

MTS INVEST

SP. Z O.O.

UL. E. SZZANIECKIEJ 1/15

60-215 POZNAŃ



13.02.2020



Poznań, dn. 11 luty 2019r.

Wnioskodawca:

MTS INVEST Sp. z o.o.
ul. E. Szczanieckiej 1/15
60-215 Poznań

UMIG WRONKI
Ratuszowa 5, 64-510 Wronki
2511 20 DK
Wpłynęło dn. 12-02-2020
Przyjęto przez:
Klaudia Kudlińska



URZĄD MIASTA I GMINY WE WRONKACH	
Data	12.02.2020 wpl.
L. dz.	NIP P. A. Szafran
Zał.	4 zał. Nr 13 02.2020

P.M. deffusa

Daw

Burmistrz Miasta i Gminy
Ul. Ratuszowa 5
64-510 Wronki

Dotyczy: Projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Mickiewicza, Dworcowa, Polna.

Jako najemca lokali usługowych znajdujących się przy ulicy Mickiewicza 26A na działce nr 1754/2, niniejszym zgłaszam uwagi do IV wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ulic: Mickiewicza, Dworcowa, Polna:

- 1) Mapa na której sporządzono załącznik graficzny do w/w projektu planu miejscowego jest nieaktualna. Budynek znajdujący się na działce 1745/2 to budynek o funkcji usługowej oznaczone symbolem „u1”. Na poczet potwierdzenia tego faktu przedstawiam inwentaryzację powykonawczą inwestycji wykonanej w 2019 roku (załącznik nr 1). Dodatkowo załączam również pozwolenie na zmianę sposobu użytkowania na funkcję usługowo – handlową co jednoznacznie określa funkcje przedmiotowych budynków (załącznik nr 2)
- 2) Niezrozumiałe jest wprowadzenie strefy ochrony konserwatorskiej na części działki 1745/1 i 1745/2. W dotychczasowych inwestycjach i wydawanych pozwoleniach, nigdy wcześniej nie było potrzeb uzgodnień ich z konserwatorem zabytków. Wprowadzenie stref ochrony konserwatorskiej tylko na tym terenie, które jest całkowicie odizolowane od starej części miasta. Obiekty jakie znajdują się na przedmiotowym terenie, nie należą do obiektów zabytkowych, czy nawet nie kwalifikują się do bycia zabytkowym.
- 3) Biorąc pod uwagę punkt 1 i 2 niniejszym wnioskuję o uzgodnienie działki 1745/2 a przynajmniej jej części (minimum oznaczone na załączniku graficznym nr 3 do niniejszego wniosku) na funkcję usługową i przyłączenie tego terenu do jednostki planistycznej określonej na załączniku graficznym do projektu miejscowego planu symbolem „3U”). Opisywana wyżej część działki 1754/2 jest w sposób bezpośredni połączona z działką nr 1744/1. Obiekt „BIEDRONKI” wraz z budynkami znajdującymi się na części działki 1754/2 tworzą kompleks budynków usługowych o funkcji handlowej, który to jest wspólnie połączony komunikacją.
- 4) Wprowadzenie na części działki 1754/2 w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o symbolu „1P” jest niezgodne z dotychczasowym sposobem użytkowania budynków znajdujących się na tej działce. Wnioskuję o dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych usługowych o funkcji handlowej o powierzchni sprzedaży do 2 000 m².



5) Na działce 1754/2 od wielu lat funkcjonuje myjnia samochodowa, która jest również obiektem pełniącym funkcję usługową.

6) Dnia 6 lipca 2018r., Burmistrz Miasta i Gminy Wronki wydał decyzję o Warunkach Zabudowy o zmianę sposobu użytkowania części budynku na działce 1745/2. Określenie teraz tego terenu jako „1P” w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest sprzeczne z w/w decyzją o Warunkach Zabudowy (załącznik nr 4).

Biorąc pod uwagę w/w elementy proszę o uwzględnienie ich w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sposób zgodny z funkcją jaka pełnią budynki znajdujące się na działce nr 1745/2 tj. z funkcją handlowo – usługową.

MAPA Z INWENTARYZACJI OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Skala 1:500

Stan aktualny na dzień: **02.12.2019 r.**

Woj.: **WIELKOPOLSKIE**

Powiat: **SZAMOTULSKI**

Gmina: **WRONKI**

Obręb: **WRONKI**

Ark. **13** działka **1745/2**

IZPG: **GK.6640.1.3637.2019**

mgr inż. **ZBIGNIEW OCHLA**
Geodeta uprawniony
Nr uprawnień - 17131 z dn. 16.01.1999r.
62-045 Pniewy, ul. Felickiego 17
tel. 61/29-10-982, kom. 603 082 256

USŁUGI
GEODEZYJNO-KARTOGRAFICZNE
Zbigniew Ochla
62-045 Pniewy, ul. Felickiego 17
tel. 061/29-10-982, kom. 603 082 256
NIP 787-122-16-82 Regon 639563889

Poświadczam się, że niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera operat techniczny wpisany do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Operat nr GK.6640.1.3637.2019 złożony do
Starostwa Powiatowego w Szamotulach
dnia: **13. GRU. 2019**

13. GRU. 2019

(miejsowość i data)

mgr inż. **ZBIGNIEW OCHLA**
Geodeta uprawniony
Nr uprawnień - 17131 z dn. 16.01.1999r.
62-045 Pniewy, ul. Felickiego 17
tel. 61/29-10-982, kom. 603 082 256

mgr inż. **Zbigniew Ochla**

(imię, nazwisko i podpis geodety uprawnionego)

Szamotuły, dnia 8 maja 2019 r.

BR.6740.192.2019

DECYZJA Nr...342.../2019

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (j.t. Dz. U. z 2018 r., poz. 1202 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2096), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 7 marca 2019 r., Starosta Szamotulski

zatwierdza projekt budowlany i udziela pozwolenia na budowę dla:

**Gminna Spółdzielnia Samopomoc Chłopska,
Plac Wolności 9/1, 64-510 Wronki,**
(imię i nazwisko lub nazwa inwestora oraz jego adres)

obejmujące:

przebudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania części budynku na funkcję usługowo-handlową na działce o nr ewid.: 1745/2, w obrębie Wronki, gmina Wronki, kategoria obiektu(-ów) : XVII,

według projektu budowlanego sporządzonego przez:

- mgr inż. arch. posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności architektonicznej - nr ewid. WP-OIA/OKK/UpB/2/2007, członek Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów – nr ewid. WP-0623,
- mgr inż. posiadający uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności konstrukcyjno-budowlanej - nr ewid. WKP/0025/PWOK/03, członka Wielkopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa – nr ewid. WKP/BO/0047/04,
- wraz z zespołem.

(nazwa i rodzaj oraz adres całego zamierzenia budowlanego, rodzaj(-e) obiektu(-ów) albo robót budowlanych, imię i nazwisko autora projektu oraz specjalność, zakres i numer jego uprawnień budowlanych oraz informacja o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego)

z zachowaniem następujących warunków, zgodnie z art. 36 ust. 1 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy - Prawo budowlane:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych: ²⁾
 - zawarte w informacji BIOZ zamieszczonej w projekcie,
 - zgodnie z warunkami technicznymi obowiązującymi w budownictwie, zasadami BHP, uzgodnieniami do projektu,
 - teren budowy zabezpieczyć przed dostępem osób trzecich,
2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych: zaplecze budowy na czas realizacji budowy.²⁾
3. Terminy rozbiórki:
 - 1) istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania²⁾
 - 2) tymczasowych obiektów budowlanych: zaplecze budowy na 7 dni przed zawiadomieniem o zakończeniu budowy.²⁾
4. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie.²⁾

Obszar oddziaływania obiektu(-ów), o którym mowa w art. 3 ust. 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, obejmuje działkę ujętą w niniejszej decyzji.

(adres, nr działki ewidencyjnej i obrębu ewidencyjnego dotyczącego zamierzenia budowlanego)

UZASADNIENIE

Projekt budowlany jest zgodny z Decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Wronki z dnia 5 lipca 2018 r., znak GMGiPP.6730.92.2018.AS, nr 139/2018, jest kompletny i posiada informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, jak również został wykonany przez osoby wpisane na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego oraz posiadające wymagane uprawnienia budowlane.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Wielkopolskiego 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 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.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ :



Uiszczono opłatę skarbową
w wys. ... 201,50 w dniu 05.02.19
Nr pokwitowania
Na rachunek banku: M.G. S-ty
B.S. Durny

Z up. STAROSTY

Józef Kwiatkiewicz
Wice Starosta

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

Informacja o niniejszej decyzji oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, w tym z uzgodnieniem regionalnego dyrektora ochrony środowiska i opinią inspektora sanitarnego podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 95 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235, z późn. zm.)³⁾
Informacja o niniejszej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235, z późn. zm.)⁴⁾
Pouczenie⁵⁾:

- Investor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie:
- oświadczenie kierownika budowy (robót) stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
 - w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego – oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
 - informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (zob. art. 41 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane).
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę, którego wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać pozwolenie na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX-XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywnie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII-XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane).
3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego (zob. art. 55 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane).
4. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane).
5. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane. (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (zob. art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane).

¹⁾ Należy wpisać „budowę” lub „rozbiórkę”.

²⁾ Należy wpisać „budowlany” lub „rozbiórkę”.

³⁾ Należy wskazać podstawę prawną nałożenia warunków, np. art. 36 ust. 1 pkt 1-4, art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane albo art. 93 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2008 Nr 199, poz. 1227.).

⁴⁾ Dotyczy decyzji wydanych w toku postępowania, w ramach którego przeprowadzono ponowną ocenę oddziaływania na środowisko.

⁵⁾ Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Otrzymują:

1. Gmina Spółdzielnia Samopomoc Chłopska,
Plac Wolności 9/1, 64-510 Wronki,
Za pośrednictwem pełnomocnika,

MTS Invest sp. z o.o.,

2. Strony postępowania wg wykazu w aktach sprawy (1),

3. a/a BR.

Do wiadomości:

- Burmistrz Miasta i Gminy Wronki,
- PINB Szamotuły (+ 1 egz. projektu bud.).

STAROSTWO POWIATOWE
w Szamotulach
ul. Wojska Polskiego 4
64-500 Szamotuły
111

Decyzja niniejsza jest ostateczna

z dniem 30.05.2019

Szamotuły, dnia 30.05.2019

DYREKTOR
Wydziału Rolnictwa,
Rolnictwa i Leśnictwa
Leciański

MAPA Z INWENTARYZACJI OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Skala 1:500

Stan aktualny na dzień: 02.12.2019 r.

Woj.: WIELKOPOLSKIE

Powiat: SZAMOTULSKI

Gmina: WRONKI

Obręb: WRONKI

Ark. 13 działka 1745/2

IZPG: GK.6640.1.3637.2019

mgr inż. ZBIGNIEW OCHLA
Geodeta uprawniony
Nr uprawnień - 17137 z dn. 16.01.1999r
62-045 Pniewy, ul. Felickiego 17
tel. 61/29-10-982, kom. 603 082 256

USŁUGI

GEODEZYJNO-KARTOGRAFICZNE

Zbigniew Ochla

62-045 Pniewy, ul. Felickiego 17
tel. 061/29-10-982, kom. 603 082 256
NIP 787-122-16-82 Regon 639563889

Poświadcza się, że niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera operat techniczny wpisany do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Operat nr GK.6640.1.3637.2019 złożony do

Starostwa Powiatowego w Szamotulach

dnia: 13. GRU. 2019

13. GRU. 2019

(miejscowość i data)

mgr inż. ZBIGNIEW OCHLA
Geodeta uprawniony
Nr uprawnień - 17137 z dn. 16.01.1999r
62-045 Pniewy, ul. Felickiego 17
tel. 61/29-10-982, kom. 603 082 256

(Imię, nazwisko i podpis geodety uprawnionego)

BURMISTRZ MIASTA I GMINY
ul. Ratuszowa 5, 64-510 WRONKI

KOPIA

Wronki, dnia 05 lipca 2018 r.

GMGiPP.6730.92.2018.AS

DECYZJA Nr 139/2018 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 2017r. poz. 1073 ze zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 poz. 1257 ze zm.),

1) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 27.04.2018r. zmienionego pismem z dnia 20.06.2018r.,
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 2017r. poz. 1073 ze zm.) oraz analizy wynikającej z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003r. Nr 164, poz. 1588),

ustalam dla

**Gminnej Spółdzielni Samopomoc Chłopska
Plac Wolności 9/1
64-510 Wronki**

warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na przebudowie wraz ze zmianą sposobu użytkowania części budynku na funkcję usługowo – handlową na terenie części działki nr ewid. 1745/2 położonej we Wronkach przy ul. A. Mickiewicza

po stwierdzeniu, że teren i rodzaj inwestycji spełnia wymogi art. 61 ust. 1 pkt. 1 – 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

zabudowa usługowa

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:** przebudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania części budynku na funkcję usługowo-handlową,

b) **Linia zabudowy:**

maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowa: wyznaczona w odległości ok. 15m od granicy frontowej terenu, zgodnie z załącznikiem graficznym,

c) **Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki lub terenu:**

bez zmian

d) **Szerokość elewacji frontowej:**

bez zmian

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

nie wyżej niż kalenica budynku,

f) **Wysokość kalenicy lub najwyższego punktu dachu:**

dopuszcza się podwyższenie istniejącej wysokości budynku wynikające z termomodernizacji,

g) Geometria dachu:

bez zmian,

h) Miejsca parkingowe: dla dodatkowej powierzchni użytkowej niezbędne miejsca parkingowe należy przewidzieć na terenie inwestycji w ilości:

- na każde 100m² powierzchni użytkowej usługi należy zapewnić min 1 miejsce parkingowe,

i) Inne: dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania do 500m² powierzchni użytkowej, w tym do 500m² powierzchni sprzedaży.

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 2017r. poz. 799 ze zm.), Ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. 2017 poz. 1566 ze zm.), Ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2018 r., poz. 992),

c) ochrona środowiska naturalnego - inwestycja nie będzie realizowana w obszarze chronionego krajobrazu i Natura 2000,

d) inwestycja nie 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 2017r. poz. 1405 ze zm.) i nie znajduje się w katalogu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie określenia rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016r. poz. 71),

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 2017r. poz. 1405 ze zm.) organ właściwy do wydania decyzji przed jej wydaniem przeanalizował w/w zakres inwestycji w oparciu o posiadane Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Wronki zatwierdzonym Uchwałą Nr XLIII/325/2010 z dnia 30.06.2010 r. ze zm. i ustalił, że w/w przedsięwzięcie nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000.

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 2017 r., poz. 2187 ze zm.), 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 Wronek.

b) zgodnie z Zarządzeniem Nr 17/2017 Burmistrza Miasta i Gminy Wronki z dnia 05 kwietnia 2017r. przedmiotowy obszar ujęty jest 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 – do drogi gminnej ul. Mickiewicza – istniejącym zjazdem,

b) zaopatrzenie w media:

b.1) energia elektryczna – bez zmian z istniejącego przyłącza,

b.2) sieć wodociągowa – bez zmian z istniejącego przyłącza,

b.3) sieć kanalizacyjna – bez zmian do istniejącego przyłącza,

b.4) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo na teren działki lub na warunkach określonych przez zarządcę sieci do sieci kanalizacji deszczowej,

b.5) odpady stałe – zgodnie z obowiązującym systemem gospodarowania odpadami komunalnymi obowiązującym na terenie Gminy Wronki,

b.6) 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 2017r., poz. 1332 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, wibrację, 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:** przedstawiono na mapie w skali 1:500 stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej decyzji.

4. Inne warunki:

- wszelkie prace na terenach zmeliorowanych należy uzgodnić z miejscową spółką wodną; w przypadku, kiedy uszkodzenie urządzeń drenarskich zostało spowodowane przez właściciela danej nieruchomości, zobowiązany jest on do ich naprawy na własny koszt;

- 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 27.04.2018r. Gminna Spółdzielnia Samopomoc Chłopska, z siedzibą Plac Wolności 9/1, 64-510 Wronki wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie wraz ze zmianą sposobu użytkowania części budynku na funkcję usługowo-handlową na terenie części działki o nr ewid. 1745/2 położonej we Wronkach przy ul. Mickiewicza.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej pismem z dnia 09.05.2018r. powiadomiono strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla działki o nr ewid. 1745/2 we Wronkach.

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

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

Projekt decyzji został uzgodniony na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 2 z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie skupisk stanowisk archeologicznych, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 9 ustawy z zarządcą drogi gminnej w zakresie dostępu do drogi publicznej.

Projekt decyzji uzgodniono bez uwag.

Pismem z dnia 13.06.2018r. organ poinformował strony na podstawie art. 10 § 1 Kpa, o zakończeniu postępowania administracyjnego, zebraniu materiału dowodowego oraz możliwości wypowiedzenia się.

Pismem z dnia 20.06.2018r. inwestor wniósł o doprecyzowanie zapisów projektu decyzji w zakresie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki,

wysokości kalenicy oraz ilości miejsc parkingowych. Przychylnono się do przedstawionej propozycji.

W związku z powyższym organ zważył, co następuje.

Teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze nieobjętym ważnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Z przepisu art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, iż zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Organ ustalił, iż teren objęty wnioskiem położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią oraz poza obszarem chronionego krajobrazu. Działka objęta wnioskiem znajduje się w strefie występowania skupisk stanowisk archeologicznych. Przedsięwzięcie w zakresie określonym we wniosku z dnia 27.04.2018 r. nie zostało objęte rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 09.11.2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Działka 1745/2 położona we Wronkach znajduje się na obszarze przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wronki w rejonie ulic Mickiewicza, Dworcowa i Polna zgodnie z uchwałą Nr XL/330/2017 Rady Miasta i Gminy Wronki z dnia 26.10.2017r. Z uwagi na brak sprzeczności z założeniami planu nie podjęto decyzji o zawieszeniu niniejszego postępowania z uwagi na prowadzone prace planistyczne.

Na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) w sprawie sposobu ustalania wymogów dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyznaczono wokół terenu objętego wnioskiem obszar analizowany, w którym przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 pkt. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyznaczony obszar jest w pełni wystarczający dla rozstrzygnięcia w sprawie. Należy podkreślić, że zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073 ze zm.) 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.

Warunek art. 61 ust. 1 pkt.1 - został spełniony.

W wyznaczonym obszarze dominują budynki mieszkalne jedno i wielorodzinne oraz obiekty usługowe, w tym pawilony handlowe. Funkcja usługowa w formie lokali użytkowych zlokalizowanych w parterach budynków towarzyszy również funkcji mieszkaniowej. Budynki

mają od jednej do czterech kondygnacji nadziemnych, wysokość do okapu od 3m do 7m w przypadku dachów stromych oraz maksymalnie 12m do attyki w przypadku budynków zrealizowanych z dachami płaskimi. Projektowane zamierzenie związane jest z przebudową istniejącego budynku oraz zmianą sposobu użytkowania na funkcję usługowo-handlową oraz nieznacznym wzrostem wysokości związanym z termomodernizacją budynku. W związku z istniejącym sąsiedztwem dopuszczono inwestycję we wnoszonym zakresie.

Warunek art. 61 ust 1 pkt. 2 - został spełniony. Teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej ul. Mickiewicza – istniejącym zjazdem.

Warunek art. 61 ust. 1 pkt. 3 - został spełniony. Zgodnie z oświadczeniem wnioskodawcy istniejące uzbrojenie terenu w sieć elektroenergetyczną i wodociągowo – kanalizacyjną jest wystarczające dla projektowanego zamierzenia.

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 2017r., poz. 1161 ze zm.) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne. Działka o nr ewid. 1745/2 położona we Wronkach zgodnie z ewidencją gruntów i budynków stanowią grunty zabudowane (Bi).

Warunek art. 61 ust. 1 pkt. 5, który brzmi następująco: „decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi” również 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.

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 2017r. poz. 1073 ze zm.), 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 zgłoszenia budowy w Starostwie Powiatowym w Szamotułach. Do wniosku należy załączyć dokumenty wynikające z ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2017r., poz. 1332 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 k.p.a.) 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 k.p.a.).



Z UP. BURMISTRZA
[Signature]
ZARTEPCA BURMISTRZA

Załączniki:

- 1) załącznik graficzny Nr 1 w skali 1:500,
- 2) załącznik Nr 2 – wyniki „Analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu”.
- 3) załącznik Nr 3 – załącznik graficzny do wyników „Analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu”.

Otrzymują:

1. Gminna Spółdzielnia Samopomoc Chłopska
Plac Wolności 9/1
64-510 Wronki
2. Strony postępowania wg rozdzielnika w aktach sprawy
3. aa

Uiszczono opłatę skarbową w wysokości
.....104,00..... zł
na konto Urzędu Miasta i Gminy Wronki
w dniu29.04.2018.....
na podstawie art. 1, ust. 1, pkt 1, lit. a
(Dz.U. z2016..... poz. 1827. z.zm....)
oraz część1..... ust.8.....
załącznika do ustawy o opłacie skarbowej
Podpis
[Signature]

Niniejsza decyzja
jest ostateczna i prawomocna
od dnia26.07.2018r.....
Wronki, dnia06.05.2019r.....

z up. BURMISTRZA

[Signature]
Anna Szafrań
Inspektor

**WYNIKI ANALIZY - ZAŁĄCZNIK NR 2
DO DECYZJI NR 139 /2018 (GMGiPP.6730.92.2018.AS) z dnia 05 lipca 2018r.
CZĘŚĆ TEKSTOWA WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Dotyczy wniosku z dnia 27.04.2018r. uzupełnionego pismem z 20.06.2018r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie wraz ze zmianą sposobu użytkowania części budynku na funkcję usługowo-handlową na terenie części działki o nr ewid. 1745/2 położonej we Wronkach przy ul. Mickiewicza.

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. 2017r. poz. 1073 ze zm.):

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: istniejącym zjazdem do drogi gminnej ul. Mickiewicza,
- e) klasyfikacja w ewidencji gruntów: Bi
- f) własność: prywatna,
- g) ochrona przyrody: brak,
- h) ochrona zabytków: skupiska stanowisk archeologicznych, wpis do gminnej ewidencji zabytków nieruchomych,
- 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 – grunty nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne,
- b) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko: nie dotyczy,
- c) zasady projektowania i sposób realizacji inwestycji: Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1332 ze zm.) wraz z przepisami techniczno-budowlanymi,
- d) realizacja dostępu do drogi gminnej: ul. Mickiewicza – istniejącym zjazdem,
- e) pozostałe przepisy: pozostałe przepisy odrębne nie ograniczają możliwości realizacji inwestycji.

Obszar objęty analizą:

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1, pkt 1 – 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obszar analizowany wyznaczony zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu

w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588) obejmuje teren inwestycji oraz działki bezpośrednio z nim graniczące, działki zabudowane o nr 1726, 1725, 1724, 1723, 1722, 1721/1, 1720, 1719, 1718/2, 1746, 1745/1, 1745/2, 1718/1, 1716, 1715, 1714/2, 1744/2, 1743/1, 3013, 3014, 3007, 1701, 1694, 1693, 1689, 1688, 1687, 1686, 1685, 1743/1, 1741.

Przeznaczenie terenu w obszarze analizowanym:

Działki zabudowane są przeznaczone pod zabudowę mieszkalną jednorodziną i wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową i usługową oraz magazynową.

Obecny stan zagospodarowania terenu:

Działka objęta wnioskiem

Teren inwestycji jest zabudowany budynkiem magazynowym.

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

W zakresie funkcji:

Działki w obszarze analizowanym są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną oraz usługową

Planowana inwestycja intensyfikuje funkcję usługowo-handlową w obrębie działki. Funkcja budynku stanowi kontynuację funkcji z wyznaczonego obszaru.

W zakresie wskaźnika wielkości pow. zabudowy w stosunku do pow. działki:

Powierzchnia zabudowy budynków wynosi od ok. 60m² (dz. nr 1718/2) do ok. 1300m² (dz. nr 1749).

W wyniku planowanej inwestycji powierzchnia zabudowy nie ulegnie zmianie.

W zakresie szerokości elewacji frontowej:

Szerokości elewacji frontowej budynku w obszarze analizowanym wynosi od 7m do 47m.

Wnioskowana przez inwestora: bez zmian.

W zakresie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki:

Budynki mają od jednej do trzech kondygnacji nadziemnych, wysokość do okapu od 3m do 7m w przypadku dachów stromych oraz maksymalnie 12m do atyki w przypadku budynków zrealizowanych z dachami płaskimi. Maksymalna wysokość budynków nie przekracza 12m.

Wnioskowana przez inwestora: nie wyżej niż kalenica budynku. Ustalono parametr zgodnie z wnioskiem.

W zakresie geometrii dachu:

Występują zarówno dachy płaskie jak i strome. Wnioskowany przez inwestora: dopuszczenie podwyższenia wysokości kalenicy wynikające z termomodernizacji. Na podstawie przeprowadzonej analizy ustalono parametr zgodnie z wnioskiem.

W zakresie linii zabudowy:

Inwestycja kontynuuje linię wyznaczoną przez sąsiednie budynki.

W zakresie warunków art. 61 ust. 1 pkt. 2 – 5 wykazano kolejno, co następuje:

art. 61 ust. 1 pkt. 2

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

art. 61 ust. 1 pkt. 3

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

- sieć energetyczna – bez zmian z istniejącego przyłącza,
- sieć wodociągowa – bez zmian z istniejącego przyłącza,
- sieć kanalizacyjna – bez zmian do istniejącego przyłącza,

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.


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

ROZSTRZYGNĘCIE 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.**

Wronki 21.05.2018 r.

Analizę sporzadziła:
mgr i

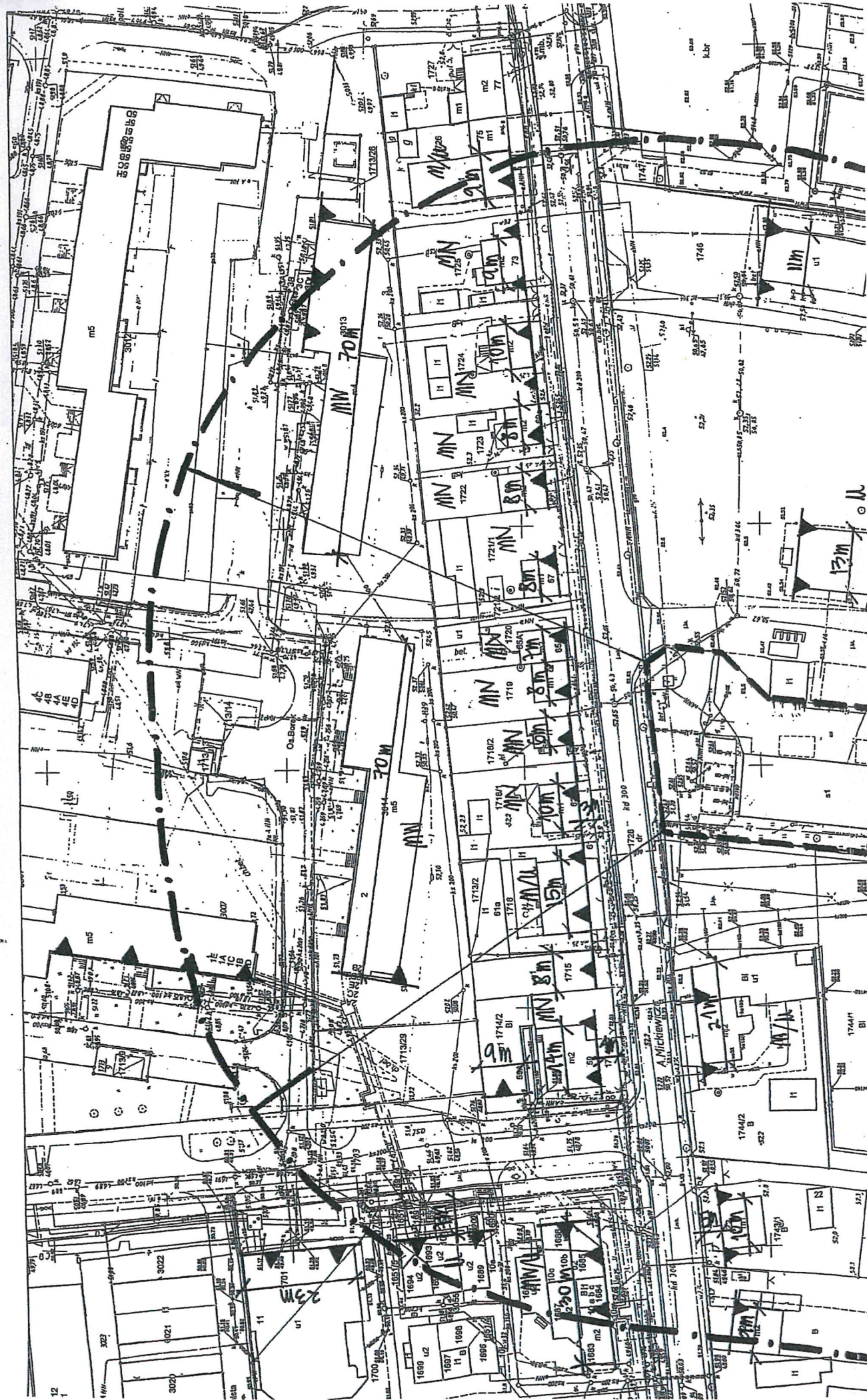
W imię BURMISTRZA

ZASTĘPCA BURMISTRZA

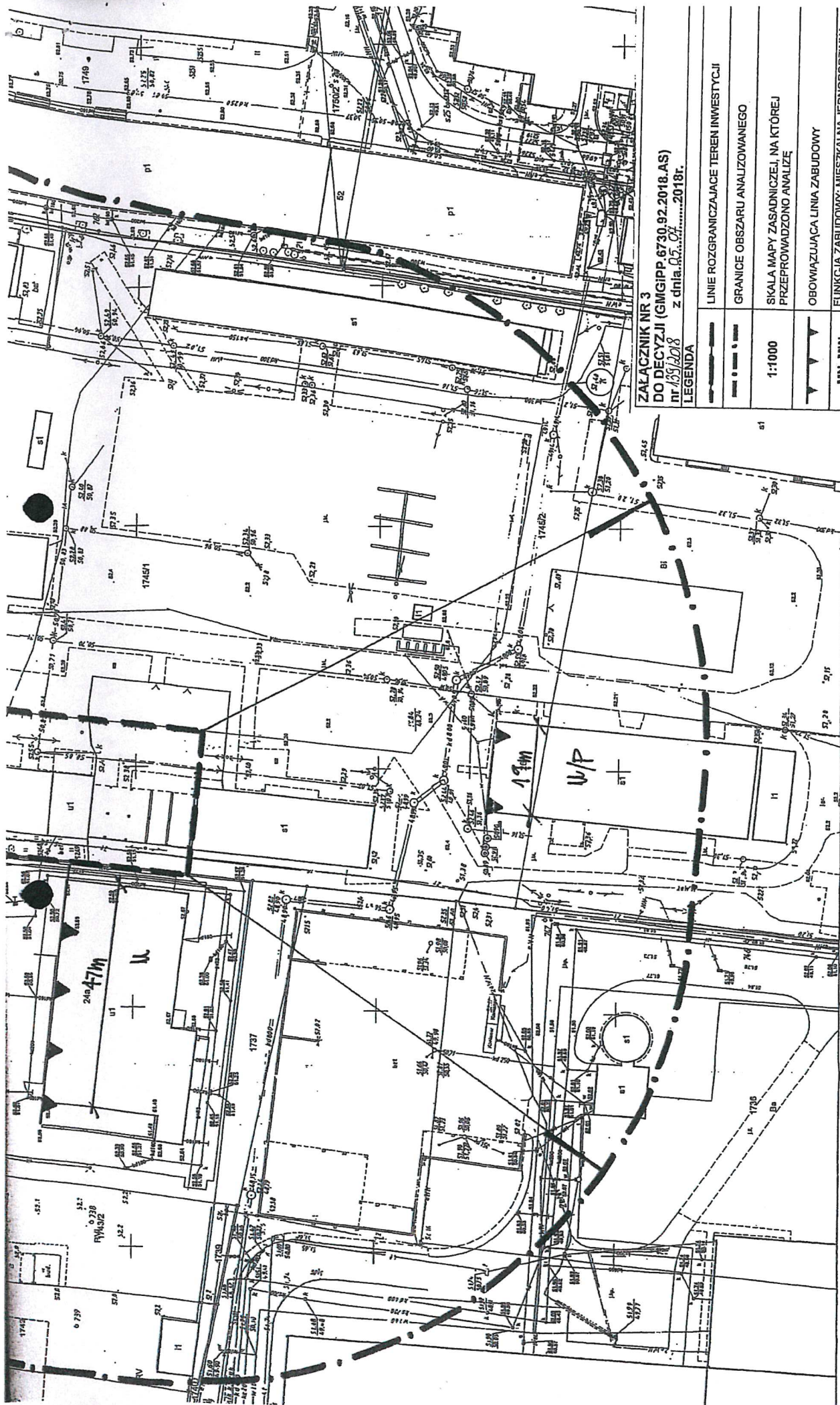
STAROSTA POWIATU SZAMOTULSKIEGO
ul. Wojciecha Politego 4
64-500 Szamotuły

Znac: GŁ.6642.1.970.2016

Powiat szamotulski
Kadestria ewidencyjna: Wrocław - miasto
zb ewidencyjny: Wrocław

Mapa zasadnicza
Skala 1:500





ZALĄCZNIK NR 3
DO DECYZJI (GMGIPP.6730.92.2018.AS)
nr 139/2018 z dnia 05.04.2018r.

LEGENDA	---	LINEIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
1:1000	---	GRANICE OBSZARU ANALIZOWANEGO
MIN, MW	---	SKALA MAPY ZASADNICZEJ, NA KTÓREJ PRZEPROWADZONO ANALIZĘ
U, P	---	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	---	FUNKCJA ZABUDOWY: MIESZKALNA JEDNORODZINNA, WIELORODZINNA
	---	FUNKCJA ZABUDOWY: USŁUGOWA, PRODUKCYJNO-MAGAZYNOWA

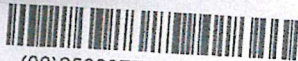
Powiększona kopia z treści uchwały gminnej nr 139/2018 z dnia 05.04.2018r.

POWIATUŚ
S1

Sporządziła:
mgr inż. arch. Beata Bączek

Z up. STASZCZYŃSKI
Z up. STASZCZYŃSKI

Stronka Aleksandra Nowak



(00)659007731091810072



D.G. KONTUR

Poznań, dn. 12.02.2020 r.

Inwestor:
P.P.H.U. MIKSTOL
Ul. Woźnicka 5
60-168 Poznań

Reprezentowany przez :

J. H. Hoffmann 2020-02-17

URZĄD MIASTA I GMINY WE WRONKACH	
Data	14.02.2020
L. dz.	N
Zał.	Znak akt UZ. 2020

N. P. A. Knapczyk
Daum

UMIG WRONKI
Ratuszowa 5, 64-510 Wronki
2676 20 DK
Wpłynęło dn. 14-02-2020
Przyjęto przez:
Klaudia Kudlińska

06000AED9

Urząd Miasta i Gminy Wronki
Ul. Ratuszowa 5
64-510 Wronki

Dotyczy: uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wronki w rejonie ulic: Mickiewicza, Dworcowa, Polna

W imieniu Inwestora: P.P.H.U. MIKSTOL, ul. Woźnicka 5, 60-168 Poznań, oraz w związku z planowaną inwestycją budowy stacji paliw wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr ewid. 1771/3, obręb 0001 Wronki, chcielibyśmy złożyć uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wronki w rejonie ulic: Mickiewicza, Dworcowa, Polna, opublikowanego w ramach obwieszczenia z dn. 24.01.2020 r.

Chcielibyśmy poprosić o zlikwidowanie minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy lub ustalenie go na poziomie 0,01, dzięki czemu realizacja planowanej inwestycji stanie się możliwa. Ze względu na specyfikę, stacje paliw są obiektami o stosunkowo dużej powierzchni zainwestowania (drogi, place), a niewysokiej intensywności zabudowy. Dzieje się tak ponieważ pawilon stacji paliw ma ograniczoną funkcję i wynikającą z tego powierzchnię zabudowy, natomiast wiata nad dystrybutorami, pomimo dość dużych gabarytów zadaszania, de facto może nie być zaliczana na poczet intensywności.

Wspomniana działka wejdzie w skład terenu elementarnego 1P/U – terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej. Planowane przeznaczenie terenu jest zatem zgodne z intencją Inwestora.

Dane rejestrowe:

Adres korespondencyjny:

Kontakt:

D.G. KONTUR
ul. Kminkowa 15, 60-501, Wronki
NIP: 781-106-89-46 | REGON: 634151248

D.G. KONTUR
ul. Św. Wawrzyńca 34, 60-541 Poznań

biuro@kontur-projekt.com | +48 509 167 769
www.kontur-projekt.com

Uprzejmie prosimy o uwzględnienie niniejszej uwagi względem opracowywanego planu.
W przypadku jakichkolwiek wątpliwości lub celem uszczegółowienia przedstawionych wyżej informacji,
uprzejmie proszę o kontakt.

Pozostając do dyspozycji
z wyrazami szacunku

Dane rejestrowe:

D.G. KONTUR
ul. Kminkowa 158h/1, 62-064 Plewiska
NIP: 781-105-89-46 | REGON: 634151248

Adres korespondencyjny:

D.G. KONTUR
ul. Św. Wawrzyńca 34, 60-541 Poznań

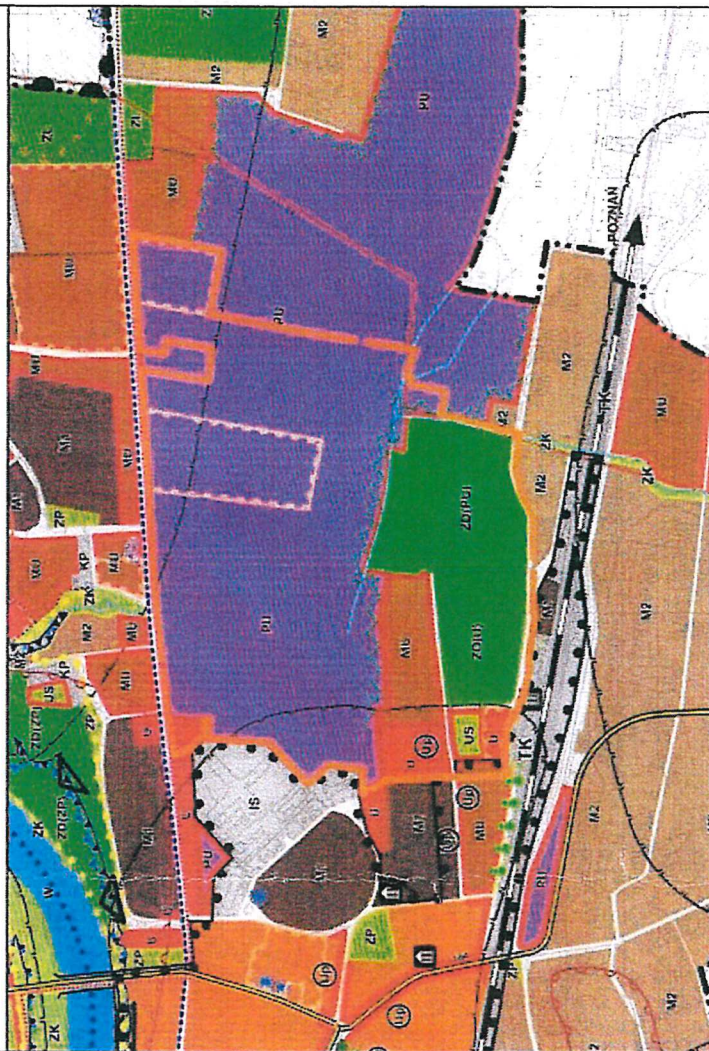
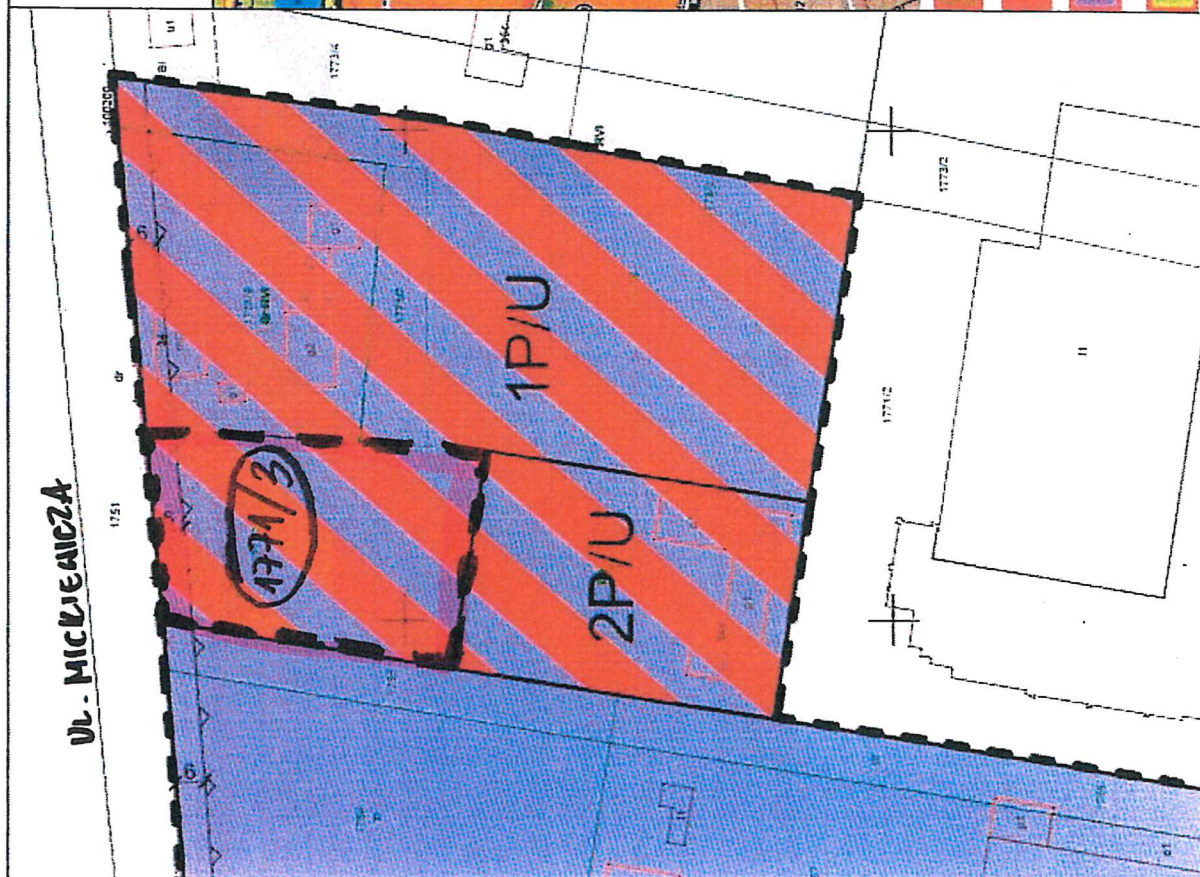
Kontakt:

biuro@kontur-projekt.com | +48 509 167 769
www.kontur-projekt.com

etap - IV wyłożenie do publicznego wglądu

WRYYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WRONKI

granica obszaru objętego miejscowym planem



TERENY ROZWOJU ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USLUGOWEJ
MIESZANEJ INTENSYWNOŚCI

MU

TERENY ROZWOJU USŁUG

U

TERENY ROZWOJU OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH,
SKŁADÓW I MAGAZYNÓW ORAZ USŁUG

PU

TERENY ROZWOJU USŁUG SPORTU I REKREACJI

US

Zgodnie z art. 6 upzp, ingerencja gminy poprzez działania planistyczne w sferę prawną podmiotu naruszająca atrybuty właścicielskie, **dla swej legalności wymaga bezwzględnie wykazania, że gmina stanowiąc w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego o przeznaczeniu terenu i sposobie jego zagospodarowania nie nadużyła władztwa planistycznego**¹.

W ocenie Spółdzielni do takiego nadużycia doszło, a to z następujących powodów:

a) Przeznaczenie Działek

Jak wynika z treści załącznika graficznego do uchwały nr XLIII/325/2010 r. Rady Miasta i Gminy Wronki z dnia 30 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wronki (dalej jako „**Studium**”), dla terenu Działek przewidziane było przeznaczenie P/U czyli tereny rozwoju budynków produkcyjnych, składów, magazynów oraz usług. Niezależnie od powyższego, na terenie działek dopuszczona została, zgodnie ze Studium, lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m².

Tymczasem, jak wynika z załącznika graficznego do Planu, dla Działek zostało przewidziane przeznaczenie wyłącznie 1P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. Okolicznością powszechnie znaną jest to, iż na terenie Działek znajdują się wyłącznie budynki usługowe (z wyjątkiem budynku piekarni). Powyższe oznacza, iż wprowadzając na terenie Działek przeznaczenie 1P, całkowicie uniemożliwiono Spółdzielni korzystanie z Działek stanowiących jej własność zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem. Tym samym, nie tylko ograniczono Spółdzielni prawo własności, ale pozostawiono iluzoryczną możliwość korzystania ze swojego konstytucyjnego prawa. Spółdzielnia nie ma ani planów, ani środków czy sposobności, aby na terenie Działek prowadzić jakąkolwiek działalność produkcyjną.

b) Wyłączenie możliwość lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych

Jak zostało to już wspomniane, Studium przewidywało możliwość sytuowania na terenie Działek obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m². Plan takiej możliwości nie zakłada. Przypomnieć należy, iż w przeszłości Spółdzielnia planowała wystąpić o warunki zabudowy dla takiego obiektu na terenie Działek. Procedura ta została wstrzymana w związku z deklaracjami Burmistrza co do możliwości realizacji takich obiektów w dokumentach planistycznych. Znalazło to swoje odzwierciedlenie w treści Studium. Wyłączenie zatem takiej możliwości w Planie stanowi nie

¹ Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 15.11.2017 r., sygn. akt II OSK 381/17

tylko o naruszeniu władztwa planistycznego przez Gminę, ale również przeczy dobrym obyczajom, jak również naraża Spółdzielnię na realne straty w związku z zawartymi umowami przedwstępными.

c) Brak uzasadnienia faktycznego i prawnego dla zmiany przeznaczenia Działek

Zmiana przeznaczenia Działek z P/U na 1P nie znajduje żadnego uzasadnienia w stanie faktycznym i prawnym. Brak jest racjonalnych powodów, aby na terenie Działek zakazywać działalności usługowej, a przeznaczyć je na znacznie bardziej intensyfikujące przeznaczenie produkcyjne. Analiza tej części zabudowy miasta Wronki nie pozwala na przyjęcie, iż zamiarem Gminy było zaplanowanie w jego centrum zwartego kwartału produkcyjnego. Tymczasem, jak wynika z treści projektu mpzp, taki właśnie plan ma być realizowany. Jest to tym bardziej kuriozalne, iż z treści projektu mpzp wynika również, iż dla pozostałej części ulicy Mickiewicza, naprzeciwko Działek oraz w najbliższym sąsiedztwie planuje się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową. Za niezrozumiałą zatem należy uznać koncentrację zabudowy produkcyjnej właśnie w tej części miasta.

Za znamienne uznać należy, iż podczas „dyskusji” nad projektem w dniu 20 lutego 2020 r. osoby z ramienia Urzędu wyjaśniły, iż decyzja o zmianie przeznaczenia Działek z P/U na 1P podjęta została wyłącznie przez Burmistrza. Niestety, ze względu na nieobecność Burmistrza podczas owej „dyskusji” niemożliwe było ustalenie przyczyn, dla których taka autorytatywna decyzja została przez niego podjęta.

d) Ochrona konserwatorska

Analiza załącznika graficznego do Planu pozwala stwierdzić, iż na części Działek wprowadzona została strefa ochrony konserwatorskiej. Powyższe nie znajduje żadnego uzasadnienia. Trudno stwierdzić, dlaczego tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjną miałyby zostać objęte tego typu ochroną. Oczywistym jest, iż zabudowa produkcyjna z definicji już nie wpisuje się w założenia ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Brak jest jakichkolwiek uwarunkowań prawnych dla wprowadzania dla tego terenu, tego typu ograniczeń. Działki nie znajdują się na terenie historycznego urbanistycznego układu miasta, brak jest poza tym informacji, aby na ich terenie znajdowały się jakiegokolwiek obiekty wpisane do rejestru zabytków lub za takie mogące uchodzić. Zagadką jest również, dlaczego tylko część Działek została objęta ochroną konserwatorską.

2. Brak równości wobec prawa

O tym, iż Plan nie był opracowywany w poszanowaniem postanowień Studium jak również, że uwzględnia tylko jednostkowe interesy podmiotów zainteresowanych jego uchwaleniem, świadczy fakt rażąco odmiennego potraktowania Spółdzielni w stosunku do innych właścicieli działek na tym terenie. Po pierwsze, po zachodniej stronie Działek znajdują się działki (nr 1771/3, 1771/6, 1771/5, 1771/7 i 1772), dla których przewidziano przeznaczenie 1P/U i 2 P/U. Nie wiadomo, czym była podyktowana okoliczność, iż na tym samym terenie uwzględnia się istniejącą już legalnie zabudowę i przewiduje się przeznaczenie produkcyjne i usługowe, a dla innych terenów, w ten sam sposób zagospodarowanych już nie.

Kolejną zagadką pozostaje teren stanowiący działki nr 1752 i 1753. Teren ten nie został objęty Planem, ale projektem dotyczącym rejonu ulic: Mickiewicza, Słoneczna, Cienista, Leśna Polana i Prasłowiańska (dalej jako „Plan 2”). Dla tych działek z kolei zaplanowano przeznaczenie 11U – tereny zabudowy usługowej. Taka funkcja jak się wydaje – nie wpisuje się w planowany przez Gminę zwarty kwartał produkcyjny w tej części miasta.

Ze względu na istniejącą na terenie działek leżących po wschodniej stronie Działek zabudowę (działki nr 1741, 1742, 1743/1, 1743/2, 1744/1 i 1744/2) dla tego terenu przewidziano przeznaczenie 1MNU, 2U, 2MNU i 3U. Jak się okazuje, również na tym terenie mogą w dalszym ciągu egzystować usługi, pomimo, iż teren tych działek jest z trzech stron otoczony terenami produkcyjnymi.

Mając na uwadze powyższe stwierdzić z całą stanowczością należy, iż Plan nie został opracowany zgodnie z poszanowaniem postanowień upzp. **Plan, w zakresie Działek, nie uwzględnia bowiem żadnej z przesłanek określonych w art. 1 ust. 2 upzp.** Nie uwzględnia on ani wymagań ład przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych, walorów ekonomicznych przestrzeni, zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych a już tym bardziej prawa własności.

3. Naruszenie prawa własności

Niezależnie od powyższych uchybień zwrócić należy uwagę, iż Plan nie tylko ogranicza prawo Spółdzielni do korzystania z Działek w dotychczasowy sposób, ale wręcz narusza jej prawo własności.

Jak wynika bowiem z załącznika graficznego do Planu, na terenie części Działek przewidziano strefę lokalizacji magazynów wysokiego składowania. Powyższe oznacza, iż Plan

już w tej chwili przewiduje budowę przez Amica S.A. na terenie należącym w dalszym ciągu do Spółdzielni nowej inwestycji. Powyższe w sposób jaskrawy stanowi o uchwalaniu planu wyłącznie w oparciu o interesy tej spółki.

Drugim skrajnym naruszeniem praw Spółdzielni do Działek jest ustalenie linii zabudowy w granicach istniejących legalnie na tym terenie budynków. Oznacza to tym samym, iż jakakolwiek rozbudowa tych budynków nie będzie możliwa, albowiem będzie sprzeczna z Planem. Treść § 4 wprowadza w tym zakresie ograniczenia, zwłaszcza dotyczące nadbudowy budynków. Ponadto, w Planie wprowadzono linię zabudowy w poprzek Działek (droga wewnętrzna???) znacznie ograniczając możliwości inwestycyjne Spółdzielni. Nawet zatem gdyby Spółdzielnia miała zamiar realizować na terenie Działek działalność produkcyjną zgodnie z treścią projektu mpzp, to dostosowanie istniejących budynków do takich celów będzie nierealne.

Analiza Planu pozwala tym samym stwierdzić, iż w wyniku lobbingu jednego przedsiębiorstwa doszło *de facto* do wywłaszczenia Działek. Wywłaszczenie to ma jednakże charakter podwójnie bezprawny: zostało przeprowadzone na cel prywatny a nie publiczny, ale co najważniejsze, bez odszkodowania.

4. Niezgodność ze Studium

W ocenie Spółdzielni, postanowienia Planu pozostają niezgodne ze Studium. Jak wynika bowiem ze Studium, na terenie nim objętym przewidziano dwa obszary, na których dopuszczono lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m². Jak wynika natomiast z Planu, obecnie tylko na jednym obszarze istnieje możliwość realizacji tego typu obiektów. Jest to teren oznaczony symbolem 1P/U i 2P/U. Wykluczono zatem możliwość sytuowania takich obiektów na terenie Działek, w przeciwieństwie do tego, co przewidywało Studium. Jest to prosta konsekwencja rezygnacji z objęcia Działek przeznaczeniem P/U ograniczając je jedynie do P.

Kolejną niezgodnością jest ustalenie dla terenu ogródków działkowych przeznaczenia 3P. Powyższa zmiana doprowadzi do całkowitego przeobrażenia sposobu zagospodarowania tych terenów doprowadzając do jeszcze większej intensyfikacji produkcji w tej części miasta.

5. Naruszenie praw nabytych

Okoliczność, iż teren Działek przeznaczony został pod produkcję stanowi ponadto naruszenie słusznie nabytych przez Spółdzielnię praw. Należy bowiem zauważyć, iż Spółdzielnia uzyskała w dniu 8 maja 2019 r. decyzję nr 342/2019 o pozwoleniu na budowę polegającej na przebudowie

wraz ze zmianą sposobu użytkowania części budynku na funkcję usługowo-handlową na działce ewidencyjnej nr 1745/2, obręb Wronki.

Skoro Spółdzielnia zaledwie kilka miesięcy wcześniej uzyskała ostateczną i prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę dotyczącą budynku usługowego, to ustalanie dla terenu Działek oznaczenia 1P stanowi naruszenie praw Spółdzielni. Mając na uwadze zasadę trwałości decyzji administracyjnych, nie może być tak, iż inwestor otrzymuje niezbędne zgody administracyjne, ponosi koszty związane z realizacją inwestycji, a następnie, przekreśla mu się możliwość prowadzenia planowanej działalności. Stanowi to zaprzeczenie podstawowych zasad demokratycznego państwa prawa.

Niezależnie od powyższych uwag, Spółdzielnia wyjaśnia, iż cofa swoje oświadczenie złożone w piśmie z dnia 25 lutego 2019 r. w zakresie zmiany przeznaczenia części Działek. Pismo to złożone zostało w wyniku nacisku na Spółdzielnię i w wyniku błędu.

6. Wnioski:

Mając na uwadze powyższe uwagi do Planu, wnoszę o:

- 1. przywrócenie, zgodnie ze Studium, przeznaczenia terenu Działek pod produkcję i usługi, z jednoczesnym dopuszczeniem sytuowania obiektów handlowych o powierzchni zabudowy powyżej 2.000 m²,**
- 2. Odstąpienie od możliwości lokalizowania na terenie Działek magazynów wysokiego składowania,**
- 3. Ustalenie linii zabudowy na terenie Działek w oparciu o linie graniczne.**

radca prawny

Załączniki:

1. Pełnomocnictwo,
2. Dowód uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

12.03.2020

P. M. Hoffmann
10.03.2020

Wronki

64-510

Wronki

UMIG WRONKI
Ratuszowa 5, 64-510 Wronki
4102.20.DK
Wpłynęło dn. 10-03-2020
Przyjęto przez:
Klaudia Kudlińska

06000AJMN

URZĄD MIASTA I GMINY WE WRONKACH		
Data	10.03.2020	Wpł.
L.Dz.	NIIPPpt. / Rafan	
Zat.	Znak akt.	

Del

Uwaga do projektu MPZP

ul. Mickiewicza, Dworcowa, Polna

Wniosk o zmiany przeznaczenie
działki ewidencyjnej nr 1746 z
terenu "P" na teren "PU"

Olewno na terenie tej działki od 2002 roku
prawidłowo jest działko prowadzone u
postaci sklepu Metalowego.

UMIG WRONKI
Ratuszowa 5, 64-510 Wronki
4112.20.DK
Wpłynęło dn. 10-03-2020
Przyjęto przez:
Klaudia Kudlińska



06000AJNU

12.03.2020

URZĄD MIASTA I GMINY WRONKI	
Wronki, 08.03.2020	
W WRONKACH	
Data: 10.03.2020	wpz
W: p. Burmistrz Niecud	
L. dz.	Nr
Za:	Task akt

Do Burmistrza Miasta i Gminy Wronki

(dot. Uchwały nr. XL/330/2017 z dnia 26.10.2017)

Pragniemy złożyć uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wronki dla ulic Mickiewicza i Dworcowej. Połączenie ulicy Mickiewicza z Dworcowej spowoduje zwiększenie natężenia ruchu samochodów osobowych jak i innych pojazdów w tym rejonie. Będzie miało to bezpośredni wpływ na komfort życia mieszkańców oraz ich bezpieczeństwo. Przejeżdżające pojazdy przez ulicę Dworcową zwiększą hałas, który w tym rejonie jest i tak najgłośniejszy w całej gminie Wronki. Położenie ulicy Dworcowej wzdłuż torów kolejowych (po których każdego dnia przejeżdża kilkadziesiąt pociągów towarowych i osobowych) i w pobliżu największych zakładów produkcyjnych (które powodują hałas i wyjadą nieprzyjemne zapachy bezustannie) jest mało komfortowym miejscem do życia. Dokończenie ruchu samochodowego i innych pojazdów wzdłuż tej ulicy spowoduje że we własnym domu nie będzie można odpocząć a wyjście na taras czy ogród nie będzie miało sensu. Sam przejazd pociągów powoduje olbrzymi hałas i drgania, a do tego dochodzą głośne sygnały dźwiękowe. Pociągi również stanowią niebezpieczeństwo dla ludzi w szczególności dzieci. Jeśli z drugiej strony dojdzie wzrost natężenia ruchu drogowego to będzie to najgorsza z możliwych sytuacji w Naszym mieście. Ulica Dworcowa nie jest ulicą przystosowaną do zwiększenia ruchu samochodowego oraz pieszego. Jest to ulica osiedlowa z wieloma zakrętami o słabej widoczności dla pojazdów, które poruszają się w przeciwnych kierunkach. Może to powodować liczne kolizje oraz wypadki z udziałem pojazdów oraz pieszych. Jako mieszkańcy ulicy Dworcowej prosimy o zmianę planów i nie łączenia ulic Mickiewicza i Dworcowej.

Druga uwaga do projektu miejscowego planu zagospodarowania dotyczy planów przejęcia części ogródków działkowych i przekazaniu tych terenów pod obiekty produkcyjne, składów lub magazynów. Plany te są kontrowersyjne oraz mające negatywny wpływ na komfort życia okolicznych mieszkańców. Pomysł rozbudowy terenów w ścisłym centrum miasta Wronki pod obiekty produkcyjne, składy lub magazyny dalece odbiega od obecnych standardów europejskich i światowych, gdzie tego typu obiekty powstają w specjalnie utworzonych strefach ekonomicznych na obrzeżach miast. Rezultatem tych planów będzie zwiększenie się hałasu, dymów cieplarnianych oraz pogorszenie wyglądu przestrzennego w tej strefie, która i tak jest mocno obciążona przez istniejące obiekty dwóch dużych zakładów produkcyjnych. Jako mieszkańcy ulicy Dworcowej prosimy o zmianę planów i nie przekształcania spokojnych pełnych zieleni terenów ogródków działkowych w kolejne obiekty produkcyjne, składowe lub magazynowe.

Połączenie ulicy Mickiewicza z Dworcową oraz powstanie nowych obiektów produkcyjno-składowo-magazynowych w tej części gminy Wronki będzie sytuacją dramatyczną!

Z poważaniem

13.03.2020

Poznań, dnia 10 marca 2020 r.

JS Development Sp. z o.o. Sp. K.
ul. Ku Cytadeli 2
61-722 Poznań

URZĄD MIASTA I GMINY WE WRONKACH	
Data	11.03.2020 wpl.
L. dz.	Nr
Zak.	Znak akt

P.M. Hoffmann
12.03.2020
K. Jankowski
Daw

Urząd Miasta i Gminy Wronki
ul. Ratuszowa 5
64-510 Wronki

UMIG WRONKI
Ratuszowa 5, 64-510 Wronki
4196 20 DK
Wpłynęło dn. 11-03-2020
Przyjęto przez:
Klaudia Kudlińska
06000AJXU

UWAGI

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wronki w rejonie ulic: Mickiewicza, Dworcowa, Polna

Dotyczy: działek o nr. ewidencyjnych 1745/1, 1745/2, 1735

Zgodnie z zapisami Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293) niniejszym składam uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wnioskuje o przywrócenie przeznaczenia działek o nr ewid. 1745/1, 1745/2, 1735 z terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów na **teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²**, zgodnie z przeznaczeniem jakie zostało wprowadzone na etapie I, II i III wyłożenia do publicznego wglądu.

Niezrozumiała jest dla nas decyzja dotycząca zmiany i ograniczenia przeznaczenia wnioskowanych działek.

Podjęta decyzja, zmieniająca dotychczasowe przeznaczenie, uniemożliwia nam realizację planowanego przedsięwzięcia. Pragniemy podkreślić, iż określone przeznaczenie dla wnioskowanych działek na etapie I, II i III wyłożenia do publicznego wglądu poprzedzone zostało licznymi spotkaniami w Urzędzie Miasta i Gminy Wronki. Planowane zamierzenia inwestycyjne prezentowane było również na spotkaniu Rady Miasta i Gminy Wronki. Nagła zmiana decyzji dotycząca zmiany przeznaczenia wskazanych działek jest nieuzasadniona zarówno przestrzennie jak i gospodarczo. Już na etapie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren ten wskazany został jako teren rozwoju obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

Ponadto planowana inwestycja wkomponowana będzie w bezpośrednie otoczenie, nie zakłócając przy tym istniejących uwarunkowań urbanistycznych. Jej realizacja wzbogaci


ofertę handlową w miejscowości Wronki i wpłynie na stworzenie dobrej jakości przestrzeni w strukturze przestrzennej miasta.

Proszę o uwzględnienie powyższej uwagi i przeznaczenie analizowanych działek jako teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², zgodnie z ustaleniem z I, II i III wyłożenia. Zapisy te umożliwią podjęcie planowanych przez nas inwestycji.

Z poważaniem

JB Development Sp. z o.o. Sp. k.
61-722 Poznań, ul. Ku Cytadeli 2
NIP 7811883333 KRS 0000451069
REGON 302352857


13.03.2020

 PROJEKTOWANIE NADZORY	Zakład Produkcyjno – Usługowo – Handlowy „DRO-BUD”
	NIP 767 – 102 – 63 – 49 REGON 570851067

ZPUH-03/03/20

Złotów, dnia 09 marzec 2020 r.

UMIG WRONKI
 Ratuszowa 5, 64-510 Wronki
 4194.20.DK
 Wpłynęło dn. 11-03-2020
 Przyjęto przez:
 Klaudia Kudlińska



060000A1XN

Gmina Wronki
 ul. Ratuszowa 5
 64 – 510 WRONKI

NIP p. A. J. J. J.
R. M. Hoffmann
 12.03.2020

Dotyczy projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego między ulicą Mickiewicza i ul. Dworcową w m-ści Wronki.

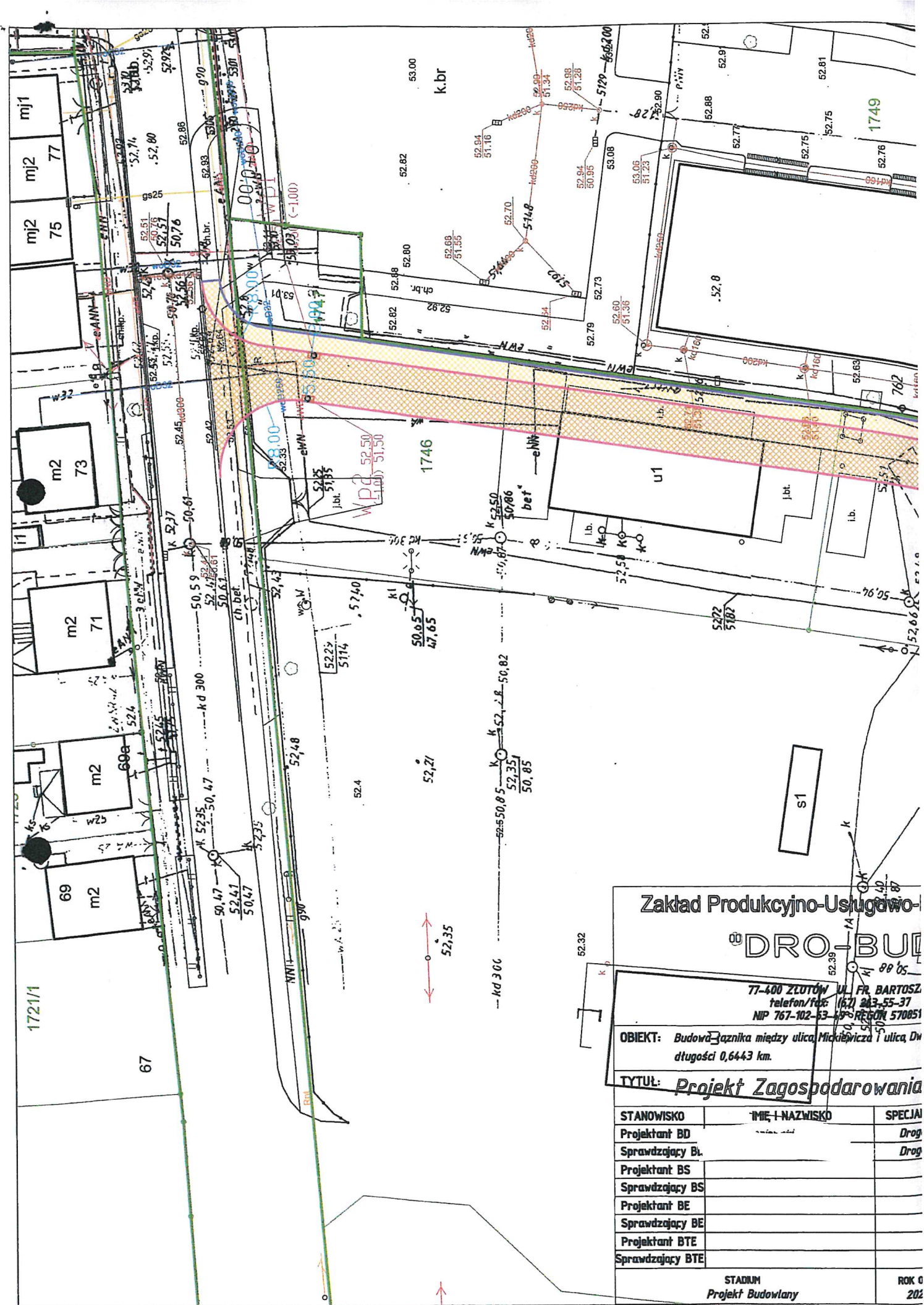
Uwagi do projektu miejscowego planu:

1. Wyznaczony teren oznaczony 1KDD przebiega przez uzbrojone tereny na działce nr 1749, 1750/2, 1738, 1732. Występująca infrastruktura techniczna: sieć telefoniczna podziemna, sieć energetyczna podziemna, sieć kanalizacji deszczowej, sieć wodociągowa ϕ 300 mm. Na działce nr 1732 zlokalizowana stacja pomiaru gazu będąca własnością Gazownictwa z siedzibą w Poznaniu.
2. W pierwotnej wersji projektu miejscowego planu brak tych urządzeń na mapach stanowiących załącznik graficzny.
3. Projektowany łącznik między ulicami: Mickiewicza i Dworcową nie może stanowić ciągu pieszo-jezdnego z uwagi na zapisy w Warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - Dz. U. 2019 p.1065 rozdz. 2 § 14 pkt 2.
4. Na terenie oznaczonym 2IT, zaprojektowano parking w ilości 65 miejsc, w tym 8 miejsc dla niepełnosprawnych.

Z poważaniem:

Załączniki:

1. Propozycja przebiegu drogi oznaczonej 1KDD – 2 egz.



Zakład Produkcyjno-Usługowo-

DRO-BUD

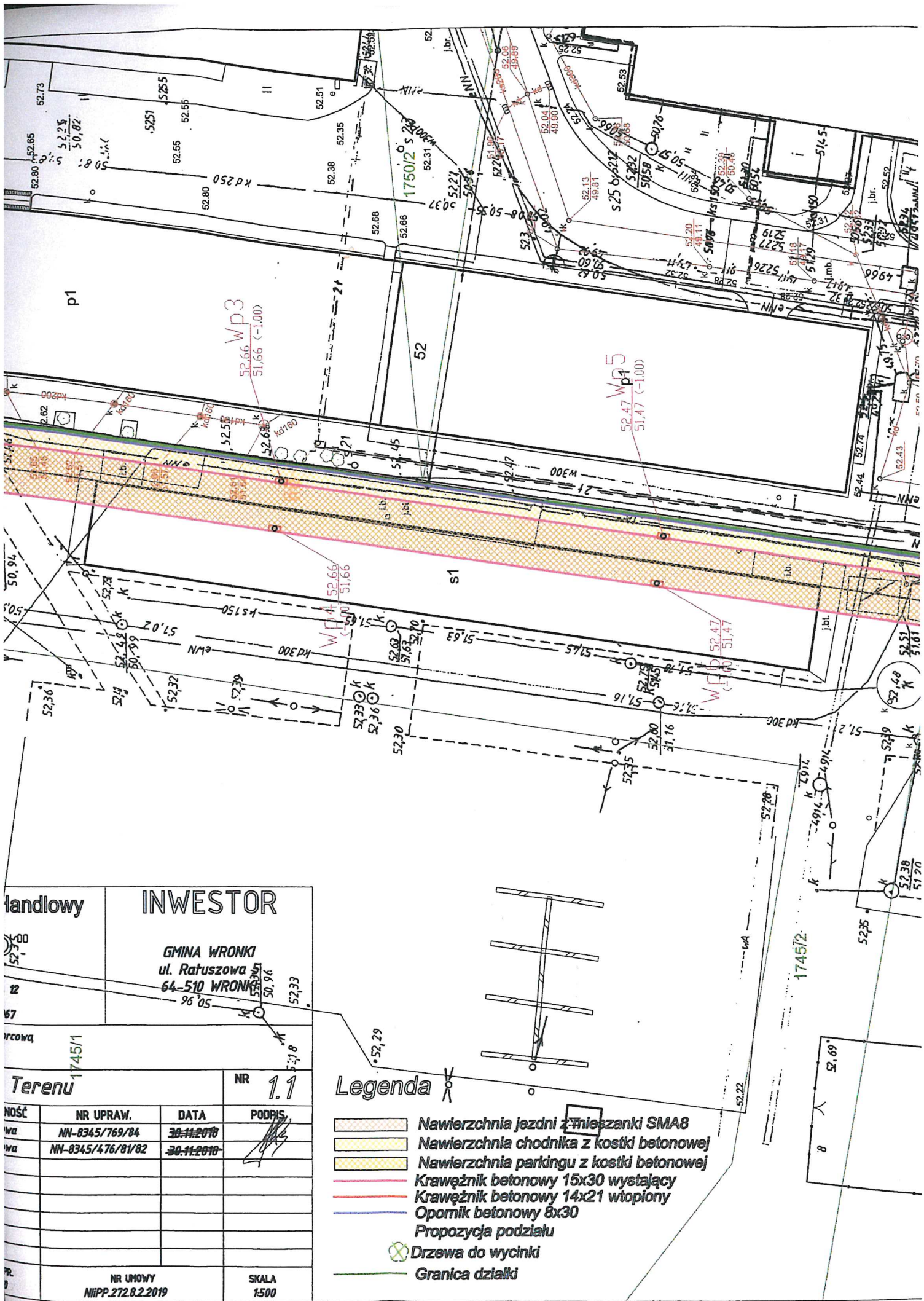
77-400 ZŁOTÓW UL. FR. BARTOZ
 telefon/fax: (67) 243-55-37
 NIP 767-102-53-49 REGON 570851

OBIEKT: Budowa żyznika między ulicą Mickiewicza i ulicą Dw
 długości 0,6443 km.

TYTUŁ: **Projekt Zagospodarowania**

STANOWISKO	IMIĘ I NAZWISKO	SPECJAL.
Projektant BD		Drog
Sprawdzający Bł.		Drog
Projektant BS		
Sprawdzający BS		
Projektant BE		
Sprawdzający BE		
Projektant BTE		
Sprawdzający BTE		

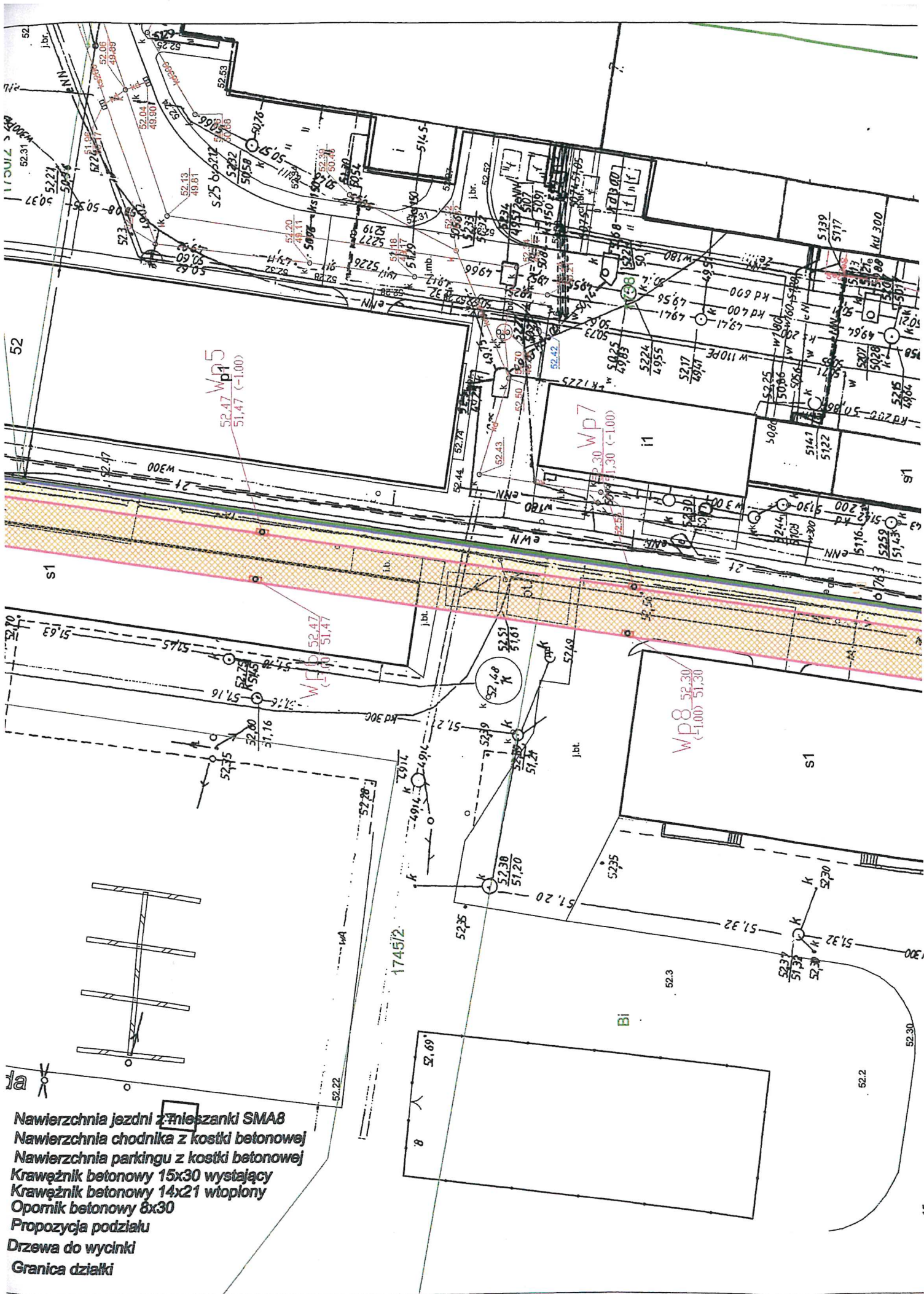
STADIUM
Projekt Budowlany ROK 202



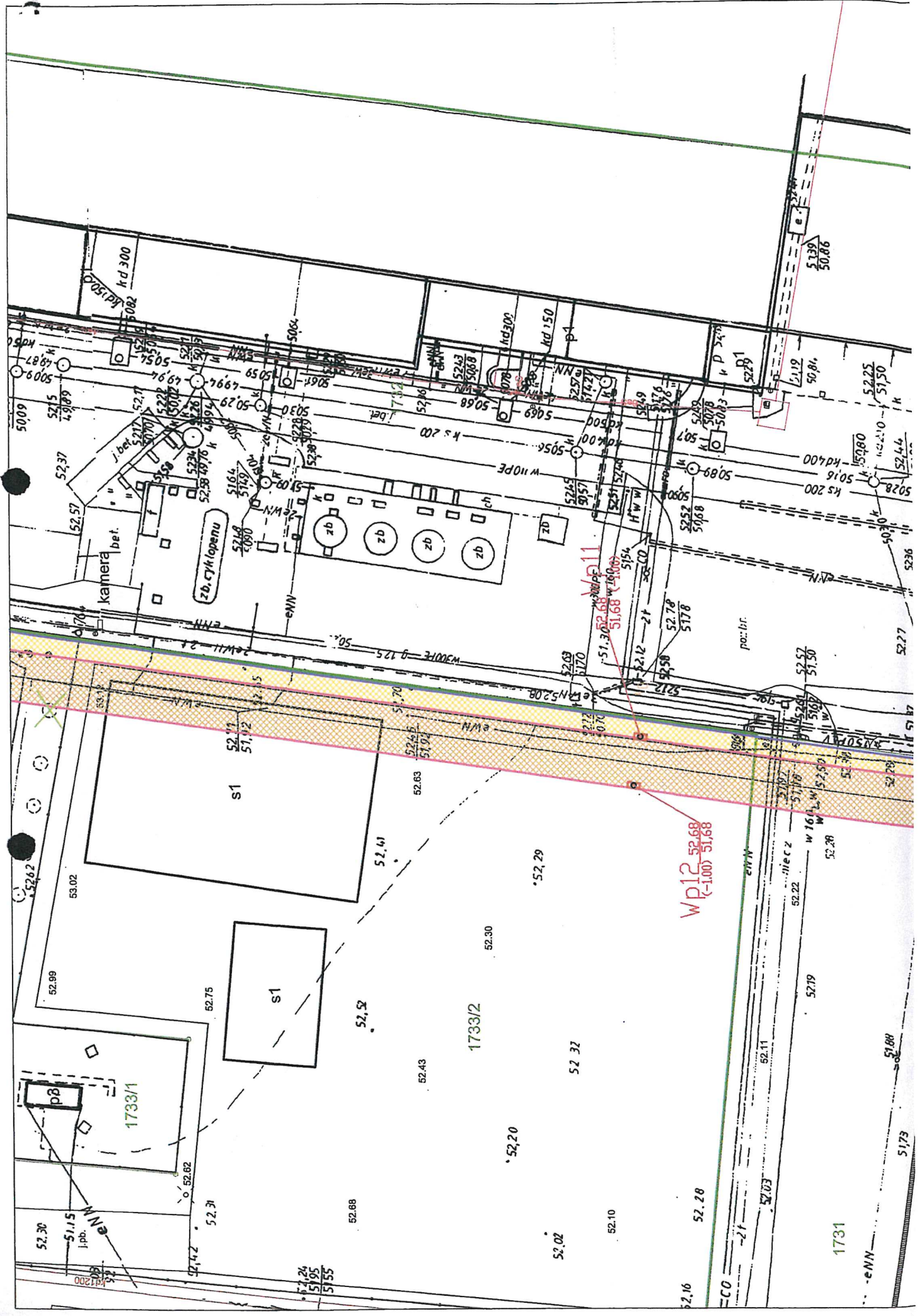
Handlowy		INWESTOR	
12		GMINA WRONKI	
67		ul. Ratuszowa	
arcowa		64-510 WRONKI	
Terenu 1745/1		NR 1.1	
NOŚĆ	NR UPRAW.	DATA	PODPIS
wa	NN-8345/769/04	30-11-2018	
wa	NN-8345/476/01/82	30-11-2018	
NR UMOWY		SKALA	
NIIPP.272.0.2.2019		1:500	

Legenda

- Nawierzchnia jezdni z tnieśzanki SMA8
- Nawierzchnia chodnika z kostki betonowej
- Nawierzchnia parkingu z kostki betonowej
- Krawężnik betonowy 15x30 wystający
- Krawężnik betonowy 14x21 wtopiony
- Opornik betonowy 8x30
- Propozycja podziału
- Drzewa do wycinki
- Granica działki



- Nawierzchnia jezdni z mieszanki SMA8
- Nawierzchnia chodnika z kostki betonowej
- Nawierzchnia parkingu z kostki betonowej
- Krawężnik betonowy 15x30 wystający
- Krawężnik betonowy 14x21 wtopiony
- Opornik betonowy 8x30
- Propozycja podziału
- Drzewa do wycinki
- Granica działki



kamera bet.

z.b. cykloponu

S1

S1

1733/1

1733/2

52 32

1731

WP12 52.68
(-100) 51.68

52.30

51.15

52.42

52.31

52.75

52.88

52.24

51.95

51.55

52.88

52.43

52.02

52.20

52.10

52.28

52.16

52.03

52.11

52.22

52.79

52.28

51.80

51.73

52.62

53.02

52.99

52.71

51.12

52.41

52.63

52.45

51.02

52.70

52.68

52.30

52.29

52.02

52.10

52.28

52.16

52.03

52.11

52.22

52.79

52.28

51.80

52.62

53.02

52.99

52.71

51.12

52.41

52.63

52.45

51.02

52.70

52.68

52.30

52.29

52.02

52.10

52.28

52.16

52.03

52.11

52.22

52.79

52.28

51.80

52.62

53.02

52.99

52.71

51.12

52.41

52.63

52.45

51.02

52.70

52.68

52.30

52.29

52.02

52.10

52.28

52.16

52.03

52.11

52.22

52.79

52.28

51.80

52.62

53.02

52.99

52.71

51.12

52.41

52.63

52.45

51.02

52.70

52.68

52.30

52.29

52.02

52.10

52.28

52.16

52.03

52.11

52.22

52.79

52.28

51.80

52.62

53.02

52.99

52.71

51.12

52.41

52.63

52.45

51.02

52.70

52.68

52.30

52.29

52.02

52.10

52.28

52.16

52.03

52.11

52.22

52.79

52.28

51.80

52.62

53.02

52.99

52.71

51.12

52.41

52.63

52.45

51.02

52.70

52.68

52.30

52.29

52.02

52.10

52.28

52.16

52.03

52.11

52.22

52.79

52.28

51.80

52.62

53.02

52.99

52.71

51.12

52.41

52.63

52.45

51.02

52.70

52.68

52.30

52.29

52.02

52.10

52.28

52.16

52.03

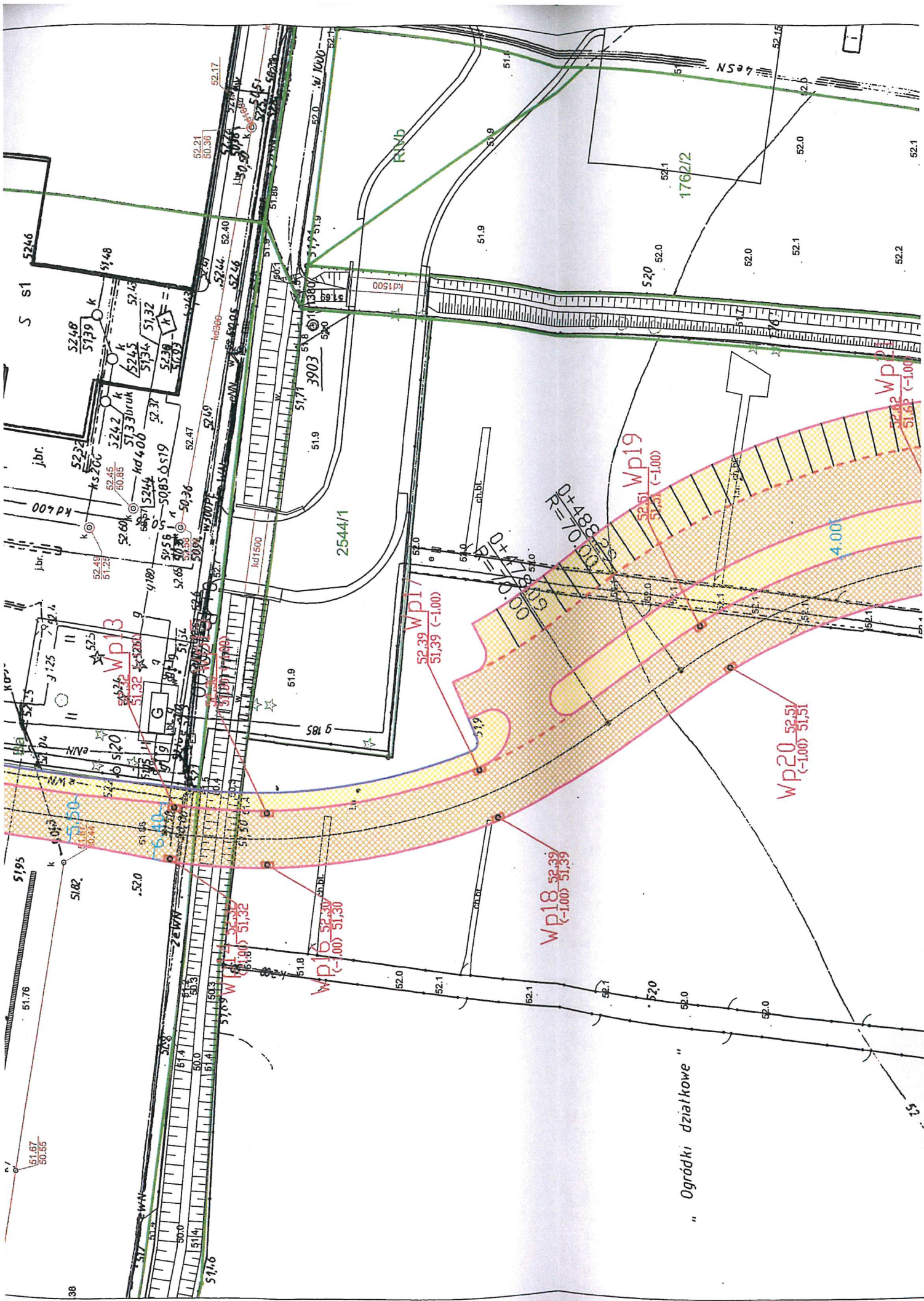
52.11

52.22

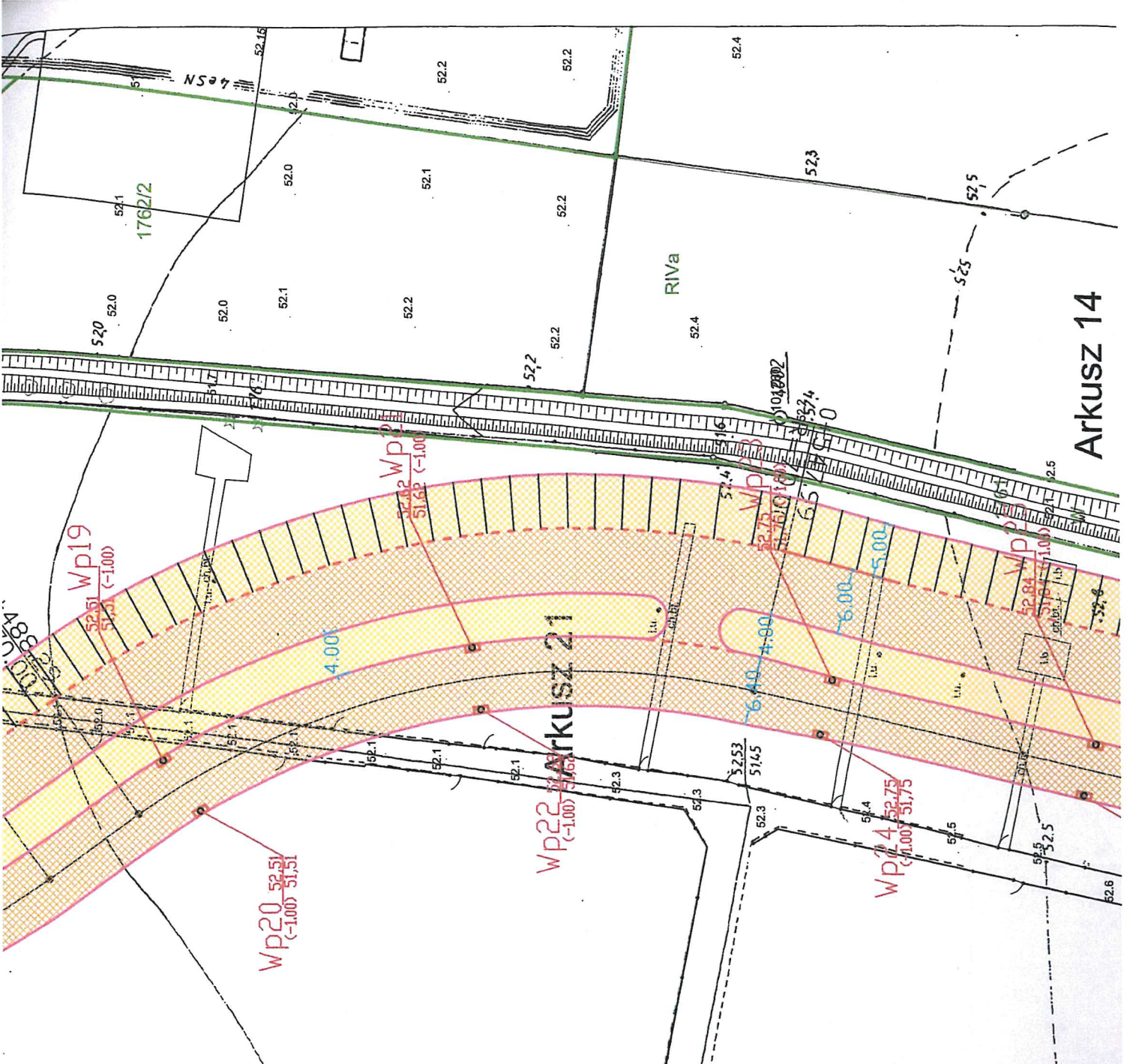
52.79

52.28

51.80



" Ogródki działkowe "



Zakład Produkcyjno-Usługowo-Handlowy

„DRO-BUD”

77-400 ZŁOTÓW UL. FR. BARTOSZA 12
 telefon/fax: (67) 263-53-37
 NIP 767-102-63-49 REGON 570851067

INWESTOR

GINIA WRONKÓW
 ul. Ratuszowa
 64-510 WRONKÓW

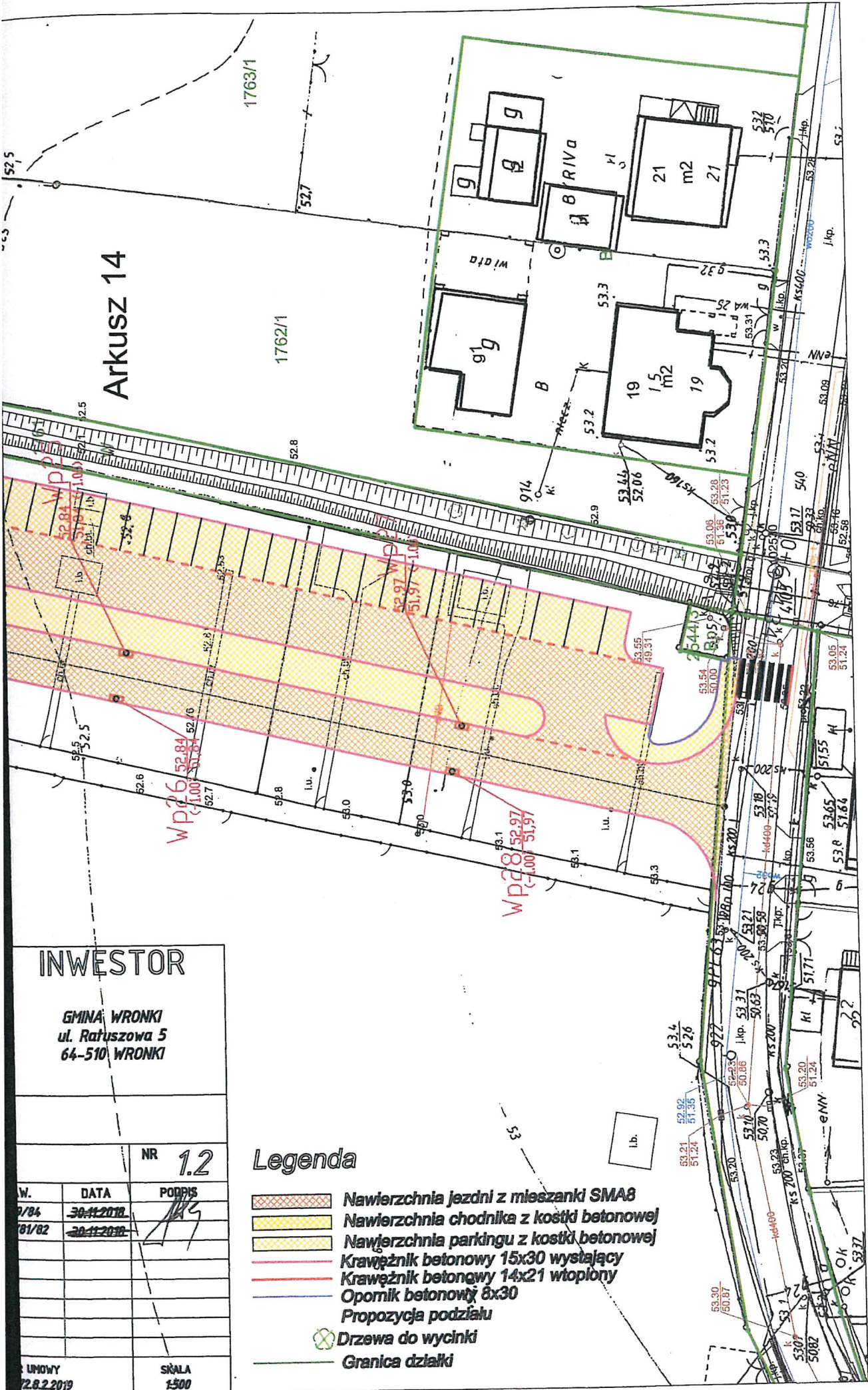
OBIEKT: Budowa tężnika między ulicą Mickiewicza i ulicą Dworcową, długości 0,6443 km.

TYTUŁ: Projekt Zagospodarowania Terenu

STANOWISKO	IMIE I NAZWISKO	SPECJALNOŚĆ	NR UPRAW.	DATA
Projektant BD		Drogowa	NN-8345/769/84	30.11.2018
Sprawdzający BI		Drogowa	NN-8345/476/81/82	30.11.2018
Projektant BS				
Sprawdzający BS				
Projektant BE				
Sprawdzający BE				
Projektant BTE				
Sprawdzający BTE				
STADIUM Projekt Budowlany		ROK OPR. 2020	NR UMOWY NIPP.272.8.2.2019	

„ Ogródki działkowe ”

Arkusz 14



INWESTOR

GMINA WRONKI
ul. Rafuszowa 5
64-510 WRONKI

NR 1.2

W.	DATA	PODPIS
7/84	30.11.2018	[Signature]
8/1/82	30.11.2018	[Signature]

Legenda

- Nawierzchnia jezdni z mieszanki SMA8
- Nawierzchnia chodnika z kostki betonowej
- Nawierzchnia parkingu z kostki betonowej
- Krawężnik betonowy 15x30 wystający
- Krawężnik betonowy 14x21 wtopiony
- Opornik betonowy 8x30
- Propozycja podziału
- Drzewa do wycinki
- Granica działki



Amica Spółka Akcyjna
64-510 Wronki, ul. Mickiewicza 52
tel. +48 67 25 46 100; fax +48 67 25 40 320
Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda
w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy
KRS 0000017514, REGON 570107305
NIP 763-000-34-98
BDO 000008067 (2)

UMIG WRONKI
Ratuszowa 5, 64-510 Wronki
4209.20.DK
Wpłynęło dn. 11-03-2020
Przyjęto przez:
Klaudia Kudlińska

06000AJYZ

P. M. Hoffmann
Wrónki, dnia 10 marca 2020 roku
WRONKI
Do
Data 11.03.2020 wpl.
BURMISTRZA NITPPp A. *na haur*
MIASTA I GMINY WRONKI
ul. Ratuszowa 5
64-510 Wronki
Re

UWAGI DO PROJEKTU

Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wronki w rejonie ulic: Mickiewicza, Dworcowa i Polna i prognozy oddziaływania na środowisko
dotyczy: terenu oznaczonego w projekcie planu miejscowego 1P, 2P, 3P, 1MN

Działając w imieniu spółki Amica Spółka Akcyjna (dalej jako „AMICA”) niniejszym składam uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wronki w rejonie ulic: Mickiewicza, Dworcowa i Polna (dalej jako „MPZP”) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wnosząc o:

1. **W § 4 projektu planu miejscowego:**

„w pkt. 3) **zakaz stosowania ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych**”

Dopuszczenie stosowania ogrodzenia pełnego od strony drogi publicznej- ul. Polnej - na terenie 1MN działka 2498. Obecnie w tym miejscu teren jest ogrodzony ogrodzeniem pełnym ze względu na estetykę i zachowanie czystości na terenie działek sąsiednich.

2. **W § 18 projektu planu miejscowego:**

a. „w pkt. 10)(...)”

f) **budowli – 9,0 m;”**

Zwiększenie wysokości, dla budowli do 12,00m na terenie oznaczonym 1P i 3P.



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

tel.: +48 67 25 46 100
fax: +48 67 25 40 320

www.amica.pl

- b. „w pkt. 13) nakaz realizacji pasów zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu o minimalnej szerokości 5,0 m;”
Usunięcie pasów zieleni zlokalizowanych przy terenie 1MN/U lub zmniejszenie minimalnej szerokości pasa zieleni do 2,00 m na terenie oznaczonym 1P.
3. Dopuszczenie w § 18 i § 19 lokalizacji budynków gospodarczych.
4. Dopuszczenie w § 25 dla terenu 1 WS lokalizacji obiektów budowlanych. Teren 1 WS przedziela teren zakładu, w związku z powyższym dopuszczenie lokalizacji budynków i budowli na skanalizowanym rowie 1WS umożliwi optymalne funkcjonowanie zakładu.
5. **W § 26 projektu planu miejscowego:**
- a. „w ust. 2 pkt. 3) lit. a) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się nakaz odprowadzania do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.”
Dopuszczenie z terenów 1P, 2P i 3P wprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do istniejącego cieku - rowu W15, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- b. „w ust. 2 pkt. 4) lit. a) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.”
Dopuszczenie z terenów 1P, 2P i 3P wprowadzania wód opadowych i roztopowych do istniejącego cieku - rowu W15 zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zakład posiada własne oczyszczalnie ścieków oraz zmodernizowaną infrastrukturą techniczną za pomocą której od lat odprowadzane są ścieki przemysłowe, bytowe i komunalne oraz wody opadowe i roztopowe do rowu W-15. Zakład posiada wymagane prawem zgody oraz ważne decyzje administracyjne. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie pismem z dnia 14 listopada 2019 r., otrzymanym dnia 21 listopada 2019 r., wyraziło zgodę (wcześniejsze zgody były wyrażane przez Burmistrza Miasta i Gminy Wronki) na odprowadzanie ścieków przemysłowych do rowu W 15, który stanowi ciek naturalny pozostający w administracji PGW Wody Polskie o nazwie Dopływ spod Oporowa. Niniejsza zgoda potwierdza możliwość dalszego odprowadzania ścieków, a tym bardziej wód opadowych i roztopowych, do istniejącego cieku – rowu W-15, znajdującego się na terenie zakładu. Posiadanie własnych oczyszczalni ścieków, odpowiednich decyzji administracyjnych oraz zgody administracji PGW Wody Polskie potwierdza zasadność niniejszej uwagi do projektu planu miejscowego.



6. Zmianę przeznaczenie dla działki 2498, ujętej jako teren 1MN (po bocznicy kolejowej między budynkami mieszkalnym przy ul. Polnej), na teren 1P ze strefą ograniczonej wysokości. Teren należy do spółki AMICA S.A.

Pozostaję z poważaniem,

Pierwszy Wiceprezes Zarządu

Załączniki:

Załącznik nr 1 - wydruk KRS;

Załącznik nr 2 - Kopia pisma Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 14 listopada 2019 roku- nr PO.ZPU.4.516.183-1.2019.JH.

Załącznik nr 3 - Ekspertyza prawna w sprawie obowiązku podłączenia nieruchomości do kanalizacji sanitarnej i deszczowej przewidzianego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wronki w rejonie ulic Mickiewicza, Dworcowa i Polna



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

tel.: +48 67 25 46 100
fax: +48 67 25 40 320

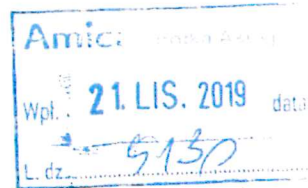
www.amica.pl

Załącznik nr 2



PO.ZPU.4.516.183-1.2019.JH

Poznań, 14.11.2019 r.



Amika S.A.
ul. Mickiewicz 52
64-510 Wronki

W odpowiedzi na pismo z 4.10.2019 r., w sprawie aktualizacji zgody na odprowadzanie ścieków przemysłowych do rowu W-15, informuję, że wskazany „rów” stanowi ciek naturalny pozostający w administracji PGW Wody Polskie o nazwie Dopływ spod Oporowa.

Po zapoznaniu się z przedstawioną „Analizą zlewni i warunków przepływu wody w rowie R-15 (Dopływ spod Oporowa)” wyrażam zgodę na odprowadzanie ścieków przemysłowych poprzez istniejący wylot nr 4 o średnicy 200mm fi 200 mm do Dopływu spod Oporowa w km 0+676 w ilości Q - 13,0 l/s.

DYREKTOR
Jagoda Andrzejewska

Otrzymują:

1. Adresat,
2. NW Oborniki
3. ZPU – aa.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie

Zarząd Zlewni w Poznaniu

ul. Szewska 1, 61-760 Poznań

tel.: +48 (61) 85 08 400, 401 | faks: +48 (61) 85 08 402 | e-mail: zz-poznan@wody.gov.pl

www.wody.gov.pl

Ekspertyza prawna

w sprawie obowiązku podłączenia nieruchomości do kanalizacji sanitarnej i deszczowej przewidzianego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wronki w rejonie ulic Mickiewicza, Dworcowa i Polna

I. Podstawa opracowania

- I.1) zlecenie AMICA S.A. z dnia 14 lutego 2020 r.,
- I.2) dokumenty formalno-prawne dostarczone wraz z zamówieniem,
 - I.2.a) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wronki w rejonie ulic Mickiewicza, Dworcowa i Polna- IV wyłożenie,
 - I.2.b) uwaga spółki AMICA S.A. z dnia 19 lipca 2019 roku złożona do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wronki w rejonie ulic Mickiewicza, Dworcowa i Polna- etap I,
 - I.2.c) Decyzja Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 09.04.2018r. nr PO.RUZ.421.25.8.2018.KG udzielająca pozwolenia wodno prawnego na szczególne korzystanie z wód w zakresie wód opadowych i roztopowych; Postanowienie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 07.05.2018r. nr PO.RUZ.421.25.9.2018.KG prostujące oczywistą omyłkę,
 - I.2.d) Decyzja Marszałka Województwa Wielkopolskiego z dnia 5.01.2011 r., nr DSR.VI.6213-261/10 udzielająca pozwolenia wodno prawnego na wprowadzenia ścieków bytowych do wód,
 - I.2.e) Decyzja Wojewody Wielkopolskiego z dnia 30.05.2007 r. , nr SR.II-5.6600-61/06 udzielająca pozwolenia zintegrowanego na instalację wraz ze zmianami;
 - I.2.f) pismo Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 14.11. 2019 roku- nr PO.ZPU.4.516.183-1.2019.JH. wyrażające zgodę na odprowadzanie ścieków przemysłowych do R 15 (rowu W- 15),
 - I.2.g) pismo spółki AMICA S.A. z dnia 29.11.2019 skierowane do Burmistrza Miasta i Gminy Wronki s w sprawie wyrażenia zgody na odprowadzanie ścieków bytowych, przemysłowych wód opadowych i roztopowych do rowu W15,
 - I.2.h) pismo Burmistrza Miasta i Gminy Wronki z dnia 5 grudnia 2019 r., nr NIiPP.6721.2.5.2019 w sprawie odmowy uwzględnienia wniosku o dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych i przemysłowych oraz wód roztopowych i opadowych do istniejącego cieku rowu W 15.

- I.3) rekonstrukcja stanu faktycznego przedstawiona przez Zamawiającego,
- I.4) akty normatywne: ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293), zwaną dalej upzp; ustawa z 13 września 1996 r o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U. z 2019, poz.2010), zwaną dalej również ucpg.
- I.5) orzecznictwo i literatura przedmiotu.

II. Przedmiot opracowania

Niniejsza ekspertyza prawna ma na celu udzielenie odpowiedzi na pytania: Czy w planie miejscowym istnieje możliwość zobligowania właściciela nieruchomości do podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacji sanitarnej, w sytuacji w której nieruchomość wyposażona jest w oczyszczalnię ścieków? Czy w planie miejscowym istnieje możliwość zobligowania właściciela nieruchomości do przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej w sytuacji, w której posiada on wewnętrzną sieć deszczową?

III. Stan faktyczny

III.1) Teren zakładu spółki AMICA S.A. położony jest we Wronkach przy ulicy Mickiewicza. Dla terenu brak jest obowiązującego planu. Obecnie prowadzona jest procedura planistyczna. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wronki w rejonie ulic Mickiewicza, Dworcowa i Polna był przedmiotem czterech wyłożeń.

Projekt planu przewiduje w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej wprowadzenie w § 26 ust. 2.pkt 3 i 4 następujących zapisów:

(...)3)w zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:

- a) nakaz odprowadzania do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,*
- b) dopuszczenie lokalizacji przepompowni ścieków;*
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:*
 - a) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,*
 - b) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie własnej działki, bez naruszania interesu osób trzecich, zgodnie z przepisami odrębnymi.”*

Obecnie projekt planu jest po czwartym wyłożeniu i na etapie składania uwag.

III.2) Spółka AMICA S.A. składała w wyznaczonych terminach uwagi do planu min. w zakresie zniesienia obowiązku przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej i sieci kanalizacji deszczowej.

Spółka złożyła również, poza procedurą, pismo do Burmistrza Miasta i Gminy Wronki, w którym wnioskowała o uwzględnienie w planie możliwości odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych oraz wód roztopowych i opadowych do istniejącego cieku rowu W 15. Jednocześnie poinformowała Burmistrza o otrzymanej aktualizacji zgody Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie na odprowadzanie ścieków przemysłowych do rowu W 15 będącego ciekiem naturalnym. Burmistrz na przedmiotowe pismo odpowiedział pismem z dnia 5 grudnia 2019 r., w którym poinformował, że nie uwzględnia wniosku spółki i nie wyraża zgody na odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych oraz wód roztopowych i opadowych do istniejącego cieku rowu W 15.

III.3) Spółka AMICA posiada decyzję Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 09.04.2018r. udzielającą pozwolenia wodno prawnego na szczególne korzystanie z wód w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do wód cieku naturalnego zwanego rowem W-15 będącego dopływem Warty.

Spółka posiada decyzję Marszałka Województwa Wielkopolskiego z dnia 5.01.2011 r., udzielającą pozwolenia wodno prawnego na wprowadzenia ścieków bytowych do wód. Ścieki bytowe pochodzące z urządzeń sanitarnych znajdujących się na terenie przedsiębiorstwa odprowadzane są za pomocą urządzeń kanalizacyjnych do oczyszczalni typu BIOBLOK MU 100. Sieć kanalizacji sanitarnej jest wydzielona i przeznaczona tylko dla ścieków powstających w pomieszczeniach socjalnych zakładu.

Spółka posiada decyzję Wojewody Wielkopolskiego z dnia 30.05.2007 r. udzielającą pozwolenia zintegrowanego na instalacje w fabryce kuchni: linii Imel 1, linii Imel 2, Linii Wagner, linii wannowej, linii Adal i myjki Adal w fabryce lodówek: Linii Imel 3, myjki komorowej. Decyzja była przedmiotem wielu zmian. Decyzja udziela pozwolenia na szczególne korzystanie z wód obejmujące wprowadzanie oczyszczonych ścieków przemysłowych do cieku naturalnego bez nazwy stanowiącego dopływ rzeki Warty (rów W 15). Ścieki zostają oczyszczone w urządzeniu ograniczającym negatywny wpływ na środowisko tj. w chemicznej oczyszczalni ścieków.

Zakład dysponuje zmodernizowaną infrastrukturą techniczną, za pomocą której od lat odprowadzane są ścieki przemysłowe, bytowe oraz wody opadowe i roztopowe do rowu W-15.

W ulicy Mickiewicza istnieje miejska sieć kanalizacji sanitarnej.

IV. Stan prawny i subsumpcja

IV.1) Zgodnie z art. 3 upzp kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej także mpzp, jest aktem prawa miejscowego obowiązującym na terenie, dla którego został uchwalony przez radę gminy i podlega publikacji w dzienniku urzędowym województwa. W planie miejscowym stosownie do art. 4 upzp następuje ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy. Przyznana radzie gminy kompetencja, zwana władztwem planistycznym, nie oznacza jednak pełnej dowolności niczym nie ograniczonej, musi być bowiem wykładana przez pryzmat obowiązującego prawa. Plan miejscowy stanowiony jest na podstawie upoważnienia ustawowego i winien być sporządzany tak, by jego zapisy nie wykraczały poza jakiegokolwiek unormowania ustawowe, nie czyniły jakichkolwiek wyjątków od ogólnie przyjętych rozwiązań ustawowych, nie powtarzały unormowań zawartych w aktach wyższego rzędu.

IV.2) Przepis art. 15 ust. 1 upzp stanowi, iż „*1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem*”. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności: „*1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;(…)*”. Zakres miejscowego planu określa art. 15 ust. 2, który to wskazuje jakie treści obowiązkowo mają być uregulowana w planie.

„*2. W planie miejscowym określa się obowiązkowo:*

(…)

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

(…)

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

Należy zwrócić uwagę, że przepis art. 15 ust. 1 upzp wskazuje na zgodność projektu planu z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem miejscowym są min: ustawa z 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 1396); ustawa z 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 310); ustawa z 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. (tj. Dz.U. z 2019, poz.2010).

IV. 3) Zgodnie z art. 1 ucpg utrzymanie czystości i porządku należy do zadań gminy oraz do właścicieli nieruchomości. Jest to zadanie własne gminy (art. 3ust. 1 ucpg).

W przepisie art. 5 ucpg wymienione są obowiązki właścicieli nieruchomości, którzy zapewniają utrzymanie czystości i porządku zgodnie z ust. 1 pkt. 2) min przez:

„2) przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub, w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych; przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych;”

Przedmiotowy przepis stanowi o nakazie przyłączenia nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacji z wyłączeniem przypadku, w którym nieruchomość wyposażona jest w przydomową oczyszczalnię ścieków. A zatem ze względu na wymogi ekologii inwestycji polegającej na budowie oczyszczalni ścieków ustawodawca traktuje za równorzędne rozwiązanie polegające na budowie oczyszczalni ścieków z odprowadzaniem ścieków do sieci kanalizacji. Należy podkreślić, że skoro ustawodawca wyłączył obowiązek przyłączenia do kanalizacji sanitarnej nieruchomości posiadającej przydomową oczyszczalnię ścieków to tym bardziej wyłączony jest obowiązek przyłączenia nieruchomości posiadającej zakładową oczyszczalnię ścieków. Spółka AMICA posiada cały system kanalizacji zbiorczej, na którą składają się oczyszczalnia ścieków oraz przewody kanalizacyjne wraz z uzbrojeniem i urządzeniami, którymi odprowadzane są ścieki. Jak wskazano powyżej spółka posiada stosowne pozwolenia na wprowadzanie ścieków do wód. Spółka de facto posiada taki sam system odprowadzania i oczyszczania ścieków bytowych i przemysłowych jak gmina, która ścieki po podczyszczeniu odprowadza lub będzie odprowadzała do tego samego cieku wodnego co AMICA. Podkreślić należy, że gmina podobnie jak inne podmioty ma obowiązek uzyskania pozwoleń administracyjnych na oczyszczenie i odprowadzenie ścieków zgodnie z przepisami prawa wodnego i ochrony środowiska. Zatem nie powinno budzić wątpliwości, że w przepisie tym mowa jest również o innych oczyszczalniach niż tylko przydomowych. Celem unormowania bowiem jest zachowanie czystości i porządku w gminie, co w niniejszym stanie jest spełnione.

Z powołanych przepisów wynika prawo właściciela do wyboru pomiędzy przyłączeniem nieruchomości do sieci kanalizacji, a wyposażeniem nieruchomości w oczyszczalnię ścieków. Wyżej wskazane przepisy regulują uprawnienia i obowiązki właściciela nieruchomości w okresie istnienia sieci oraz przed jej powstaniem. Zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem orzecznictwa wprowadzenie regulacji w planie miejscowym z pominięciem alternatywnego w stosunku do kanalizacji sposobu odprowadzania ścieków przyznanego właścicielowi przez ustawę bez wyraźnej delegacji ustawowej

stanowi nieuprawnione przekroczenie granic władztwa planistycznego. Również względy ochrony środowiska nie uprawniają do wprowadzania takiego unormowania, bowiem także z punktu widzenia ochrony środowiska odprowadzanie ścieków za pośrednictwem oczyszczalni ścieków oraz odprowadzanie ścieków do kanalizacji są równoważnymi sposobami odprowadzania ścieków.

Interpretacja przepisów planu miejscowego nie może być dokonywana w oderwaniu od zapisów innych aktów prawa powszechnie obowiązującego. Zgodnie z wykładnią systemową stosowanie prawa powinno odbywać się w sposób, który zapewnia spójność i brak sprzeczności prawa oraz komplementarność regulacji prawnych w danym zakresie.

Trybunał Konstytucyjny wielokrotnie przyjmował, że jednym z warunków wydania rozporządzenia, w tym wypadku planu miejscowego, jest *"niesprzeczność treści rozporządzenia z normami Konstytucji oraz niesprzeczność nie tylko z aktem ustawodawczym, na podstawie którego zostało wydane, ale ponadto ze wszystkimi obowiązującymi aktami ustawodawczymi, które - w sposób bezpośredni lub pośredni - regulują materie stanowiące przedmiot rozporządzenia"* (tak np. w SK 39/04, wyrok TK z 26 stycznia 2006 r.). Zatem przepisy planu miejscowego nie mogą być przeszkodą dla realizowania, wynikającego z ustawy (upcg) prawa właściciela nieruchomości wyboru pomiędzy przyłączeniem nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, a wyposażeniem nieruchomości w oczyszczalnię ścieków.

Przed wszystkim brak jest usprawiedliwionego celu dla normy przyznającej pierwszeństwo przyłączeniu nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, mimo równoważności, z punktu widzenia celów przepisów ustawy upcg i przepisów ochrony środowiska, przyłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej i wyposażenia nieruchomości w oczyszczalnię ścieków. Skoro ustawodawca uznaje, że wskazane sposoby utrzymania czystości i porządku są równoważne, to kolejność ich zastosowania powinna być obojętna. Nasuwającym się celem przyznania pierwszeństwa przyłączeniu nieruchomości do sieci kanalizacyjnej ścieków może być ochrona interesów finansowych gminy lub przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego. Taki cel jednak nie zasługuje na aprobatę. Nad prawem wyboru - właściciela nieruchomości- do najmniej uciążliwego sposobu wykonania obowiązku zapewnienia odprowadzania ścieków z nieruchomości nie może przeważać potrzeba ewentualnej ochrony interesów finansowych gminy lub przedsiębiorstwa wodno-kanalizacyjnego. (tak: II OSK 1520/13- wyrok NSA z dnia 27 stycznia 2015 r.).

Podkreślić należy, że w niniejszym stanie faktycznym zakład posiada oczyszczalnię ścieków zarówno dla ścieków bytowych, jak i dla ścieków przemysłowych, spełniając wymagania ochrony środowiska, a mimo to Burmistrz nie uwzględnił wniosków, ani uwag dotychczas składanych i utrzymuje w projekcie planu miejscowego zapisy nakazujące podłączenie się do kanalizacji sani-

tarnej. Jak wskazano powyżej takie rozwiązanie stanowi nadużycie władztwa planistycznego i nie może ostać się w demokratycznym państwie prawa.

IV.4) Przepis art. 1 upzp stanowi: „2. *W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:*

(...)

7) *prawo własności;*

(...)

9) *potrzeby interesu publicznego;*

(...)

3. *Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.*

(...).”

Przepisy te mają charakter bezpośrednio obowiązujący organy w procesie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej. Stanowią one właśnie katalog zasad obowiązujących organ w zakresie kształtowania polityki przestrzennej. Uwzględnienie powyższych zasad jest więc warunkiem uznania aktu planistycznego za podjęty zgodnie z przepisami upzp. (tak: *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz red. prof. zw. dr hab. Zygmunt Niewiadomski, dr Krzysztof Jaroszyński, dr Anna Szmytt, Łukasz Złakowski 2016*).

Przepis art. 1 ust. 2 upzp wymienia szereg wartości, które powinny zostać uwzględnione w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wśród nich są m.in. w pkt 7 - prawo własności, a w pkt 9 - potrzeby interesu publicznego. Przepis art. 6 ust. 1 upzp upoważnia gminę wprost do ingerencji w prawo własności „*Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości*”. Zatem gmina ma możliwość planowania przestrzeni publicznej niezależnie od istniejących stosunków własnościowych, jednak uprawnienia w zakresie władztwa planistycznego nie są dowolne, jak podkreślono wyżej. Przy sporządzaniu planu gmina winna uwzględnić zasady określone w art. 1 ust. 2 upzp, w tym właśnie prawo własności. W przepisie art. 1 ust. 3 upzp ustawodawca, w trakcie ustalania przeznaczenia terenu lub określania potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, nakazuje organowi wyważanie interesu publicznego i interesu prywatnego, w tym zgłaszanego w uwagach. Dokonując wyważenia wskazanych wyżej interesów organ ma dążyć do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, zmian w zagospodarowaniu terenów, uwzględniając ana-

lize ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustawodawca nie określił jednak zasad i trybu rozwiązywania konfliktów między interesami obywateli a interesami wspólnot samorządowych i państwa. Szeroko w zakresie wyważania interesów wypowiada się orzecznictwo, i tak:

Podczas wyważania interesów, należy uwzględnić wszystkie interesy jakie występują w danej sprawie. Istota działania zasady wyważania przeciwstawnych interesów opiera się na prawidłowej realizacji dwóch elementów tej zasady: wyważania wartości interesów i rezultacie wyważania. Dokonując ingerencji w sferę prywatnych interesów właścicieli, organ powinien bezwzględnie kierować się zasadą proporcjonalności, rozumianą, jako zakaz nadmiernej w stosunku do chronionych wartości ingerencji w sferę praw i wolności jednostek. Oznacza to konieczność dbania o właściwe ustalenie proporcji pomiędzy ochroną interesu publicznego z jednej strony a ograniczeniem prywatnych interesów właścicieli z drugiej. Ingerencja w sferę prawa własności musi pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów dla osiągnięcia których plan wprowadza określone ograniczenia. Gdyby okazało się, że skala ingerencji w prawo własności nie znajdowała żadnego uzasadnienia w interesie publicznym bądź byłaby w stosunku do niego nierzeczywista lub nieproporcjonalna, można wówczas mówić o nadużyciu władztwa publicznego. (II OSK 2732/12 - wyrok NSA (N) z dnia 10 kwietnia 2014).

Gmina sprawując władztwo planistyczne, musi mieć na uwadze, że wprowadzone ograniczenia prawa własności muszą być konieczne ze względu na wartości wyżej cenione. Na organie uchwalającym akt planistyczny ciąży każdorazowo obowiązek wyważania interesów prywatnych i interesu publicznego. W każdym więc przypadku organ gminy musi wykazać, że ingerencja w sferę prawa własności pozostaje w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. Konieczne jest takie wyważenie ww. interesów, aby w jak największym stopniu zabezpieczyć i rozwiązać potrzeby wspólnoty, w jak najmniejszym stopniu naruszając prawa właścicieli nieruchomości objętych planem. Dokonując ingerencji w sferę prywatnych interesów właścicieli gmina powinna kierować się zasadą proporcjonalności, która wyraża zakaz nadmiernej ingerencji w sferę praw i wolności jednostki. Aby władztwo planistyczne nie cechowało się dowolnością, nie przekraczało granic uznania planistycznego, czyli aby nie doszło do nadużycia władztwa, organ musi respektować reguły składające się na istotę zasady proporcjonalności. Jeżeli okazałoby się, że regulacja przyjęta w przepisach planu miejscowego nie jest niezbędna dla realizacji określonego interesu, z którym jest powiązana (np. interesu publicznego, bezpieczeństwa państwa, wymagań ochrony środowiska), to nawet gdyby przyjąć priorytet tego interesu nad interesem prywatnym właściciela działki objętej planem nie uzasadniałby ograniczenia praw i wolności jednostek. (tak w II SA/Gd 90/18 - wyrok WSA Gdańsk z dnia 19 kwietnia 2018).

Granicami władztwa planistycznego są konstytucyjnie chronione prawa, w tym przede wszystkim prawo własności. Skoro uchwalając plan miejscowy rada gminy może ingerować w wykonywanie prawa własności, to taka ingerencja ma także uwzględniać zasadę proporcjonalności wynikającą z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem TK (min. K 13/98, OTK 1999, Nr 4, poz. 74, wyrok TK z 11 maja 1999 r.) norma ta:

- 1) dopuszcza możliwość ingerencji w konstytucyjne prawa jednostki jedynie w sytuacji, w której występuje funkcjonalny związek ograniczenia praw jednostki z realizacją wskazanych w art. 31 ust. 3 Konstytucji RP wartości (bezpieczeństwo państwa, porządek publiczny, ochrona środowiska, zdrowia i moralności publicznej, wolności i praw innych osób);
- 2) stawia przed prawodawcą każdorazowo wymóg stwierdzenia rzeczywistej potrzeby dokonania ingerencji w danym stanie faktycznym w zakres prawa bądź wolności jednostki (konieczności);
- 3) odnosi się do środków niezbędnych w tym sensie, że chronić one będą określone wartości w sposób bądź w stopniu, który nie mógłby być osiągnięty przy zastosowaniu innych środków. Niezbędność to również skorzystanie ze środków jak najmniej uciążliwych dla podmiotów, których prawa lub wolności ulegną ograniczeniu. Ingerencja w sferę statusu jednostki musi więc pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, których ochrona uzasadnia dokonane ograniczenie.

Na tle powyższych rozważań niezrozumiałe jest wprowadzenie do projektu miejscowego planu rozwiązania dopuszczającego zagospodarowanie wód deszczowych na własnej działce i jednocześnie nie uwzględnienie wniosków i uwag Spółki w zakresie możliwości odprowadzania wód roztopowych i opadowych do cieku zwanego rowem W 15. Spółka posiada system kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem czystych i brudnych wód, urządzenia podczyszczające oraz pozwolenie wodno prawne na wprowadzanie wód opadowych i roztopowych do rowu W 15. Tymczasem w planie miejscowym dopuszcza się zagospodarowanie ww. wód na własnym terenie. Taka możliwość istnieje przy założeniu, że teren nie jest zagospodarowany. Teren zakładu jest intensywnie zagospodarowany, w związku z powyższym nie ma możliwości zagospodarowania wód na własnej działce. Zatem w przypadku nowych inwestycji, przy pozostawieniu zapisów o obowiązku podłączenia nieruchomości do kanalizacji deszczowej, spółka zmuszona będzie do poniesienia ogromnych kosztów związanych z podłączeniem nieruchomości do kanalizacji. Podobna sytuacja wystąpi w przypadku odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych. Każda, nawet najmniejsza inwestycja związana z koniecznością odprowadzania ścieków bytowych (np. pomieszczenie socjalne dla 1 pracownika), w związku z dużą powierzchnią zakładu i długością odcinków jakie należy wybudować będzie niewspółmierne koszty w stosunku do prowadzonych inwestycji. Realizacja przyłączenia do sieci kanalizacji powiązana jest z poniesieniem niewspółmiernych kosztów, przy czym ową niewspółmierność należy oceniać w kategoriach obiektywnych, a więc nie przez odnie-

sienie do możliwości finansowych inwestora, czy też opłacalności z punktu widzenia dalszej eksploatacji.(tak: w II SA/Sz 211/18 wyrok WSA z dnia 17 maja 2018r.). Przewidziany w projekcie planu miejscowego nakaz odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych oraz wód roztopowych i opadowych do kanalizacji sanitarnej i deszczowej stanowi barierę inwestycyjną i ograniczy rozwój zakładu oraz uszczupli niewspółmiernie majątek spółki poprzez nieprzewidziane straty ze względu na konieczność przebudowy całej infrastruktury technicznej, która w zgodzie z posiadanymi decyzjami była modernizowana i rozbudowywana. W przypadku uchwalenia planu w takim kształcie Spółka będzie dochodzić odszkodowania, bowiem proponowane unormowanie nie ma żadnego uzasadnienia ekonomicznego, środowiskowego i społecznego. Zakład posiada zgodnie z przepisami ustawy ochrony środowiska i prawa wodnego wszelkie pozwolenia oraz rozwiązania umożliwiające w zgodzie z ochroną środowiska odprowadzać ścieki bytowe, przemysłowe oraz wody opadowe i roztopowe do cieku wodnego rowu W 15. Wprowadzanie przez Burmistrza nakazu podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacji sanitarnej oraz sieci kanalizacji deszczowej stanowi nadużycie władztwa planistycznego poprzez naruszenie art. 5 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku oraz przepisu art. 1 ust. 3 upzp i przepisu art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Jak wskazano wyżej organ dokonując wyważenia interesów ma dążyć do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, zmian w zagospodarowaniu terenów, uwzględniając analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. W niniejszej sprawie żadne aspekty ani ekonomiczne ani środowiskowe ani nawet społeczne nie uzasadniają wprowadzenia proponowanych zmian w stosunku do istniejącego stanu zagospodarowania. Organ w żadnym razie nie respektuje reguł składających się na istotę zasady proporcjonalności rozumianej jako zakaz nadmiernej w stosunku do chronionych wartości ingerencji w sferę praw i wolności jednostek. Ingerencja w sferę prawa własności musi pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów dla osiągnięcia których plan wprowadza określone ograniczenia. W niniejszej sprawie, prócz korzyści finansowych, trudno doszukać się celu jaki przyświeca powyższym rozwiązaniom. Zachowane są wymagania środowiskowe, a cel finansowy jak wskazano wyżej nie zasługuje na aprobatę i nie jest uzasadnieniem dla ingerencji w prawo własności. Skala ingerencji w prawo własności Spółki nie znajduje żadnego uzasadnienia w interesie publicznym. Gmina ingerując w prawo własności Spółki nie realizuje wartości określonych w art. 31 ust. 3 Konstytucji RP tj. bezpieczeństwa państwa, porządku publicznego, ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, wolności i praw innych osób. W obecnym stanie faktycznym nie ma konieczności ingerencji w prawo własności oraz w związku z brakiem wartości, które uzasadniałyby ingerencję w prawo własności Spółki nie można mówić o niezbędności wprowadzenia zapisu polegającego na nakazie podłączenia się do sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Również brak jest przepisu ustawy, który dawałby podstawę ingerencji w prawo własności.

IV.5) "W państwie prawa nie ma miejsca dla mechanicznie i sztywno pojmowanej zasady nadrzędności interesu ogólnego nad interesem indywidualnym. Oznacza to, że w każdym indywidualnym przypadku działający organ ma obowiązek wskazać, o jaki interes ogólny (publiczny) chodzi, i udowodnić, iż jest on na tyle ważny i znaczący, że bezwzględnie wymaga ograniczeń uprawnień indywidualnych obywateli. Zarówno istnienie takiego interesu, jak i jego znaczenie, a także przesłanki powodujące konieczność przedłożenia w konkretnym przypadku interesu publicznego nad indywidualny podlegać muszą zawsze wnikliwej kontroli instancyjnej i sądowej, a już szczególnie wówczas, gdy chodzi o udowodnienie, iż w interesie publicznym leży ograniczenie (lub odjęcie) określonego przez Konstytucję RP prawa własności". (tak: w III ARN 49/93, OSN 1994, Nr 9, poz. 181 wyrok SN z 18 listopada 1993 r.). W niniejszym stanie faktycznym i prawnym brak jest interesu publicznego.

V. Wnioski

V.1) Posunięcia planistyczne gminy, w wyniku których dochodzi do naruszenia prawa własności, co ma miejsce w niniejszym przypadku, powinny być rzeczowo uzasadnione, z powołaniem przepisów prawnych, na mocy których nie istnieją inne rozwiązania niż te, które przyjęto w uchwale.

V.2) Wprowadzenie regulacji w planie miejscowym z pominięciem alternatywnego, w stosunku do kanalizacji, sposobu odprowadzania ścieków przyznanego właścicielowi przez ustawę bez wyraźnej delegacji ustawowej, stanowi nieuprawnione przekroczenie granic władztwa planistycznego. Możliwość posiadania oczyszczalni ścieków jest prawem właściciela przyznanym przez ustawę.

V.3) Nad prawem wyboru właściciela nieruchomości najmniej uciążliwego sposobu wykonania obowiązku zapewnienia odprowadzania ścieków z nieruchomości nie może przeważać potrzeba ewentualnej ochrony interesów finansowych gminy lub przedsiębiorstwa wodno-kanalizacyjnego.

V.4) Zobligowanie w planie miejscowym właściciela nieruchomości do podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacji sanitarnej, w sytuacji w której nieruchomość wyposażona jest w oczyszczalnię ścieków stanowi przekroczenie granic upoważnienia ustawowego. Zatem przepisy planu miejscowego nie mogą być przeszkodą dla realizowania, wynikającego z ustawy (upcg) prawa właściciela nieruchomości wyboru pomiędzy przyłączeniem nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, a wyposażeniem nieruchomości w oczyszczalnię ścieków

V.5) Dokonując ingerencji w sferę prywatnych interesów właścicieli organ powinien bezwzględnie kierować się zasadą proporcjonalności rozumianą, jako zakaz nadmiernej w stosunku do chronionych wartości ingerencji w sferę praw i wolności jednostek.

V.6). W obecnym stanie faktycznym nie ma konieczności ingerencji w prawo własności spółki AMICA. Istnieje brak wartości, które uzasadniałyby ingerencję w prawo własności Spółki. Wobec czego nie można mówić o niezbędności wprowadzenia zapisu polegającego na nakazie podłączenia się do sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej. A zatem nie spełnione podstawowe reguły zasady proporcjonalności.

V.7). Nakaz podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, w sytuacji wyposażenia nieruchomości – zgodnie z przepisami - w system wewnętrznej zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, w tym oczyszczalni ścieków, stanowi nadużycie władztwa planistycznego. Proponowane zapisy w projekcie planu są niezgodne z przepisami odrębnymi i naruszają zasadę proporcjonalności. Ingerencja w prawo własności spółki AMICA nie znajduje żadnego uzasadnienia w interesie publicznym.

Ekspertyzę sporządziła:

Poznań, 10 marca 2020 r.