysokość głównej kalenicy – do 7 m,

g) Geometria dachu:

ustala się dach płaski o spadku połaci dachowych do 7°,

h) Miejsca parkingowe:

na dotychczasowych zasadach, na terenie istniejącego parkingu zakładowego,

i) Inne:

dopuszcza się budowę: zbiornika żelbetowego (reaktora biologicznego) poz.-ZB1 o maksymalnej kubaturze do 556,32m³ i objętości całkowitej zbiornika ok. 320 m³; zbiornika żelbetowego (składającego się ze zbiornika buforowego ścieków technologicznych oraz zbiornika buforowego ścieków technologicznych stężonych) poz.-ZB2 o maksymalnej kubaturze do 507 m³ i łącznej objętości czynnej zbiorników ok. 200 m³;

dopuszcza się wykonanie zbiorników: pompowni ścieków technologicznych o objętości czynnej ok. 1 m³; podposadzkowego zbiornika osadów fizykochemicznych o objętości czynnej ok. 5m³; podposadzkowego zbiornika osadów biologicznych o objętości czynnej ok. 3m³; selektora o objętości czynnej zbiornika ok. 4 m³.

2.2. Warunki dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

a) planowaną inwestycję należy projektować i wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi,

b) przy realizacji i użytkowaniu terenu należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które ograniczą negatywny wpływ na środowisko, stosować przepisy m.in. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. z 2021r., poz. 1973 ze zm.), ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021r., poz. 2233 ze zm.), ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz. U. z 2022r., poz. 699 ze zm.),

c) ochrona środowiska naturalnego - inwestycja nie będzie realizowana w obszarze chronionego krajobrazu,

d) inwestycja należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 71 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko i znajduje się w katalogu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Dla inwestycji wydano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach nr OS.6220.10.2021 z dnia 24 stycznia 2022r. stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie oczyszczalni ścieków wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie Zakładu AMICA S. A. we Wronkach na działkach 1442, 1729/2, gmina Wronki,

e) na podstawie art. 96 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022r., poz. 1029 t.j.) organ właściwy do wydania decyzji przed jej wydaniem przeanalizował ww. zakres inwestycji w oparciu o posiadane Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Wronki zatwierdzonym Uchwałą Nr LI/430/2018 z dnia 28.06.2018 r. i ustalił, że ww. przedsięwzięcie nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000;

f) przy realizacji inwestycji winny być wzięte pod uwagę ograniczenia wynikające z zapisów art. 232 i art. 233 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021r., | poz. 2233 ze zm.).

2.3. Warunki dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- a) zgodnie z ustawą z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022r., poz. 840 t.j.), kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte przedmioty, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Wroniek,
- b) zgodnie z Zarządzeniem Nr 17/2017 Burmistrza Miasta i Gminy Wronki z dnia 5 kwietnia 2017r. działki objęte wnioskiem, częściowo ujęte są w Gminnej Ewidencji Zabytków Nieruchomych dotyczącej zabytków archeologicznych Miasta i Gminy Wronki.

2.4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

- a) dostępność komunikacyjna - istniejący zjazd z ulicy Mickiewicza i istniejący wewnętrzny układ komunikacyjny na terenie zakładu Amica,
- b) zaopatrzenie w media:
- b.1) energia elektryczna – zgodnie z umową nr D/II/56/5A/12/000091/3-2 z dnia 12.05.2017r. o świadczenie usług dystrybucji energii elektrycznej, wraz z późniejszymi aneksami, zawartą z Enea Operator Sp. z o. o. oraz zgodnie z umową sprzedaży energii elektrycznej nr EHR/2020/005 z dnia 27.03.2020r. zawartą z PKN ORLEN S.A.,
- b.2) sieć wodociągowa – zgodnie z umową nr PWZ 108 z dnia 24.01.2012r. o zaopatrzeniu w wodę, zawartą z Przedsiębiorstwem Komunalnym Sp. z o. o.,
- b.3) kanalizacja – do istniejącej kanalizacji na terenie zakładu, zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach nr OS.6220.10.2021 z dnia 24 stycznia 2022r.,
- b.4) odprowadzanie wód opadowych – do wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z posiadanym pozwoleniem wodnoprawnym,
- b.5) gaz – nie dotyczy,
- b.6) odpady stałe – przechowywane w magazynie odpadów składającym się z zespołu budynków i budowli (zaświadczenie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Szamotułach nr PINB.OA.5120.2072.2021 z dnia 09.02.2022r. dotyczące zakończenia budowy),
- b.7) kolizje i skrzyżowania z istniejącym uzbrojeniem podziemnym i nadziemnym należy zaprojektować i zrealizować po uzgodnieniu z gestorem sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2.5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Planowaną inwestycję oraz sposób zagospodarowania działki należy projektować z uwzględnieniem art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021r., poz. 2351 ze zm.) oraz przepisów szczególnych zapewniających ochronę interesów osób trzecich, a w szczególności z zapewnieniem ochrony:

- a) przed pozbawieniem:
- dostępu do drogi publicznej;
 - dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- b) przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zapylenie, itp. - ewentualne uciążliwości należy ograniczyć do granic własności;
- c) przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

2.6. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych: nie określa się.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawione są na mapie zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

4. Inne warunki:

- inwestora zobowiązuje się do wykonania inwestycji w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ewentualnych urządzeń wodnych oraz usunięcia ewentualnych przeszkód oraz zmian w odpływie wody powstałych podczas prac ziemnych;
- należy zachować zgodne z przepisami prawa budowlanego i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od infrastruktury podziemnej i nadziemnej przebiegającej przez teren objęty wnioskiem i w jego bezpośrednim otoczeniu, zaleca się uzgodnienie tych odległości z właścicielami sieci.

Uzasadnienie

W dniu 04.04.2022r. Amica S.A. reprezentowana przez pełnomocnika - Pana Tomasza Machaja wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie oczyszczalni ścieków wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie części działek o nr ewid. 1442 i 1729/2 położonych w obrębie geodezyjnym Wronki, gmina Wronki, który uzupełniono pismem z dnia 29.04.2022r.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej powiadomiono pismem z dnia 05.05.2022r. strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla części działek nr 1442 i 1729/2 położonych we Wronkach.

W wyniku zawiadomienia stron zgodnie z art. 61 § 4 Kpa o toczącym się postępowaniu administracyjnym w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla ww. inwestycji, strony nie wniosły żadnych zastrzeżeń.

Ponadto, pismem z dnia 05.05.2022r. organ zwrócił się do właściwych gestorów sieci gazowej o udzielenie informacji, czy teren inwestycji zlokalizowany jest w strefie kontrolowanej gazociągu.

Pismami nr PSGPO.ZMSM.763.5002.103737.22 z dnia 12.05.2022r. (data wpływu: 23.05.2022r.) oraz AM/0624/2022 z dnia 10.05.2022r. (data wpływu: 12.05.2022r.) Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o. o. oraz Avrio Media Sp. z o. o. potwierdziły, że teren objęty wnioskiem nie znajdzie się w strefie kontrolowanej gazociągów należących do ww. podmiotów. W związku z powyższym, stwierdzono, że planowane zamierzenie budowlane nie znajdzie się w strefie kontrolowanej o której mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6 lit. b u.p.z.p.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji sporządziła mgr inż. arch. Beata Bączyk.

Zgodnie z informacjami zawartymi w decyzji środowiskowej nr OS.6220.10.2021 z dnia 24 stycznia 2022r. aktualnie na terenie Zakładu AMICA S. A. funkcjonują dwie niezależne instalacje do oczyszczania ścieków – ścieki bytowe oczyszczane są w instalacji BIOBLOK, a ścieki przemysłowe (z instalacji IPPC) w instalacji DEPARACQUE, które docelowo zostaną wyłączone z eksploatacji i poddane rozbiórce. W projektowanej instalacji oczyszczane będą ścieki przemysłowe stanowiące mieszaninę ścieków technologicznych i bytowych, wytwarzanych w zakładzie. Oczyszczalnia umożliwi oczyszczenie strumienia ścieków surowych w ilości 177 m³/dobę. Ścieki po oczyszczeniu będą odprowadzane istniejącym wylotem W-4 do odbiornika – Dopływu spod Oporowa. W czasie trwania prac budowlano-montażowych obejmujących realizację planowanej oczyszczalni (w okresie od zlikwidowania istniejących instalacji do oczyszczania do uruchomienia nowej oczyszczalni ścieków) wytwarzane w Zakładzie ścieki będą podczyszczane w instalacji tymczasowej, a następnie odprowadzane do zewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez gestora sieci. W skład projektowanej oczyszczalni ścieków przemysłowych wchodzić będą: instalacja podczyszczania ścieków technologicznych; instalacja biologicznego oczyszczania ścieków; instalacja odwadniania osadów. W ramach przedsięwzięcia zaplanowano również budowę budynku technologicznego oraz wykonanie następujących zbiorników: zbiornika żelbetowego (reaktora biologicznego) poz.-ZB1 o maksymalnej kubaturze 556,32m³ i objętości całkowitej zbiornika 320 m³; zbiornika żelbetowego (składającego się ze zbiornika buforowego ścieków technologicznych oraz

zbiornika buforowego ścieków technologicznych stężonych) poz. ZB2 o maksymalnej kubaturze 507 m³ i łącznej objętości czynnej zbiorników 200 m³; pompowni ścieków technologicznych o objętości czynnej 1 m³; podposadzkowego zbiornika osadów fizykochemicznych o objętości czynnej 5m³; podposadzkowego zbiornika osadów biologicznych o objętości czynnej 3m³; selektora o objętości czynnej zbiornika 4 m³. Odbiornikiem ścieków oczyszczonych odprowadzonych z projektowanej oczyszczalni będzie Dopływ spod Oporowa.

Kluczowe znaczenie ma wyjaśnienie czy planowana inwestycja polegająca na budowie oczyszczalni ścieków może być potraktowana jako budowa urządzeń infrastruktury technicznej, co w istocie skutkowałoby zastosowaniem art. 61 ust. 3 u.p.z.p. i wyłączeniem przy rozpoznawaniu sprawy "zasady dobrego sąsiedztwa" przewidzianej w art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. Brak zdefiniowania pojęcia "urządzenia infrastruktury technicznej" w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnia odwołanie się w tym zakresie do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Legalna definicja urządzeń infrastruktury technicznej zamieszczona została w art. 143 ust. 2 u.g.n., zgodnie z którą do urządzeń infrastruktury technicznej zalicza się: budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. Jednocześnie, obiekty wymienione w art. 143 ust. 2 u.g.n. są przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 2 pkt 13 utożsamiane z uzbrojeniem terenu. Zatem oczyszczalnia ścieków pozostając poza zakresem przedmiotowym tej definicji, nie może zostać zaliczona do "urządzeń infrastruktury technicznej". Wniosek ten znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych. Wyrażany jest tam pogląd, wedle którego istotą urządzenia infrastruktury technicznej jest to, że nie może istnieć sama dla siebie, lecz powstaje zawsze dla obsługi określonych jednostek przestrzenno - gospodarczych. Urządzenie infrastruktury technicznej musi więc wiązać się z uzbrojeniem określonego terenu, pełnić funkcję "służebną" wobec innych obiektów, zapewniając im dostęp m.in. do energii elektrycznej czy ciepłej, paliwa gazowego, wody czy instalacji odprowadzającej ścieki (por. wyrok WSA w Łodzi z dnia 3 września 2015 r., sygn. akt II SA/Łd 638/15; wyrok WSA w Gdańsku z dnia 16 lipca 2014 r., sygn. akt II SA/Gd 298/14; wyrok WSA w Warszawie z dnia 6 września 2017 r., sygn. akt IV SA/Wa 222/17). Oczyszczalnia ścieków, jak wynika z przepisów Prawa budowlanego, powinna być zaliczana do jednej z kategorii obiektów budowlanych w rozumieniu art. 3 pkt 1, a ściślej rzecz ujmując do kategorii jaką są budowle wymienione w art. 3 pkt 3 (obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, jak: obiekty liniowe, lotniska, mosty, wiadukty, estakady, tunele, przepusty, sieci techniczne, wolno stojące maszty antenowe, wolno stojące trwale związane z gruntem tablice reklamowe i urządzenia reklamowe, budowle ziemne, obronne (fortyfikacje), ochronne, hydrotechniczne, zbiorniki, wolno stojące instalacje przemysłowe lub urządzenia techniczne, oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów itd.).

Projekt decyzji wymagał uzgodnień określonych w art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt decyzji został uzgodniony na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2 z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie skupisk stanowisk archeologicznych i gminnej ewidencji zabytków nieruchomych dot. zabytków archeologicznych, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 z Dyrektorem Zarządu Zlewni Wód Polskich w zakresie melioracji wodnych, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 11a z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie w odniesieniu do przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego oraz na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 z zarządcą drogi publicznej - gminnej.

Postanowieniem nr PO.ZPU.4.522.1867.2022.JS z dnia 30.05.2022r. Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Poznaniu uzgodnił przedłożony projekt decyzji bez uwag oraz poinformował, że na terenie planowanej inwestycji nie występują urządzenia melioracji wodnych. Dodatkowo, wskazano, iż na działkach nr 1442 i 1729/2 występuje skanalizowany ciek naturalny Dopływ spod Oporowa.

Pozostałe ww. organy milcząco uzgodniły przedłożony projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie oczyszczalni ścieków wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Pismem z dnia 01.06.2022r. organ poinformował strony na podstawie art. 10 § 1 Kpa, o zakończeniu postępowania administracyjnego, zebraniu materiału dowodowego oraz możliwości wypowiedzenia się.

Pismem z dnia 02.06.2022r. (data wpływu: 03.06.2022r.) pełnomocnik inwestora zawniósł o zmianę wybranych zapisów zawartych w ww. projekcie decyzji - „dopisanie w pkt 2.1 lit. i) decyzji: do wartości maksymalnej kubatury zbiorników przyimka „do” (...); do wartości objętości całkowitej zbiornika ZB-1 słowa „około” (...); do każdej wartości objętości czynnej słowa „około” (...); preredagowanie zapisu w pkt 2.4 lit. b.3) decyzji na: kanalizacja: do istniejącej na terenie zakładu, zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach nr OS.6220.10.2021 z 24 stycznia 2022r. (...); usunięcie pkt 2.4 lit. b.5) decyzji bowiem planowana oczyszczalnia nie wymaga zapewnienia dostarczenia gazu”. Ponadto wyjaśniono, że „Na odprowadzanie ścieków obecnie uzyskiwana jest zmiana pozwolenia zintegrowanego”.

W związku z powyższym, działając zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, drugi projekt decyzji sporządziła mgr inż. arch. Beata Bączyk.

Projekt decyzji wymagał ponownego uzgodnienia na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 11a u.p.z.p. z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie w odniesieniu do przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego - organ dokonał milczącego uzgodnienia.

Dodatkowo Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, pismem z dnia 08.06.2022r. wskazało, że przy realizacji przedmiotowej inwestycji winny być wzięte pod uwagę ograniczenia wynikające z zapisów art. 232 i art. 233 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021r., |poz. 2233 ze zm.).

W związku z powyższym organ zważył, co następuje:

Teren inwestycji znajduje się na obszarze przeznaczonym pod funkcję przemysłową w planie, który utracił moc — Miejscowym Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Wronki (uchwała Rady Miasta i Gminy Wronki Nr XXIII/139/92 z dnia 30.04.1992r. ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Piłskiego Nr 6, poz. 79 z 1992r.). Obszar działek nr 1442 i 1729/2 w ww. planie oznaczony został jako teren istniejącego przemysłu, baz i składów do adaptacji z możliwością rozbudowy (D-25 PP/PS). Przedmiotowy plan miejscowy utracił moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy z 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Organ ustalił, iż teren objęty wnioskiem położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią. Teren inwestycji nie znajduje się w strefie występowania skupisk stanowisk archeologicznych. Inwestycja nie znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Puszcza Notecka” oraz w obszarze specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 PLB 300015. Planowana inwestycja należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 71 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022r., poz. 1029 t.j.) i znajduje się w katalogu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie określenia rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., poz. 1839 t.j.). Planowane przedsięwzięcie należy do przedsięwzięć wymienionych w § 3 ust. 2 pkt 1 i 2 w związku z § 2 ust. 1 pkt 15 oraz § 3 ust. 1 pkt 80 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko może być stwierdzony. Zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach nr OS.6220.10.2021 z dnia 24 stycznia

2022r. Burmistrz Miasta i Gminy Wronki stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Należy podkreślić, że zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 t.j.) 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, z uwzględnieniem ust. 5, 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 na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

6) zamierzenie budowlane nie znajduje 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 922), 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.

Warunek art. 61 ust. 1 pkt 1 - 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.

Teren inwestycji znajduje się na obszarze przeznaczonym pod funkcję przemysłową w planie, który utracił moc — Miejscowym Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Wronki (uchwała Rady Miasta i Gminy Wronki Nr XXIII/139/92 z dnia 30.04.1992r. ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Piłskiego Nr 6, poz. 79 z 1992r.). Obszar przedmiotowych działek w ww. planie oznaczony został jako teren istniejącego przemysłu, baz i składów do adaptacji z możliwością rozbudowy (D-25 PP/PS). Przedmiotowy plan miejscowy utracił moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy z 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym odstąpiono od analizy w tym zakresie.

Warunek art. 61 ust. 1 pkt 2 - został spełniony. Teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej – ul. Mickiewicza – drogi gminnej (dz. 1398) poprzez istniejący układ dróg wewnętrznych.

Warunek art. 61 ust. 1 pkt 3 - został spełniony. Organ stwierdził, że istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla projektowanego zamierzenia. Wnioskodawca oświadczył, że energia elektryczna jest dostarczana zgodnie z umową nr D/II/56/5A/12/000091/3-2 z dnia 12.05.2017r. o świadczenie usług dystrybucji energii elektrycznej, wraz z późniejszymi aneksami, zawartą z Enea Operator Sp. z o. o. oraz zgodnie z umową sprzedaży energii elektrycznej nr EHR/2020/005 z dnia 27.03.2020r. zawartą z PKN ORLEN S.A. Zaopatrzenie w wodę odbywa się zgodnie z umową nr PWZ 108 z dnia 24.01.2012r. o zaopatrzeniu w wodę, zawartą z Przedsiębiorstwem Komunalnym Sp. z o. o. Ścieki odprowadzane będą do istniejącej kanalizacji na terenie zakładu, zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach nr OS.6220.10.2021 z dnia 24 stycznia 2022r.

Warunek art. 61 ust. 1 pkt 4 - został spełniony. Zgodnie z ustawą z dnia 03.02.1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021r., poz. 1326 ze zm.) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne. Działki o nr ewid. 1442 i 1729/2 położone we Wronkach zgodnie z ewidencją gruntów i budynków stanowią klasoużytek Ba – tereny przemysłowe.

Warunek art. 61 ust. 1 pkt 5 - został spełniony. Organ stwierdził, że w przedmiotowej sprawie nie mają zastosowania żadne przepisy odrębne, które pozwoliłyby stwierdzić, że decyzja byłaby z nimi niezgodna – decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Warunek art. 61 ust.1 pkt 6 – został spełniony. Zamierzenie budowlane nie znajduje 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 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), 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.

Przeprowadzona przez osobę uprawnioną analiza, która stanowi dowód w sprawie, potwierdza, że planowane zamierzenie inwestycyjne spełnia wszystkie ww. warunki.

Biorąc pod uwagę ww. fakty oraz dowody, na których organ się oparł (tj. wszystkie dokumenty, które zebrano w postępowaniu) znaleziono podstawę do pozytywnego rozpatrzenia wniosku i orzeczono jak w sentencji.

W świetle powyższego postanowiono jak w sentencji decyzji.

Informacje

- Opieczętowne załączniki stanowią integralną część decyzji.
- W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.
- Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- Jeżeli decyzja wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r., poz. 503 t.j.), przepisy art. 36 oraz 37 tejże ustawy stosuje się odpowiednio.
- Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
- Decyzja niniejsza nie jest jednoznaczna z uzyskaniem pozwolenia na budowę i rozpoczęciem prac budowlanych.
- Decyzja służy za podstawę do ubiegania się o pozwolenie na budowę lub zgłoszenie budowy w Starostwie Powiatowym w Szamotułach. Do wniosku należy załączyć dokumenty wynikające z ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021r., poz. 2351 ze zm.).

Pouczenie

Od decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej 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 (art. 127a § 1 i 2 Kpa). Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania (art.130 § 4 Kpa). Podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy przysługuje prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej w przypadku, gdy właściwy organ nie wydał decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku (art. 51 ust. 2, ust. 2c, w zw. z art. 64 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p.). Żądanie wnosi się za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Wronki (art. 51 ust. 2f u.p.z.p.). Do ww. 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 (art. 51. ust. 2c u.p.z.p.).



z up. BURMISTRZA
Marlena Hubner-Koza
Kierownik Referatu
Nieruchomości, Inwestycji
i Planowania Przestrzennego

Załączniki:

- 1) załącznik graficzny Nr 1 w skali 1:1000,
- 2) załącznik Nr 2 – wyniki „Analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu”,

Otrzymują:

1. Pełnomocnik Amica S.A.
Pan Tomasz Machaj
ul. Mickiewicza 52, 64-510 Wronki
2. Strony postępowania wg rozdzielnika w aktach sprawy
3. aa

Projekt decyzji opracowała:
mgr inż. arch. Beata Bączyk

**Zwolniony z opłaty skarbowej
na podstawie części I rubryki 4 w pkt 8
ustawy o opłacie skarbowej**
(Dz.U. z ... 2021 ... poz. 1326 ze zm.)
podpis:



ZALĄCZNIK NR 1
DO DECYZJI (NIIPP.6730.38.2022.JD)
 nr **64130.2022**
 z dnia **23.06.2022r.**

LEGENDA

---	LINEIE ROZGRANICZAJACE TEREN INWESTYCJI
1:1000	SKALA MAPY ZASADNICZEJ
---	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

Sporządziła:
mgr inż. arch. Beata Bączyk

BIURO ARCHITECTURALNE
BEATA BĄCZYK
 URBANISTA

BIURO ARCHITECTURALNE
Marlena Hymal-Koza
 Kierownik Katedry
 Inżynieria Lądowa, Inżynieria
 i Planowanie Przestrzenne

Arkusz 12

**WYNIKI ANALIZY - ZAŁĄCZNIK NR 2
DO DECYZJI NR 67/2022 (NiiPP.6730.38.2022.JD) z dnia 23 czerwca 2022 r.**

**CZEŚĆ TEKSTOWA WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Dotyczy wniosku z dnia 04.04.2022r., uzupełnionego pismem z dnia 29.04.2022r. oraz zmienionego pismem z dnia 02.06.2022r. (data wpływu: 03.06.2022r.) Amica S.A. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie oczyszczalni ścieków wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie części działek o nr ewid. 1442 i 1729/2 położonych w obrębie geodezyjnym Wronki, gmina Wronki.

Analiza stanu faktycznego i prawnego oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych (podstawa prawna art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U.2022r. poz. 503 t.j.):

Stan faktyczny i prawny terenu.

a) teren, na którym planuje się inwestycję nie jest objęty m.p.z.p.,

b) tereny zamknięte: brak,

c) tereny górnicze: brak,

d) dostęp do drogi publicznej: istniejący zjazd z ulicy Mickiewicza (dz. 1398, drogi gminnej) i istniejący wewnętrzny układ komunikacyjny na terenie zakładu Amica.

e) klasyfikacja w ewidencji gruntów: Ba,

f) własność: Skarb Państwa,

g) ochrona przyrody: brak,

h) ochrona zabytków: brak,

i) uzbrojenie terenu: sieć elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna.

Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowa wynikająca z przepisów odrębnych:

a) ochrona gruntów rolnych i leśnych – teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne,

b) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko: nie dotyczy,

c) zasady projektowania i sposób realizacji inwestycji: Prawo budowlane (Dz. U. z 2021r., poz. 2351 ze zm.) wraz z przepisami techniczno-budowlanymi,

d) realizacja dostępu do drogi publicznej: istniejący zjazd z ulicy Mickiewicza (dz. 1398 drogi gminnej) i istniejący wewnętrzny układ komunikacyjny na terenie zakładu Amica.

e) pozostałe przepisy: pozostałe przepisy odrębne nie ograniczają możliwości realizacji inwestycji.

Obszar objęty analizą:

Teren inwestycji w całości znajduje się na obszarze przeznaczonym pod funkcję przemysłową w planie, który utracił moc — Miejscowym Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Wronki (uchwała Rady Miasta i Gminy Wronki Nr XXIII/139/92 z dnia 30.04.1992r. ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Piłskiego Nr 6, poz. 79 z 1992 r.). Obszar działki nr 1442 i 1729/2 w ww. planie oznaczony został jako teren istniejącego przemysłu, baz i składów do adaptacji z możliwością rozbudowy (D-25 PP/PS). Przedmiotowy plan miejscowy utracił moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy z 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Przeznaczenie terenu w obszarze analizowanym:

Działki zabudowane są przeznaczone pod zabudowę produkcyjno-magazynową, uzupełnioną przez budynki administracyjno-biurowe.

Obecny stan zagospodarowania terenu:

Działka objęta wnioskiem

Teren inwestycji objęty wnioskiem jest zabudowany i zagospodarowany.

W zakresie warunków art. 61 ust. 1 pkt 1 - 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.

W zakresie warunków art. 61 ust. 1 pkt 2 – 6 wykazano kolejno, co następuje:

art. 61 ust. 1 pkt 2

teren, na którym planowana jest inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej, drogi gminnej (ul. Mickiewicza) – istniejącym zjazdem,

art. 61 ust. 1 pkt 3

istniejące (lub projektowane) uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:

- energia elektryczna – zgodnie z umową nr D/I/56/5A/12/000091/3-2 z dnia 12.05.2017r. o świadczenie usług dystrybucji energii elektrycznej wraz z późniejszymi aneksami, zawartą z Enea Operator Sp. z o. o. oraz zgodnie z umową sprzedaży energii elektrycznej nr EHR/2020/005 z dnia 27.03.2020r. zawartą z PKN ORLEN S.A.
- sieć wodociągowa – zgodnie z umową nr PWZ 108 z dnia 25.01.2012r. o zaopatrzeniu w wodę, zawartą z Przedsiębiorstwem Komunalnym Sp. z o. o.,

- kanalizacja – do istniejącej kanalizacji na terenie zakładu, zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach nr OS.6220.10.2021 z dnia 24 stycznia 2022r.

- gaz – nie dotyczy,

art. 61 ust. 1 pkt 4

teren objęty wnioskiem nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne,

art. 61 ust. 1 pkt 5

w sprawie nie mają zastosowania przepisy odrębne,

art. 61 ust. 1 pkt 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 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy – nie dotyczy,

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu – nie dotyczy,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu – nie dotyczy.

W powyższej sprawie nie mają zastosowania przepisy art. 61 ust. 2a - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

ROZSTRZYGNIĘCIE W OPARCIU O WYNIKI ANALIZY URBANISTYCZNEJ

Na podstawie wyników przeprowadzonej analizy urbanistycznej **wykazano możliwość ustalenia** wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w oparciu o przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Analizę sporządziła:

mgr inż. arch. Beata Bączyk

z up. BURMISTRZA
Marlene Kozłowska-Koza
Kierownik Katedry
Nieruchomości, Inwestycji
i Planowania Przestrzennego