

# WÓJT GMINY NOWE MIASTO NAD WARTĄ

63 – 040 Nowe Miasto nad Wartą, ul. Poznańska 14

Nr sprawy: GG.6730.71.2021

Nowe Miasto nad Wartą, dnia 03.12.2021 r.

## DECYZJA

### o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735) oraz art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku, który złożyła

**firma Phytopharm Klęka S.A., z siedzibą 63-040 Nowe Miasto nad Wartą, Klęka 1  
reprezentowana przez pełnomocnika  
działającego w imieniu firmy Hydrowodkan Sp. z o.o.  
z siedzibą 61-244 Poznań, ul. Zodiakowa 15**

z dnia 22.09.2021 r. (wpł. do tut. Urzędu dnia 24.09.2021 r.) w sprawie ustalenia warunków zabudowy **dla terenu części działki nr 78/6 położonej w miejscowości Klęka, gmina Nowe Miasto nad Wartą,**

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

### **u s t a l a m**

następujące warunki zabudowy:

1. rodzaj inwestycji – funkcja zabudowy i sposób zagospodarowania terenu: **budowa obiektu infrastruktury technicznej - instalacji uśredniania ścieków,**
2. ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określono na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji,
  - b) obiekty i urządzenia dopuszczone do realizacji w ramach planowanej inwestycji:
    - pompownia główna,
    - osadnik wstępny,
    - zagęszczacz grawitacyjny,
    - zbiornik retencyjno-uśredniający,
    - kontener-biofiltr,
    - kontener techniczny,
    - obiekty pomocnicze – studnie,
    - sieć kanalizacyjna,
    - sieć wodociągowa,
    - rurociągi powietrza,
    - sieć elektroenergetyczna,
    - oświetlenie obiektu,
    - inne obiekty i urządzenia infrastrukturalne – stosownie do potrzeb,

- c) łączna powierzchnia przeznaczona do zagospodarowania obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej: maks. 200,0 m<sup>2</sup>,
  - d) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń: maks. 5,5 m,
  - e) dopuszcza się realizację dojazdów i dojazdów stosownie do potrzeb,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 15% powierzchni terenu inwestycji,
  - g) przy projektowaniu inwestycji należy zachować obowiązujące przepisy prawa budowlanego – ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.) oraz ustalenia 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);
3. ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) inwestycja należy do przedsięwzięć wskazanych w § 3 ust. 1 pkt 80 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 j.t.) w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko: *„instalacje do oczyszczania ścieków przemysłowych z wyłączeniem instalacji, które nie powodują wprowadzania do wód lub urządzeń ścieków zawierających substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska wodnego określone w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz. U. poz. 13110)”,*
  - b) dla przedsięwzięcia polegającego na budowie urządzeń stanowiących instalację do uśredniania ścieków na terenie zakładu Phytopharm Klęka S.A. (działka nr 78/6, obręb Klęka, gmina Nowe Miasto nad Wartą, powiat średzki, województwo wielkopolskie, zostało przeprowadzone stosowne postępowanie w zakresie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zakończone wydaniem przez Wójta Gminy Nowe Miasto nad Wartą Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach o znaku Oś.6220.4.2021 z dnia 15.06.2021 r.; przy projektowaniu i eksploatacji przedmiotowej inwestycji należy uwzględnić wymogi i warunki określone w w/w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach
4. ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkrył przedmiot co do którego istnieje przypuszczenie iż jest on zabytkiem, jest zobowiązany:
- 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 Wójta Gminy Nowe Miasto nad Wartą;
5. ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostęp do drogi publicznej – należy zapewnić z istniejącej drogi o nr ewid. działki 77 poprzez istniejące zjazdy na teren zakładu, na dotychczasowych warunkach,
  - b) minimalna liczba miejsc postojowych – bez zmian,
  - c) dostawa wody – z istniejącej sieci zakładowej, na dotychczasowych warunkach,
  - d) zasilanie w energię elektryczną – z istniejącej sieci zakładowej, na dotychczasowych warunkach,
  - e) zasilanie w energię cieplną – nie dotyczy,
  - f) odprowadzanie ścieków – za pomocą projektowanej instalacji do uśredniania ścieków, po wstępnym oczyszczeniu w osadniku, do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej na dotychczasowych warunkach,
  - g) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowo na teren działki, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- h) gospodarowanie odpadami – gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach na terenie działki i wywóz na składowisko w ramach systemu gminnego, wywóz pozostałych odpadów przez uprawnione podmioty.
6. wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
- a) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej dla innych działek,
  - b) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
  - c) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (osób trzecich),
  - d) w projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania aby nie wnosić dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań,
  - e) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich;
7. linie rozgraniczające teren inwestycji podano na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji, linią łamaną określoną literami A, B, C, D.

Stosownie do art. 63 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 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 o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy, mają także odpowiednio zastosowanie przepisy art. 36 i 37,
- koszty realizacji roszczeń o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę,
- wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

### Uzasadnienie

Obszar objęty wnioskiem o wydanie warunków zabudowy nie posiada aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego. Wobec powyższego postępowanie o wydanie niniejszej decyzji było prowadzone zgodnie z wymaganiami ustawy cytowanej na wstępie, jak dla terenu, dla którego brak jest planu zagospodarowania przestrzennego i dla inwestycji, dla której nie ma obowiązku sporządzenia takiego planu.

Planowana inwestycja jest zamierzeniem budowlanym z zakresu budowy obiektu infrastruktury technicznej, dla którego zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „*przepisów art. 61 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 jest obiektem infrastruktury technicznej.

W związku z brakiem obowiązku ustalenia sąsiedztwa dla wnioskowanej inwestycji odstąpiono od wyznaczania obszaru analizowanego i sporządzania części graficznej analizy, o których mowa w §3 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588).

Uwzględniając powyższe dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, w zakresie spełnia wymogów pozostałych warunków określonych w art. 61, ust. 1, pkt 3 - 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które brzmią następująco:

- „istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- teren nie wymaga 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, - SPEŁNIONY – teren inwestycji w ewidencji gruntów i budynków figuruje jako inne tereny zabudowane (Bi) oraz grunty pod wodami powierzchniowymi (Ws),
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi”,
- 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 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.

Stwierdzono, że planowana inwestycja spełnia powyższe wymogi.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt niniejszej decyzji został sporządzony przez mgr Ryszarda Kajetańczyka wpisanego na listę Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą we Wrocławiu pod numerem Z-246, posiadającego uprawnienia urbanistyczne 1632.

Strony postępowania, w tym właściciele nieruchomości, na których będzie lokalizowana przedmiotowa inwestycja nie wnieśli uwag i zastrzeżeń do przedmiotowej inwestycji w okresie trwania postępowania.

Orzeciono zatem jak w sentencji decyzji.

### Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Od niniejszej decyzji służy także stronom prawo do zrzeczenia się odwołania. 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.

### Załączniki:

- 1) Analiza funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa,
- 2) Część graficzna decyzji o warunkach zabudowy - rysunek na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

Niniejsza decyzja jest ostateczna  
w toku postępowania administracyjnego  
z dniem 06.12.2021 r.  
Nowe Miasto n. W. dnia 06.12.2021 r.

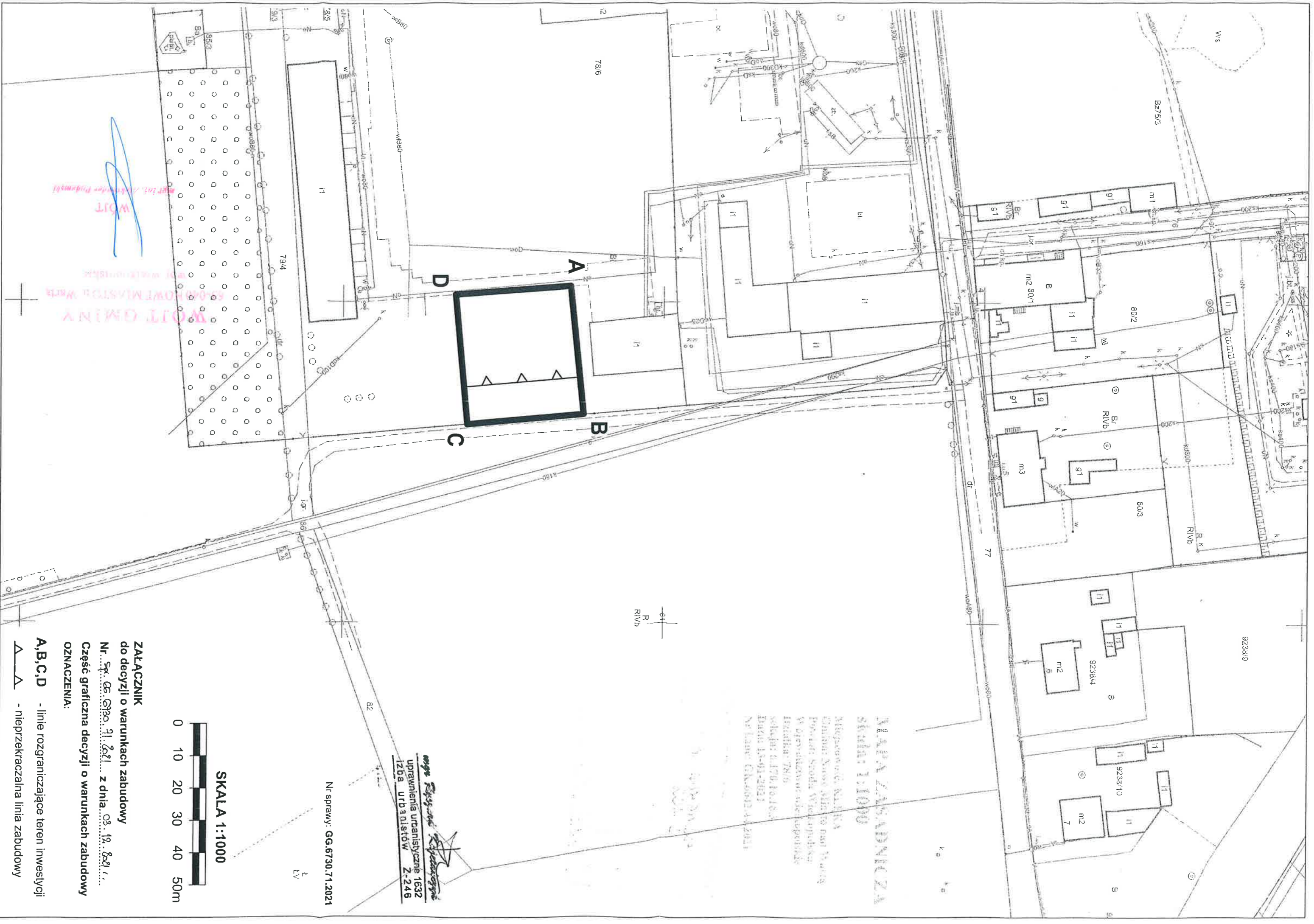
mgr inż. Aleksander Podemski

mgr inż. Aleksander Podemski

Otrzymują:

- 1) Strony postępowania wg rozdzielnika w aktach sprawy (za zwrotnym potwierdzeniem odbioru)
- 2) aa

Wydanie niniejszej decyzji zwolnione jest od opłaty skarbowej na podstawie załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2020 r. poz. 1546 ze zm.) „Wykaz przedmiotów opłaty skarbowej, stawki tej opłaty oraz zwolnienia” – część I kolumna 4 ust. 8



**KATASTRALNA**  
**SKALA: 1:1000**  
 Mierzenie: ALIPIA  
 Działki: 78/6, 78/5, 78/4, 78/3, 78/2, 78/1  
 Powierzchnie: 78/6 - 12 786 m<sup>2</sup>  
 78/5 - 12 786 m<sup>2</sup>  
 78/4 - 12 786 m<sup>2</sup>  
 78/3 - 12 786 m<sup>2</sup>  
 78/2 - 12 786 m<sup>2</sup>  
 78/1 - 12 786 m<sup>2</sup>  
 Nr. Inw. 61-002-4-2021

*mgr inż. Ryszard Kozłowski*  
 uprawnień urbanistycznych 1632  
 Izba Urb. i Nieruch. Z-246

Nr sprawy: GG.6730.71.2021



**ZAŁĄCZNIK**  
 do decyzji o warunkach zabudowy  
 Nr Sp. G. 6730.71.2021 z dnia 03.12.2021 r.  
 Część graficzna decyzji o warunkach zabudowy  
**OZNACZENIA:**  
 A,B,C,D - linie rozgraniczające teren inwestycji  
 Δ Δ - nieprzekraczalna linia zabudowy

**WOLIT GMINA**  
 65-040 WITOMIŃSKA  
 ul. Wolit 1, 65-040 Witomiszki

*WOLIT*