

Znak sprawy:  
GP.6733.27.2023

**DECYZJA nr 27/2023**  
**o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 775 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku

złożonego w dniu 16.08.2023 r. przez Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, dla przedsięwzięcia polegającego na: **rozbudowie oczyszczalni ścieków**, na terenie obejmującym działki o numerze ewid.: **649, 655/1, 656/1, 657/1, 658/1**; obręb: **Wielka Wieś w miejscowości Wielka Wieś**; oraz po uzgodnieniu projektu niniejszej decyzji:

**USTALAM**  
**lokalizację inwestycji celu publicznego**

na rzecz:

**Zakładu Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o.**  
**ul. Przemysłowa 10, 64-320 Buk**

dla wyżej wymienionego przedsięwzięcia.

**1. Rodzaj inwestycji:**

- budowle i budynek służące do gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków, na które składają się:
  - a) budowa:
    - komory połączeniowej,
    - stacji krat,
    - pompowni ścieków nadmiarowych z komorą zasuw,
    - piaskownika z komorą rozprężną, komorą rozdziału i zbiornikiem tłuszczu,
    - osadnika wtórnego,
    - komory pomiarowej ścieków oczyszczonych,
    - zagęszczacza grawitacyjnego osadu nadmiernego,
    - wiaty zrzutowej osadu,
    - biofiltrów powietrza,
    - automatycznej stacji zlewania ścieków dowożonych,
    - instalacji fotowoltaicznej;
  - b) przebudowa:
    - budynku technicznego;
  - c) przebudowa, rozbudowa:
    - pompowni ścieków ogólnych,
    - reaktorów biologicznych,
    - zbiornika retencyjnego,
    - wiaty technologicznej osadu.

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

## 2.1. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) Frontowa, nieprzekraczalna linia zabudowy: nie dotyczy ze względu na charakter inwestycji;
- b) Maksymalna powierzchnia zabudowy (dotyczy łącznie istniejących oraz planowanych budowli i budynku): do 2500 m<sup>2</sup> terenu objętego decyzją, z uwzględnieniem wyjątku określonego pkt. 2.1., lit. i) tiret drugi;
- c) Szerokość elewacji frontowej budynku: bez zmian;
- d) Liczba kondygnacji naziemnych budynku: bez zmian;
- e) Maksymalna wysokość budynku: bez zmian;
- f) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku: bez zmian;
- g) Geometria dachu budynku: bez zmian;
- h) Maksymalna wysokość budowli: do 6,0 m;
- i) W granicach obszaru objętego wnioskiem dopuszcza się realizację:
  - budowli zlokalizowanych poniżej poziomu terenu (podziemnych lub częściowo podziemnych),
  - instalacji fotowoltaicznej, której powierzchnia pod konstrukcje wsporcze paleni na gruncie wyniesie maksymalnie do 3400 m<sup>2</sup>;
- j) Inwestycja nie narusza ładu przestrzennego.

## 2.2. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) Teren inwestycji znajduje się poza obszarami chronionymi na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1336);
- b) Zamierzona inwestycja zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 79 w związku z § 3 ust. 2 pkt 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.), zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. W związku z powyższym Burmistrz Miasta i Gminy Buk przeprowadził postępowanie administracyjne w oparciu o przepisy 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.), zakończone decyzją znak: IGK.6220.40.2022 z dnia 10 sierpnia 2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, której zapisy należy uwzględnić przy projektowaniu i realizacji inwestycji;
- c) Obszar, na którym planowane jest ww. przedsięwzięcie leży w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 144 (czwartorzędowego) - Dolina Kopalna Wielkopolska, dlatego też podczas realizacji i funkcjonowania omawianej inwestycji należy zwrócić uwagę na potrzebę zastosowania odpowiednich rozwiązań technicznych, gwarantujących eliminację niebezpieczeństwa zanieczyszczenia środowiska gruntowego, a za jego pośrednictwem użytkowej warstwy wodonosnej;
- d) Zgodnie z postanowieniem Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Poznaniu z dnia 04.09.2023 r. „*obszar planowanej inwestycji tj. działki nr 655/1, 656/1, 657/1, 658/1 obręb Wielka Wieś są częściowo zdrenowane. Działki nr 649, 655/1, 656/1, 657/1, 658/1 obręb Wielka Wieś znajdują się w zasięgu oddziaływania urządzenia melioracji wodnych tj. rowu R-MWC (od południa graniczą z działką rowu). Dodatkowo, działka nr 649 obręb Wielka Wieś znajduje się w zasięgu oddziaływania urządzenia melioracji wodnych tj. rowu R-MWC-4 (od zachodu graniczy z działką rowu)*”. W związku z powyższym podczas etapu projektowania przedmiotowego obiektu budowlanego, należy uzgodnić go z miejscową spółką wodną oraz wykonać w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych. W sytuacji, kiedy uszkodzenie ww. urządzeń (rowów) zostanie spowodowane przez właściciela lub użytkownika danej nieruchomości, zobowiązany jest on do ich naprawy lub przebudowy na własny koszt, celem zapewnienia swobodnego przepływu wód;
- e) Na części terenu objętego planowanym przedsięwzięciem tj. działce nr ewid. 655/1 zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr AZP 53-23/49 ujęte w gminnej ewidencji zabytków w zespole stanowisk nr 39. Wobec powyższego dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji w granicach zewidencjonowanego stanowiska, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych, na które Inwestor winien uzyskać pozwolenie konserwatorskie. Na pozostałym obszarze w razie odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem Inwestor zobowiązany jest w oparciu o przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r.,

poz. 840 z późn. zm.) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, a także zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz zgłosić ten fakt właściwym organom.

### **2.3. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- a) Zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej sieci na dotychczasowych zasadach w oparciu o obowiązującą umowę z gestorem sieci ENEA Operator Sp. z o.o. z dnia 13.02.2015 r., ponadto dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, tj. z planowanej instalacji fotowoltaicznej;
- b) Zaopatrzenie w wodę: z istniejącej sieci na dotychczasowych zasadach;
- c) Odprowadzenie ścieków: na dotychczasowych zasadach, ścieki powstające na terenie oczyszczalni winny być oczyszczane na ciągu oczyszczania wraz ze ściekami z terenu gminy;
- d) Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: w granicach działek objętych decyzją, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- e) Unieszkodliwianie odpadów: wywóz przez koncesjonowany podmiot;
- f) Dostęp do drogi publicznej: ul. Grodzkiej – drogi powiatowej nr 2497P poprzez drogę wewnętrzną - działkę nr 678/1 oraz działki nr 679/1 (będącą w użytkowaniu wieczystym Wnioskodawcy) oraz nr 766 (stanowiącą własność gminy), na dotychczasowych zasadach;
- g) Liczba miejsc postojowych: bez zmian.

### **2.4. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

- a) Realizacja niniejszej inwestycji nie może powodować uciążliwości na sąsiednich terenach, a w szczególności:
  - nie może uniemożliwiać korzystania z istniejącej i nowo realizowanej infrastruktury technicznej,
  - nie może zmieniać stosunków wodnych na działkach osób trzecich,
  - nie może powodować zagrożenia bezpieczeństwa pożarowego, a także przekroczeń, zakłóceń elektrycznych i promieniowań, przewidzianych w przepisach odrębnych;
- b) Projektowany obiekt budowlany powinien spełniać warunki określone w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 682 z późn. zm.).

### **2.5. Ustalenia ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych: nie dotyczy.**

## **3. Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.**

## **4. Ustala się ważność decyzji: bezterminowo.**

## **5. Inne warunki wynikające z przepisów odrębnych:**

- 5.1. Należy zachować zgodne z przepisami prawa budowlanego i Polskimi Normami odległości projektowanego obiektu od infrastruktury podziemnej i nadziemnej przebiegającej przez teren objęty wnioskiem i w jego bezpośrednim otoczeniu, zaleca się uzgodnienie tych odległości z właścicielami sieci.
- 5.2. Wszystkie kolizje z istniejącymi i projektowanymi sieciami infrastruktury należy usunąć w uzgodnieniu z gestorami tych sieci.
- 5.3. Ze względu na dotychczasowy brak rozstrzygnięcia na temat przebiegu planowanej obwodnicy Buku w ciągu drogi wojewódzkiej nr 306 (orientacyjna jej lokalizacja przewidziana jest w sąsiedztwie terenu objętego omawianą inwestycją), zapisanej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Buk oraz w obowiązującym Planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania, obecny sposób zagospodarowania terenu umożliwia wydanie pozytywnej decyzji celu publicznego dla wnioskowanego przedsięwzięcia, tym bardziej, iż pozostaje ono w zgodzie z przepisami odrębnymi.

## **UZASADNIENIE**

W dniu 16.08.2023 r. do Burmistrza Miasta i Gminy Buk wpłynął wniosek złożony przez spółkę Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedsięwzięcia polegającego na: rozbudowie oczyszczalni ścieków, na terenie obejmującym działki o numerze ewid.: 649, 655/1, 656/1, 657/1, 658/1; obręb: Wielka Wieś w miejscowości Wielka Wieś.



Teren wskazany we wniosku znajduje się na obszarze nieobjętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w którym ustala się przeznaczenie terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określa sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy. Dlatego też w niniejszej sprawie, zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 1 przywołanej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozmieszczenie inwestycji celu publicznego na przedmiotowych działkach następuje w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Podejmując postępowanie zbadano, czy wnioskowane przedsięwzięcie jest inwestycją celu publicznego. Zaznaczyć przy tym trzeba, że pojęcie inwestycji celu publicznego interpretowane jest na podstawie art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Odsyła on do art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wskazując na szczególnie charakter tej inwestycji, wynikający z realizacji określonych tą ustawą celów. Zgodnie z art. 6 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.) celem publicznym w rozumieniu ww. ustawy jest „budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania”. Dokonując kwalifikacji przedsięwzięcia znaczenie ma również stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego, który w tezie wyroku z 5 lipca 2011 r. (sygn. akt II OSK 672/11) stwierdził, że: *“Inwestycją celu publicznego o znaczeniu lokalnym (...) może być także inwestycja, która swoim zasięgiem bezpośrednio służy węższemu kręgowi mieszkańców gminy, ale pośrednio ma znaczenie dla całej gminy”*. Analiza zakresu inwestycji przedstawionej we wniosku wykazała, że planowane przedsięwzięcie mieści się w zakresie celów wyszczególnionych w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w pełni koresponduje z cytowanym wyrokiem i jest inwestycją, której lokalizację ustala się w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

O wszczęciu postępowania administracyjnego informowane były strony w drodze obwieszczeń umieszczanych na tablicy ogłoszeń zlokalizowanej w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Buku oraz publikowanych w Biuletynie Informacji Publicznej - Miasta i Gminy Buk na stronie internetowej [bip.buk.gmina.pl](http://bip.buk.gmina.pl) w zakładce „Obwieszczenia i komunikaty”. Natomiast wnioskodawca będący jednocześnie użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na których ma zostać przeprowadzona przedmiotowa inwestycja celu publicznego informowany był na piśmie. Użytkownika wieczystego działek ustalono na podstawie Informacji z rejestru gruntów prowadzonego przez Starostę Poznańskiego, sporządzonej według stanu na dzień 17.08.2023 r., a także w oparciu o analizę treści Księgi Wieczystej prowadzonej dla wskazanych nieruchomości. Wszystkie strony postępowania oraz zainteresowane osoby miały możliwość zapoznawania się z zebranymi materiałami, a także zgłaszania wniosków i uwag do sprawy. W toku postępowania strony nie wniosły żadnych uwag ani zastrzeżeń.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

W oparciu o powyższą analizę stwierdzono, iż planowana inwestycja pozostaje w zgodzie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z unormowaniami przewidzianymi w przepisach odrębnych, w tym m.in. dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych, dróg publicznych, a także udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie, udziału społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Ponadto złożony wniosek czyni zadość wszelkim warunkom formalnym określonym w ustawie. Dlatego też tut. Organ nie znalazł przesłanek faktycznych i prawnych pozwalających na odmowę ustalenia lokalizacji, w związku z czym wydać należało decyzję ustalającą lokalizację inwestycji celu publicznego dla zamierzonego przedsięwzięcia.

Nieruchomości objęte omawianym postępowaniem nie wchodzą w skład obszarów, dla jakich opracowano mapy zagrożenia i ryzyka powodziowego, o których mowa w art. 169 i art. 170 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1478).

Inwestycja nie narusza zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, ponieważ w decyzji uwzględniono zasady w zakresie dziedzictwa kulturowego wraz z określeniem stosownego sposobu jego ochrony.

Niniejsza decyzja nie budzi zastrzeżeń Burmistrza Miasta i Gminy Buk, jako zarządcy dróg gminnych.

Projekt niniejszej decyzji, w myśl art. 53 ust. 4 pkt 2, 5 i 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został uzgodniony przez:

- Marszałka Województwa Wielkopolskiego - postanowieniem znak: DSK-V.7634.6052.2023 z dnia 06.09.2023 r. w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych;
- Starostę Poznańskiego - postanowieniem znak: WŚ.673.9.00098.2023.V z dnia 05.09.2023 r. w zakresie ochrony gruntów rolnych;
- Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Poznaniu, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie - postanowieniem znak: PO.ZPU.4.521.2610.2023.JS z dnia 04.09.2023 r. w zakresie ochrony melioracji wodnych;
- Starostę Poznańskiego - Powiatowego Konserwatora Zabytków w Poznaniu - postanowieniem nr 295/2023 znak: KZ.4123.17.00074.2023.OD z dnia 01.09.2023 r. w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

Jednocześnie, stanowisko w sprawie zajął również Marszałek Województwa Wielkopolskiego Departament Infrastruktury, do którego Burmistrz zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 10a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zwrócił się o uzgodnienie projektu niniejszej decyzji w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 - w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1. Powyższy Organ postanowieniem znak: DI-IV.7637.135.2023 z dnia 05.09.2023 r. umorzył postępowanie w sprawie dokonania ww. uzgodnienia, ze względu na niezgodność przedmiotową wniosku o to uzgodnienie z ustaleniami art. 53 ust. 4 pkt 10a ustawy, o której mowa na wstępie. Dodatkowo Marszałek poinformował, że „w oparciu o obowiązujący Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego, zatwierdzony Uchwałą nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2019 r., poz. 4021), przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest w otoczeniu planowanej obwodnicy miejscowości Buk w ciągu drogi wojewódzkiej nr 306”. Stanowisko Marszałka nie wpłynęło na rozstrzygnięcie decyzji.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

## INFORMACJE

1. **Decyzja nie jest pozwoleniem na budowę**, natomiast zgodnie z art. 55 przywołanej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.
2. Do wykonywania ww. obiektu budowlanego można przystąpić po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, o którą należy wystąpić do Starosty Poznańskiego załączając trzy egzemplarze projektu budowlanego, wykonanego przez projektanta należącego do odpowiedniej izby samorządu zawodowego inżynierów budownictwa.
3. Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zawierający ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Integralną część decyzji stanowią ponumerowane i opieczetowane załączniki.

Zgodnie z art. 50 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzenie projektu niniejszej decyzji powierzono osobie, o której mowa w art. 5 powyższej ustawy.

## POUCZENIE

Od decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu przy Al. Niepodległości 16/18, 61-713 Poznań za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Buk w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Odwołanie powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego jego istotą oraz wskazać dowody uzasadniające to żądanie (art. 53 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

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 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego).

W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

*Nie pobrano opłaty skarbowej na podstawie art. 4 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2142 z późn. zm.).*



**BURMISTRZ**  
**Miasta i Gminy Buk**  
*Paweł Adam*

**Załączniki:**

1. Część graficzna decyzji na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500,
2. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, a także stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

**Otrzymują:**

1. Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o.
2. a/a

**Sprawę prowadzi:**

Damian Kaczmarek  
Inspektor ds. planowania przestrzennego  
e-mail: damian.kaczmarek@buk.gmina.pl  
tel. 61-888-44-40



## ANALIZA

### WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, A TAKŻE STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJĘ SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI

Opracowana na podstawie art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977) w celu ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedsięwzięcia polegającego na:

**rozbudowie oczyszczalni ścieków**, na terenie obejmującym działki o numerze ewid.: **649, 655/1, 656/1, 657/1, 658/1**; obręb: **Wielka Wieś w miejscowości Wielka Wieś**,  
na wniosek Inwestora: **Zakładu Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o.**  
z dnia **16.08.2023 r.**

### CHARAKTERYSTYKA PLANOWANEJ INWESTYCJI:

Zakres inwestycji obejmuje realizację budowli i budynku służących do gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków, na które składają się m.in.:

1) budowa:

- komory połączeniowej,
- stacji krat,
- pompowni ścieków nadmiarowych z komorą zasuw,
- piaskownika z komorą rozprężną, komorą rozdziału i zbiornikiem tłuszczu,
- osadnika wtórnego,
- komory pomiarowej ścieków oczyszczonych,
- zagęszczacza grawitacyjnego osadu nadmiernego,
- wiaty zrzutowej osadu,
- biofiltrów powietrza,
- automatycznej stacji zlewania ścieków dowożonych,
- instalacji fotowoltaicznej;

2) przebudowa:

- budynku technicznego;

3) przebudowa, rozbudowa:

- pompowni ścieków ogólnych,
- reaktorów biologicznych,
- zbiornika retencyjnego,
- wiaty technologicznej osadu.

### 1. WARUNKI I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

- 1) Teren objęty wnioskiem i przewidziany pod planowaną rozbudowę oczyszczalni ścieków pomimo, iż znajduje się częściowo (tj. w granicach działki nr 655/1) na gruntach rolnych klasy RIIIb, które podlegają ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2409), nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Powyższe wynika z faktu, iż wskazany obszar w nieobowiązującym „Miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Buku” uchwalonym uchwałą Nr XXXVIII/181/93 Rady Miasta i Gminy w Buku z dnia 21 października 1993 r. (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego Nr 1, poz. 6 z 1994 r.). przeznaczony był na teren projektowanej mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków, oznaczony w tekście i na rysunku planu symbolem 109 NO, tym samym uzyskał on zgodę właściwego ministra na zmianę przeznaczenia z rolniczego na nierolniczy podczas sporządzania ww. planu ogólnego, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy, o jakiej mowa w art. 88 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na pozostałym obszarze przeznaczonym pod wnioskowaną inwestycję nie występują grunty rolne klasy I-III oraz grunty leśne;

- 2) Nieruchomości objęte planowanym przedsięwzięciem znajdują się poza obszarami, dla których Wody Polskie opracowują mapy zagrożenia i ryzyka powodziowego, o jakich mowa w art. 169 i art. 170 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1478);
- 3) Planowana inwestycja zgodnie z wnioskiem zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (§ 3 ust. 1 pkt 79 w związku z § 3 ust. 2 pkt 2), o których mowa w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.). Wobec powyższego, stosownie do zapisów z art. 72 ust. 1 pkt 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.) Inwestor przed złożeniem wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla omawianego przedsięwzięcia uzyskał decyzję Burmistrza Miasta i Gminy Buk znak: IGK.6220.40.2022 z dnia 10 sierpnia 2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla ww. inwestycji i określono warunki i wymagania realizacji planowanego przedsięwzięcia w fazie realizacji i eksploatacji;
- 4) Omawiane przedsięwzięcie nie narusza przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 645 z późn. zm.), jednocześnie obszar objęty niniejszym postępowaniem posiada pośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Grodziskiej, stanowiącej drogę powiatową nr 2497P poprzez drogę wewnętrzną i nieruchomości gruntowe, w tym będącą w użytkowaniu wieczystym Inwestora, a także będącą własnością gminy;
- 5) Inwestycja nie jest sprzeczna z innymi przepisami odrębnymi;
- 6) Istniejące uzbrojenie terenu znajdujące się w granicach działek objętych wnioskiem jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

## **2. STAN FAKTYCZNY I PRAWNY TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI:**

Na podstawie Informacji z rejestru gruntów prowadzonego przez Starostę Poznańskiego, sporządzonych według stanu na dzień 17.08.2023 r., w skład wnioskowanych działek wchodzi następujące użytki gruntowe:

- działka o nr ewid.: 649 obręb: Wielka Wieś - łąki trwale LIV;
- działka o nr ewid.: 655/1 obręb: Wielka Wieś - tereny przemysłowe Ba oraz grunty orne klasy RIIB i RIVb;
- działki o nr ewid.: 656/1, 657/1, 658/1 obręb: Wielka Wieś - tereny przemysłowe Ba.

Zgodnie wyżej przywołanymi Informacjami z rejestru gruntu oraz w oparciu o analizę treści Księgi Wieczystej prowadzonej dla wskazanych nieruchomości, przedmiotowe działki są własnością gminy Buk, natomiast znajdują się w użytkowaniu wieczystym Inwestora. W związku z powyższym posiada on prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, którym należy legitymować się z chwilą wystąpienia do właściwego organu z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę dla realizacji omawianego przedsięwzięcia.

## **3. INNE UWARUNKOWANIA:**

Teren objęty planowaną inwestycją położony jest:

- 1) w granicach występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 144 (czwartorzędowego) - Dolina Kopalna Wielkopolska;
- 2) częściowo w granicach zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego nr AZP 53-23/49 zlokalizowanego w strefie ochrony konserwatorskiej, ujętej w gminnej ewidencji zabytków Miasta i Gminy Buk (gminna karta zespołu stanowisk archeologicznych nr 39);
- 3) w sąsiedztwie orientacyjnego przebiegu planowanej obwodnicy Buku w ciągu drogi wojewódzkiej nr 306, zapisanej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Buk, uchwalonym uchwałą Nr XII/96/2019 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 29.10.2019 r. oraz zmienionym uchwałą Nr XLIV/380/2022 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 30.08.2022 r., a także ustalonej w obowiązującym Planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru



funkcjonalnego Poznania, uchwalonym uchwałą nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25.03.2019 r. (ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2019 r., poz. 4021).

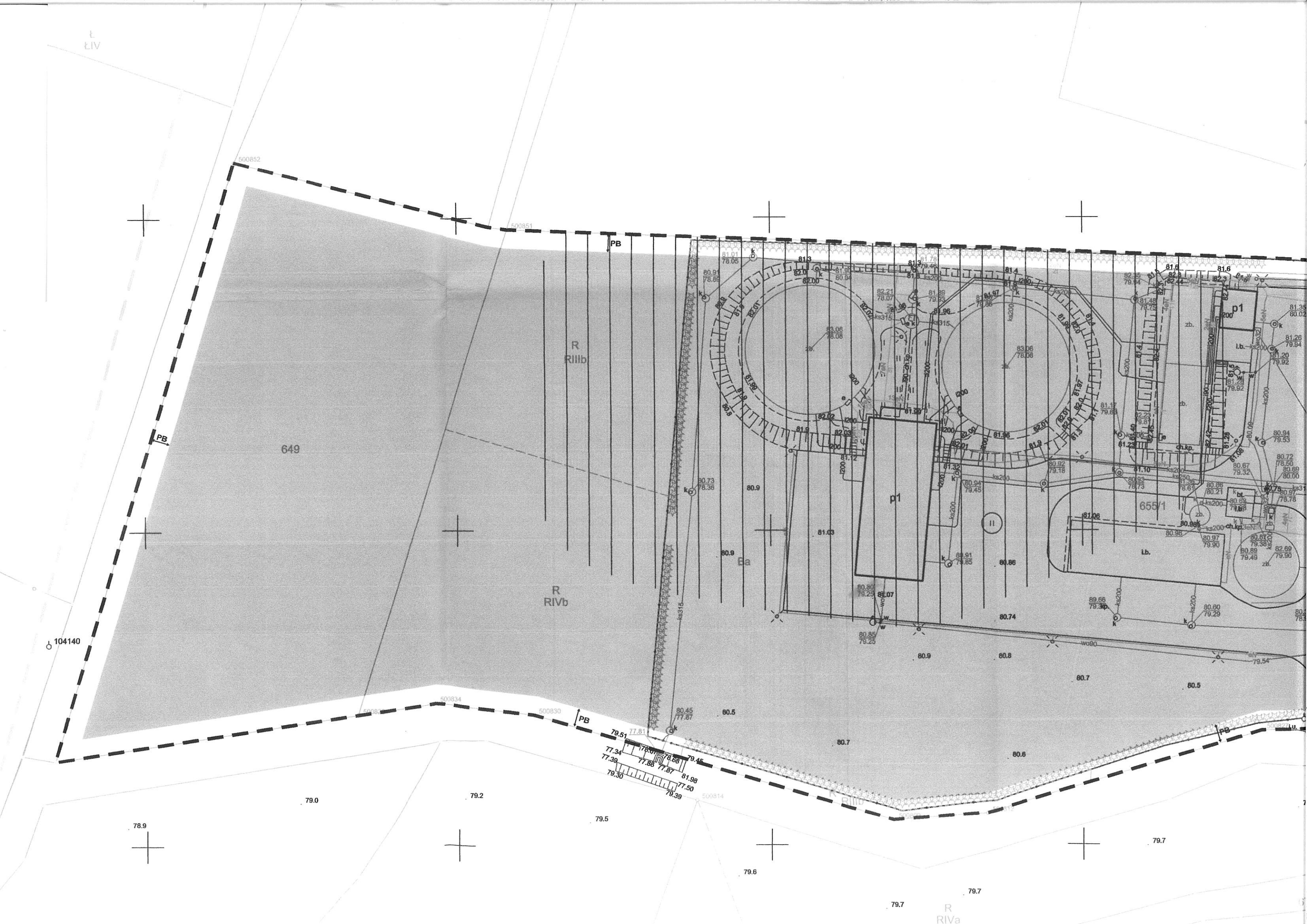
Przeprowadził:  
Burmistrz Miasta i Gminy Buk

Buk, dnia 25 sierpnia 2023 r.



BURMISTRZ  
Miasta i Gminy Buk  
Paweł Adam







## Mapa do celów projektowych Skala 1:500

W kolorem czerwonym zaznaczono punkty osnowy geodezyjnej, które podlegają ochronie. Zgodnie z art. 48 pkt 3 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2010 r., Nr 193, poz. 1287 ze zm.), kto (...) niszczy, uszkadza i przemieszcza znaki geodezyjne (...) podlega karze grzywny

GKG.GZZ.4071.75442.2023

Województwo : wielkopolskie

Powiat : poznański

Gmina : Buk

Miejscowość : Wielka Wieś

Jednostka : 302103\_5-Buk

Ohreń : 0009 Wielka Wieś

zasięg aktualizacji : - - - - -

Służebność : nie badano

Układ współrzędnych : 2000

Nie wyklucza się w terenie innych nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji lub o których brak jest informacji w instytucjach branżowych

Stan aktualny na dzień: 20.05.2023r.

Poświadczam, że niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera operat techniczny pozytywnie zweryfikowany. Jednocześnie informuję, że jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Identyfikator zgłoszenia pracy:	GKG.GZZ.4071.75442.2023
Organ służby geodezyjnej :	Starosta Powiatu Poznańskiego
Wykonawca pracy geodezyjnej :	Best Karol Stankowski
Nr oraz data sporządzenia dokumentu zawierającego wynik pozytywnej weryfikacji	Protokół nr 2 data wpisania do ewidencji materiałów zasobu : 20.06.2023
Imię i nazwisko oraz nr uprawnień zawodowych kierownika prac:	Jacek Szmyt Nr uprawnień : 10798

Jacek Szmyt  
GEODETA UPRAWNIONY  
Nr uprawn. 10798  
60-387 Poznań ul. Modra 23

„Best”  
Karol Stankowski  
ul. B. Chrobrego 49, 62-060 Siewon  
Nip. 777-33-25-934, tel. 734240728

Załącznik Nr.....do decyzji  
o ustalenia lokalizacji inwestycji  
celu publicznego  
NR GP.6733..27..2023.....

Burmistrz  
Miasta i Gminy Buk  
Paweł Adam