

Znak sprawy: Bd.6733.10.2024

## DECYZJA NR 4/2024

### o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust. 1, art. 51 ust.1 pkt 2, art. 52 art. 53 ust. 1-4, oraz art. 55, 56 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.; zw. dalej upzp) w związku z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.) i art. 6 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.), jako organ wyznaczony postanowieniem znak SKO.Go/420-W.M./2445/23 Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wlkp. z dnia 21.12.2023 r. (data wpł. 27.12.2023 r.) do załatwienia wniosku inwestora – WOKAMID Sp. z o.o. z siedzibą ul. Dworcowa 8, 66-340 Przytoczna, w imieniu której występuje Pan Łukasz Szczerbak – Prezes Zarządu, i po uzgodnieniu:

- z Powiatowym Państwowym Inspektorem Sanitarnym w Międzyrzeczu, pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych, uzgodnieniem milczącym,
- z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Zielonej Górze, Delegatura w Gorzowie Wlkp., w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską, uzgodnieniem milczącym,
- ze Starostą Międzyrzeckim w zakresie ochrony gruntów rolnych uzgodnieniem milczącym,
- z Wójtem Gminy Przytoczna w odniesieniu do obszaru przyległego do pasa drogowego drogi gminnej wewnętrznej na działce o nr ewid. 213/18 obręb ewidencyjny Przytoczna, postanowieniem znak RGGI.7234.1.2024 z dnia 22 stycznia 2024 r.,
- z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego w odniesieniu do terenu kolejowego zamkniętego 20/11 obręb ewidencyjny Przytoczna, tj. linia kolejowa nr 363 Międzyzichód – Skwierzyna, pismo znak: DOP-WUDI.483.25.2024.2.AGK z dnia 24 stycznia 2024 r.,

**ustalam na rzecz:**

WOKAMID Sp. z o.o.,

**lokalizację inwestycji celu publicznego dla zamierzenia polegającego na:**

przebudowa i rozbudowa oczyszczalni ścieków w m. Przytoczna na terenie działki o nr ewid. 213/77 obręb ewidencyjny Przytoczna, gmina Przytoczna.

**1. Ustalenia dotyczące rodzaju i zakresu inwestycji:** przebudowa i rozbudowa oczyszczalni ścieków w m. Przytoczna w liniach rozgraniczających teren inwestycji określonych na załączniku graficznym Nr 1 do niniejszej decyzji.

**2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:**

Zakres robót budowlanych obejmuje:

- budowę wiaty na osad o parametrach: szerokość – do 10,00 m, geometria dachu – dach płaski o nachyleniu połaci od 2° do 8° i z najwyższej położoną górną krawędzią dachu na wysokości do 4,50 m,
- budowę wiaty na przyczepę o parametrach: szerokość – do 4,00 m, geometria dachu – dach płaski o nachyleniu połaci od 2° do 6° i z najwyższej położoną górną krawędzią dachu na wysokości do 3,00 m,
- budowę stacji dmuchaw o parametrach: szerokość elewacji frontowej – do 7,00 m, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, okapu poziomego lub dolnej krawędzi dachu – do 3,00 m, geometria dachu – dach płaski o nachyleniu połaci od 3° do 6° i z najwyższej położoną górną krawędzią dachu na wysokości do 3,00 m,
- budowę budynku pomp i ząszczacza o parametrach: szerokość elewacji frontowej – do 11,00 m, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, okapu poziomego lub dolnej krawędzi dachu – do 4,50 m, geometria dachu – dach jednospadowy o nachyleniu połaci od 5° do 12° i z najwyższej położoną górną krawędzią dachu na wysokości do 4,50 m,

- budowę zbiornika na cieczę – podziemny sekwencyjny reaktor biologiczny SBR 3 o parametrach: pojemność – do 1014 m<sup>3</sup>, długość – do 13,00 m, szerokość – do 13,00 m, wysokość – do 6,00 m,
  - budowę zbiornika na cieczę – podziemny wielokomorowy reaktor biologiczny gospodarki osadowej o parametrach: pojemność – do 947,94 m<sup>3</sup>, długość – do 12,95 m, szerokość – do 12,20 m, wysokość – do 6,00 m,
- a także realizację pozostałej niezbędnej infrastruktury technicznej związanej z budową i eksploatacją oczyszczalni ścieków i o maksymalnej powierzchni zabudowy wynoszącej do 585 m<sup>2</sup> oraz o maksymalnej powierzchni podlegającej przekształceniu do 865 m<sup>2</sup>.

### 3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) planowaną inwestycję zaprojektować w sposób zapewniający spełnienie wymogów w zakresie warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania, a także zgodnie z ustaleniami decyzji znak RGG.6220.6.6.2023 Wójta Gminy Przytoczna z dnia 16.11.2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach,
- b) w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin i zwierząt, należy powiadomić niezwłocznie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, a jeżeli nie jest to możliwe – Wójta Gminy Przytoczna.

### 4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) teren inwestycji znajduje się w granicach układu ruralistycznego m. Przytoczna, który został ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Przytoczna,
- b) teren inwestycji znajduje się w granicach założenia dworsko-pałacowego w m. Przytoczna, który to obszar decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 20.06.1963 r. został wpisany do rejestru zabytków pod nr 598 oraz decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 05.04.1991 r. do rejestru zabytków pod nr KOK-I-351/91. W/w obszar podlega ochronie prawnej na mocy art. 7 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a tym samym wszelkie roboty budowlane i ziemne w granicach zabytku wymagają – zgodnie art. 36 ust. 1 pkt 1 i 2 wyżej przytoczonej ustawy – uzyskania w trybie decyzji administracyjnej pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków,
- c) osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku zobowiązane są niezwłocznie zawiadomić Wójta Gminy Przytoczna oraz Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty budowlane mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń na terenie objętym inwestycją nie znajdują się obszary lub obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w ewidencji zabytków.

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

- a) zaopatrzenia w energię elektryczną – z istniejącego przyłącza do sieci i na warunkach zarządcy,
- b) zaopatrzenia w wodę – z istniejącego przyłącza do sieci i na warunkach zarządcy,
- c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – na teren objęty inwestycją i zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- d) sposób unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z wnioskiem stosownie do obowiązujących przepisów.

### 6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- a) inwestycja nie może pozbawić dostępu do drogi publicznej,
- b) zagospodarowanie terenu nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
- c) w projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania, aby nie wnosić dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań,
- d) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich,
- e) należy zachować normatywne odległości od granic nieruchomości, elementów infrastruktury technicznej oraz obiektów na działkach sąsiednich,

- f) z uwagi na sąsiedztwo terenu objętego inwestycją z terenem kolejowym zamkniętym na działce o nr ewid. 20/11 obręb ewidencyjny Przytoczna, tj. linia kolejowa nr 363 Międzychód – Skwierzyna, przy projektowaniu oraz realizacji inwestycji należy:
- zachować wymogi ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 602 ze zm.), w szczególności sytuowanie budowli, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych może mieć miejsce w odległości niezakłócającej ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także niepowodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego. Ponadto budowle i inne obiekty mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m,
  - zachować wymogi rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1247), w szczególności roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego; wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury, tj. PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Zakład Linii Kolejowych w Zielonej Górze; poza lasami drzewa i krzewy mogą być usytuowane w sąsiedztwie linii kolejowej biegnącej po nasypie albo w przekopie albo otoczonej rowami bocznymi – w odległości nie mniejszej niż 6,00 m od dolnej krawędzi nasypu albo górnej krawędzi przekopu albo od zewnętrznej krawędzi rowów bocznych (w przypadkach innych niż określone w ust. 1 - w odległości nie mniejszej niż 6 m od skrajnej szyny),
  - uwzględnić wymagania rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 112).

7. **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** na terenie inwestycji nie występują tereny górnicze i obszary górnicze, złoża geologiczne, tereny ujęć wody lub ich strefy, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zamknięte, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, udokumentowane Główne Zbiorniki Wód Podziemnych, a także obszary ograniczonego użytkowania lub strefy przemysłowe.
8. Teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w myśl ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2409 ze zm.).
9. Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone zgodnie z art. 54 pkt 3 upzp, na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej integralną część niniejszej decyzji – załącznik graficzny Nr 1.
10. Zabudowę i zagospodarowanie terenu planować z uwzględnieniem przepisów odrębnych, a w szczególności:
- a) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 682 ze zm.),
  - b) ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.),
  - c) ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 ze zm.),
  - d) ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2556 ze zm.),
  - e) ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1478).

## UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 1 upzp, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W myśl art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), do spraw

dotyczących wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, wszczętych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie: 1) stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym; 2) nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy zmienianej w art. 1.

Dla terenu objętego inwestycją nie obowiązuje plan ogólny, o którym mowa w art. 13a upzp, inwestycja zlokalizowana poza obszarem objętym uchwałą w sprawie przestąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak też poza obszarem podlegającym obowiązkowi sporządzenia takiego planu i wyznaczonym w studium.

Postanowieniem znak SKO.Go/420-W.M./2445/23 z dnia 21.12.2023 r. (data wpł. 27.12.2023 r.) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Gorzowie Wlkp. wyznaczyło Wójta Gminy Pszczew do załatwienia wniosku inwestora – WOKAMID Sp. z o.o. z siedzibą ul. Dworcowa 8, 66-340 Przytoczna, w imieniu której występuje Pan Łukasz Szczerbak – Prezes Zarządu, w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedsięwzięcia polegającego na przebudowie i rozbudowie oczyszczalni ścieków w m. Przytoczna na terenie działki o nr ewid. 213/77 obręb ewidencyjny Przytoczna, gmina Przytoczna.

Inwestycją celu publicznego w rozumieniu art. 2 pkt 5 upzp są działania o znaczeniu lokalnym (gminnym), ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

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 (art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami), jest celem publicznym.

Projektowana inwestycja stanowi cel publiczny o zasięgu lokalnym (gminnym) i dotyczy realizacji obiektów oraz urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu oczyszczania ścieków. Przedmiotem inwestycji jest przebudowa i rozbudowa komunalnej oczyszczalni ścieków w m. Przytoczna celem poprawy funkcjonowania systemu gospodarki wodno-ściekowej, polepszenia świadczonych usług w zakresie odbioru ścieków oraz ochrony zdrowia okolicznych mieszkańców i środowiska naturalnego.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 upzp, właściwy organ w postępowaniu związanym z wydaniem decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego dokonuje analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych; oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Art. 54 wyżej przytoczonej ustawy stanowi, że decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego określa:

- 1) rodzaj inwestycji;
- 2) warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:
  - a) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
  - b) ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
  - c) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji,
  - d) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich,
  - e) ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych;
- 3) linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone na mapie w odpowiedniej skali, z zastrzeżeniem art. 52 ust. 2 pkt 1.

Projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z art. 50 ust. 4 upzp, sporządziła osoba uprawniona.

W oparciu o wniosek, który zawierał niezbędne elementy określone w art. 52 ust. 2 upzp, sporządzono analizę warunków wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, wykonaną zgodnie z art. 53 ust. 3 upzp (załącznik Nr 2 do niniejszej decyzji).

Niniejsza decyzja wymagała uzgodnienia w myśl przepisów upzp, tj.:

- pkt 2a) z Powiatowym Państwowym Inspektorem Sanitarnym w Międzyrzeczu pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych,

- pkt 2) z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Zielonej Górze, Delegatura w Gorzowie Wlkp., w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską,
- pkt6) ze Starostą Międzyrzeckim w zakresie ochrony gruntów rolnych,
- pkt 9) z Wójtem Gminy Przytoczna w odniesieniu do obszaru przyległego do pasa drogowego drogi gminnej wewnętrznej na działce o nr ewid. 213/18 obręb ewidencyjny Przytoczna,
- pkt 9a) z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego w odniesieniu do terenu kolejowego zamkniętego 20/11 obręb ewidencyjny Przytoczna, tj. linia kolejowa nr 363 Międzyzichód – Skwierzyna,

a także nie wymagała uzgodnień w zakresie pozostałych punktów z powodu nie wystąpienia okoliczności tam zawartych.

Niniejsza decyzja nie wymagała wystąpienia o opinię do instytucji określonych art. 53 ust. 5e upzp.

Zgodnie z art. 61 § 4 ustawy K.p.a. oraz art. 53 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem z 05 stycznia 2024 r. oraz obwieszczeniem z 05 stycznia 2024r. podanym do publicznej wiadomości, zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie. Po uzyskaniu niezbędnych w sprawie uzgodnień i opinii oraz przeprowadzeniu postępowania administracyjnego, działając na podstawie art. 10 § 1 ustawy Kpa., pismem z dnia 07 lutego 2024 r. oraz obwieszczeniem z dnia 07 lutego 2024 r., doręczonym stronom postępowania oraz podanym do publicznej wiadomości, powiadomiono o zakończeniu postępowania administracyjnego oraz pouczono o możliwości wypowiedzenia się w sprawie zebranego materiału dowodowego.

Zarówno na etapie wszczęcia postępowania jak i zakończenia postępowania, żadna ze stron nie wniosła uwag do planowanej, inwestycji.

Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich, o czym mówi art. 6 ust. 2 pkt 1 upzp.

Każdy ma prawo w granicach określonych ustawą do ochrony własnego interesu prawnego, przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych (art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy), dlatego stosownie do wymogów procedury administracyjnej oraz ww. przepisów upzp, postępowanie w sprawie wydania decyzji toczyło się z udziałem wnioskodawcy oraz wszystkich pozostałych stron postępowania.

Zgodnie z art. 56 upzp, nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli wnioskowane zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej oraz wymogów art. 6 ust. 2 pkt 2 upzp, postępowanie w sprawie wydania decyzji toczyło się z udziałem wnioskodawców oraz wszystkich pozostałych stron postępowania.

Po rozpatrzeniu powyższych okoliczności faktycznych i prawnych stwierdzam, że istniała podstawa do wydania decyzji i orzekam jak w sentencji.

## POUCZENIE

Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia prac budowlanych. Do realizacji inwestycji można przystąpić po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29 – 31 ustawy Prawo budowlane.

Niniejsza decyzja, zgodnie z art. 65 ust. 1 upzp, wygaśnie jeżeli: inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę (pkt 1); nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę (pkt 1a); inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (pkt 1b); oraz dla terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji (pkt 2). Przepisu ust. 1 pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, upłynął termin na wniesienie sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy lub wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

Od niniejszej decyzji stronie służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wlkp., za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. Odwołanie od decyzji o lokalizacji inwestycji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie (art. 53 ust. 6 upzp).

Na podstawie art. 51 ust. 2h, w związku z art. 51 ust. 2, 2a - 2g upzp, podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, ma prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej, w przypadku niewydania przez tut. organ decyzji w sprawie lokalizacji inwestycji celu publicznego w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji. Do terminu, o którym mowa powyżej, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu. Żądanie wnosi się za pośrednictwem tut. Organu, który obowiązany jest przekazać żądanie do organu wyższego stopnia, jakim jest Wojewoda Lubuski w terminie 7 dni od dnia jego otrzymania, a w przypadku wniesienia żądania przed dniem wydania tej decyzji – w terminie 7 dni od dnia jej wydania.

  
WÓJT  
GMINY PSZCZEW  
Józef Piórowski

Załącznikami do decyzji Nr 4/2024 Wójta Gminy Pszczew z dnia 08 marca 2024 r. są:

Nr 1 – załącznik graficzny – kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000

Nr 2 – analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu objętego inwestycją – część tekstowa

Otrzymują:

1. Inwestor – WOKAMID Sp. z o.o.  
ul. Dworcowa 8, 66-340 Przytoczna
2. pozostałe strony postępowania – wg wykazu w aktach sprawy
3. aa

Do wiadomości (zgodnie z art. 57 ust. 4 upzp):

1. Marszałek Województwa Lubuskiego  
ul. Podgórna 7, 65-057 Zielona Góra

Znak sprawy: Bd.6733.10.2023

**ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO  
ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, STANU  
FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ  
REALIZACJĘ INWESTYCJI, ZGODNIE Z ART. 53 UST. 3 PKT 1 i 2  
USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

W związku z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenie działki o nr ewid. 213/77 obręb ewidencyjny Przytoczna, gmina Przytoczna, dla którego brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz planu ogólnego, o którym mowa w art. 13a, 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 ze zm.; zwanej dalej upzp) w związku z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) i w oparciu o rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589 ze zm.), przeprowadzono niniejszą analizę:

- I. **Charakterystyka inwestycji przedłożonej we wniosku:** przebudowa i rozbudowa oczyszczalni ścieków w m. Przytoczna.
- II. **Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych (art. 53 ust 3 pkt 1 upzp), a w szczególności:**
  1. **Warunki i wymagania ochrony oraz kształtowania ładu przestrzennego**
    - inwestor zamierza zrealizować inwestycję celu publicznego polegającą na przebudowie i rozbudowie oczyszczalni ścieków w m. Przytoczna. Zakres robót budowlanych obejmuje:
      - budowę wiaty na osad o parametrach: szerokość – do 10,00 m, geometria dachu – dach płaski o nachyleniu połaci od 2° do 8° i z najwyższej położoną górną krawędzią dachu na wysokości do 4,50 m,
      - budowę wiaty na przyczepę o parametrach: szerokość – do 4,00 m, geometria dachu – dach płaski o nachyleniu połaci od 2° do 6° i z najwyższej położoną górną krawędzią dachu na wysokości do 3,00 m,
      - budowę stacji dmuchaw o parametrach: szerokość elewacji frontowej – do 7,00 m, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, okapu poziomego lub dolnej krawędzi dachu – do 3,00 m, geometria dachu – dach płaski o nachyleniu połaci od 3° do 6° i z najwyższej położoną górną krawędzią dachu na wysokości do 3,00 m,
      - budowę budynku pomp i zagęszczacza o parametrach: szerokość elewacji frontowej – do 11,00 m, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, okapu poziomego lub dolnej krawędzi dachu – do 4,50 m, geometria dachu – dach jednospadowy o nachyleniu połaci od 5° do 12° i z najwyższej położoną górną krawędzią dachu na wysokości do 4,50 m,
      - budowę zbiornika na ciecze – podziemny sekwencyjny reaktor biologiczny SBR 3 o parametrach: pojemność – do 1014 m<sup>3</sup>, długość – do 13,00 m, szerokość – do 13,00 m, wysokość – do 6,00 m,
      - budowę zbiornika na ciecze – podziemny wielokomorowy reaktor biologiczny gospodarki osadowej o parametrach: pojemność – do 947,94 m<sup>3</sup>, długość – do 12,95 m, szerokość – do 12,20 m, wysokość – do 6,00 m,
    - a także realizację pozostałej niezbędnej infrastruktury technicznej związanej z budową i eksploatacją oczyszczalni ścieków i o maksymalnej powierzchni zabudowy wynoszącej do 585 m<sup>2</sup>,
    - inwestycją celu publicznego w rozumieniu art. 2 pkt 5 upzp są działania o znaczeniu lokalnym (gminnym), ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym

(obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023, poz. 344 ze zm.),

- 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 (art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami), jest celem publicznym,
- planowana inwestycja dotyczy realizacji obiektów oraz urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu oczyszczania ścieków. Przedmiotem inwestycji jest przebudowa i rozbudowa komunalnej oczyszczalni ścieków w m. Przytoczna celem poprawy funkcjonowania systemu gospodarki wodno-ściekowej, polepszenia świadczonych usług w zakresie odbioru ścieków oraz ochrony zdrowia okolicznych mieszkańców i środowiska naturalnego. Planowane zamierzenie stanowi inwestycję celu publicznego o zasięgu lokalnym (gminnym).

## 2. Warunki w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną i komunikację:

- zaopatrzenia w energię elektryczną – z istniejącego przyłącza do sieci i na warunkach zarządcy,
- zaopatrzenia w wodę – z istniejącego przyłącza do sieci i na warunkach zarządcy,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – na teren objęty inwestycją i zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- sposób unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z wnioskiem stosownie do obowiązujących przepisów.

## 3. Analiza w zakresie wymogu uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:

Zgodnie ze stanem ewidencji gruntów na dzień 09.01.2024 r., i w liniach rozgraniczających teren inwestycji, grunty sklasyfikowane są jako: grunty orne (RIVa, RV), tereny przemysłowe (Ba), nieużytki (N).

Wobec powyższego, teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ani gruntów leśnych na cele nieleśne.

## 4. Warunki wynikające z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
- b) planowaną inwestycję zaprojektować w sposób zapewniający spełnienie wymogów w zakresie warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania, a także zgodnie z ustaleniami decyzji znak RGG.6220.6.6.2023 Wójta Gminy Przytoczna z dnia 16.11.2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach,
- c) teren inwestycji nie jest objęty miejscowym planem rewitalizacji, o których mowa w przepisach upzp, ani też nie znajduje się w specjalnej strefie rewitalizacji, o której mowa w przepisach ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r., poz. 485 ze zm.),
- d) w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin i zwierząt, należy powiadomić niezwłocznie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, a jeżeli nie jest to możliwe – Wójta Gminy Przytoczna.

## 5. Warunki wynikające z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) teren inwestycji znajduje się w granicach układu ruralistycznego m. Przytoczna, który został ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Przytoczna,
- b) teren inwestycji znajduje się w granicach założenia dworsko-pałacowego w m. Przytoczna, który to obszar decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 20.06.1963 r. został wpisany do rejestru zabytków pod nr 598 oraz decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 05.04.1991 r. do rejestru zabytków pod nr KOK-I-351/91.  
W/w obszar podlega ochronie prawnej na mocy art. 7 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a tym samym wszelkie roboty budowlane i ziemne w granicach zabytku wymagają – zgodnie art. 36 ust. 1 pkt 1 i 2 wyżej przytoczonej ustawy – uzyskania w trybie decyzji administracyjnej pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków,



- c) teren planowanego zamierzenia nie jest objęty pozostałymi formami ochrony zabytków, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.),
- d) osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku zobowiązane są niezwłocznie zawiadomić Wójta Gminy Przytoczna oraz Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty budowlane mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń na terenie objętym inwestycją nie znajdują się obszary lub obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w ewidencji zabytków.
- 6. Warunki wynikające z potrzeby ochrony środowiska, o których mowa w szczególności w art. 72 i 73 ustawy Prawo ochrony środowiska:** na terenie inwestycji nie występują tereny górnicze i obszary górnicze, złoża geologiczne, tereny ujęć wody lub ich strefy, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zamknięte, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, udokumentowane Główne Zbiorniki Wód Podziemnych, a także obszary ograniczonego użytkowania lub strefy przemysłowe.
- 7. Warunki i zasady zagospodarowania wynikające z decyzji o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1680 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, a także strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu:** Planowane zamierzenie nie znajduje się w obszarze, dla którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy. Ponadto inwestycja nie znajduje się w strefie kontrolowanej po obu stronach gazociągu, a także nie znajduje się w strefie bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.
- 8. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- a) dojazd do terenu inwestycji – istniejącym zjazdem z drogi gminnej wewnętrznej na działce o nr ewid. 213/18 obręb ewidencyjny Przytoczna a dalej do drogi publicznej powiatowej nr 1324 F (ul. Łąkowa),
- b) wymagana ilość miejsc postojowych – nie ustala się.
- 9. Warunki wynikające z ochrony interesów osób trzecich:**
- a) inwestycja nie może pozbawić dostępu do drogi publicznej,
- b) zagospodarowanie terenu nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
- c) w projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania, aby nie wnosić dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań,
- d) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich,
- e) należy zachować normatywne odległości od granic nieruchomości, elementów infrastruktury technicznej oraz obiektów na działkach sąsiednich,
- f) z uwagi na sąsiedztwo terenu objętego inwestycją z terenem kolejowym zamkniętym na działce o nr ewid. 20/11 obręb ewidencyjny Przytoczna, tj. linia kolejowa nr 363 Międzychód – Skwierzyna, przy projektowaniu oraz realizacji inwestycji należy:
- zachować wymogi ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 602 ze zm.), w szczególności sytuowanie budowli, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych może mieć miejsce w odległości niezakłócającej ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także niepowodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego. Ponadto budowle i inne obiekty mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m,
  - zachować wymogi rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie

drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1247), w szczególności roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego; wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury, tj. PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Zakład Linii Kolejowych w Zielonej Górze; poza lasami drzewa i krzewy mogą być usytuowane w sąsiedztwie linii kolejowej biegnącej po nasypie albo w przekopie albo otoczonej rowami bocznymi – w odległości nie mniejszej niż 6,00 m od dolnej krawędzi nasypu albo górnej krawędzi przekopu albo od zewnętrznej krawędzi rowów bocznych (w przypadkach innych niż określone w ust. 1 - w odległości nie mniejszej niż 6 m od skrajnej szyny),

- uwzględnić wymagania rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 112).

### III. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji (art. 53 ust 3 pkt 2 upzp):

1. **Lokalizacja:** teren działki o nr ewid. 213/77 obręb ewidencyjny Przytoczna, gmina Przytoczna.
2. **Stan prawny działek wg wypisu z ewidencji gruntów:** własność Gminy Przytoczna.
3. **Istniejące zagospodarowanie terenu objętego wnioskiem:** wg załącznika graficznego Nr 1 – kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000.

### IV. Wnioski:

Zgodnie z art. 53 ust. 3 upzp w celu ustalenia wymagań dla lokalizacji inwestycji celu publicznego przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi, o czym stanowi art. 56 upzp. Przepis art. 1 ust. 2 cyt. ustawy nie może stanowić wyłącznej podstawy odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W wyniku przeprowadzonej analizy stanu faktycznego i prawnego terenu stwierdzono że planowane zamierzenie inwestycyjne zgodne jest z przepisami odrębnymi.

Inwestycją celu publicznego w rozumieniu art. 2 pkt 5 upzp są działania o znaczeniu lokalnym (gminnym), ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

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 (art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami), jest celem publicznym.

Projektowana inwestycja stanowi cel publiczny o zasięgu lokalnym (gminnym) i dotyczy realizacji obiektów oraz urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu oczyszczania ścieków. Przedmiotem inwestycji jest przebudowa i rozbudowa komunalnej oczyszczalni ścieków w m. Przytoczna celem poprawy funkcjonowania systemu gospodarki wodno-ściekowej, polepszenia świadczonych usług w zakresie odbioru ścieków oraz ochrony zdrowia okolicznych mieszkańców i środowiska naturalnego.

Reasumując, planowane zamierzenie polegające na przebudowie i rozbudowie oczyszczalni ścieków w m. Przytoczna, jest inwestycją celu publicznego.

WÓJT  
GMINY PSZCZEW  
Józef Piotrowski