

**DECYZJA NR – ZP.6733.28.2023**  
**o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775) art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 pkt 2, art. 54 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zm.) oraz art. 59 ust.2 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688), w związku z art. 6 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344, ze zm.)

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 19.09.2023 r. uzupełnionego w dniach 25.09.2023 r. i 24.10.2023 r. oraz zmienionego w dniach 07.11.2023 r. i 08.11.2023 r.:

**Pani Izabeli Daniel działającej zgodnie z udzielonym pełnomocnictwem w imieniu Sulechowskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego „SuPeKom” Sp. z o.o. z/s ul. Poznańska 18, 66-100 Sulechów**

oraz po uzgodnieniu, w trybie art. 106 KPA, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz.977, ze zm.) art. 53 ust. 4:

- pkt 2a z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Zielonej Górze,
- pkt 9 z zarządcą drogi gminnej,

**U S T A L A M**

**lokalizację inwestycji celu publicznego polegającej na rozbudowie i przebudowie komunalnej oczyszczalni ścieków w Nowym Świecie na działce nr ewid. 117/37 położonej w obrębie Nowy Świat, gmina Sulechów**

1. **rodzaj inwestycji:** rozbudowa i przebudowa istniejącej oczyszczalni ścieków o nowe obiekty budowlane oraz obiekty infrastruktury technicznej które zgodnie z przyjętą technologią będą niezbędne dla osiągnięcia wymaganych efektów technicznych i technologicznych,
2. **warunki zabudowy i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy na podstawie przepisów odrębnych:**
  - a) Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023r. poz.977, ze zm.),
  - b) Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 682, ze zm.),
  - c) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022r., poz.1225),
  - d) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U. z 2003r. Nr 164, poz. 1589),
  - e) Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 1478),
  - f) Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 2556, ze zm.),
  - g) Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 1385, ze zm.),
  - h) Ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2023r., poz.645, ze zm.),
  - i) Ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2022r., poz.840, ze zm.),

### **2.1. funkcje zabudowy i warunki zagospodarowania terenu:**

- a) zagospodarowanie działki zgodne z funkcją zabudowy – teren oczyszczalni ścieków,
- b) część planowanej inwestycji realizowana jest poza terenem objętym niniejszą decyzją i położona jest na terenie działki sąsiedniej nr ewid. 117/10 objętej obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (uchwała Rady Miejskiej w Sulechowie nr 0007.468.2017 z dnia 19.12.2017r.),
- c) należy zachować warunki wynikające z powołanych wcześniej przepisów,

### **2.2. warunki i wymagania ochrony oraz kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) ustala się lokalizację inwestycji w liniach rozgraniczających teren inwestycji z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy działki drogowej w odległości 10m,
- b) budynek stacji odwadniania i stabilizacji osadu: jednokondygnacyjny, powierzchnia zabudowy do 600m<sup>2</sup>, szerokość elewacji frontowej do 30m, wysokość do 8,5 m, dach jednospadowy lub dwuspadowy o spadku połaci do 10°,
- c) komora defosfatacji – zbiornik częściowo zagłębiony w gruncie o powierzchnia zabudowy do 160m<sup>2</sup>, objętość do 650m<sup>3</sup>, wysokość do 5,5m,
- d) komora połączeniowo-rozdzielcza – częściowo zagłębiona w gruncie o powierzchni zabudowy do 45m<sup>2</sup>, objętość do 225m<sup>3</sup>, wysokość do 4,50m,
- e) zbiornik retencyjno – uśredniający ścieków burzowych – obiekt częściowo zagłębiony w gruncie, powierzchnia zabudowy do 1500m<sup>2</sup>, objętość do 9000m<sup>3</sup>, wysokość do 6,50m,
- f) przepompownia ścieków – obiekt częściowo zagłębiony w gruncie, powierzchnia zabudowy do 65m<sup>2</sup>, wysokość do 6,50m,
- g) komora pomiarowa osadu – prawie całkowicie zagłębiona w gruncie, powierzchnia zabudowy do 6,5m<sup>2</sup>, wysokość do 4m,
- h) wiatła magazynowa produktu – powierzchnia zabudowy do 2500m<sup>2</sup>, kubatura do 27500m<sup>3</sup>, wysokość do 12m,
- i) wiatła awaryjnego zrzutu osadu – powierzchnia zabudowy do 110m<sup>2</sup>, kubatura do 700m<sup>3</sup>, wysokość do 7m,
- j) silos wapna – powierzchnia zabudowy do 10m<sup>2</sup>, pojemność magazynowa do 60m<sup>3</sup>, wysokość do 17,50m,
- k) mulda przyjęciowa osadu – powierzchnia zabudowy do 125m<sup>2</sup>, pojemność do 1375m<sup>3</sup>, wysokość do 11m,
- l) waga samochodowa – powierzchnia zabudowy do 100m<sup>2</sup>, długość do 30m, wysokość do 0,6m,
- m) rozdzielnia elektryczna w zabudowie kontenerowej – powierzchnia zabudowy do 20m<sup>2</sup>, kubatura do 70m<sup>3</sup>, wysokość do 4m,
- n) instalacja fotowoltaiczna wolnostojąca o mocy do 50kWp,
- o) tereny utwardzone na potrzeby komunikacji,

### **2.3. warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**

- a) planowaną inwestycję zaprojektować w sposób zapewniający spełnienie wymogów z zakresu warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania,
- b) inwestycję projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczegółowymi, w tym techniczno - budowlanymi,
- c) należy zachować warunki decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,

### **2.4. warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami każdy kto w trakcie prowadzenia robót ziemnych odkryje przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Sulechowa,

### **2.5. warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- a) budowa instalacji i sieci infrastruktury technicznej na terenie oczyszczalni w zakresie niezbędnym do zapewnienia właściwego funkcjonowania obiektu,

- b) zaopatrzenie w wodę – poprzez istniejące przyłącze,
- c) zaopatrzenie w energię – z istniejącego przyłącza z rozbudową instalacji wewnętrznej i z projektowanej instalacji fotowoltaicznej,
- d) odprowadzenie ścieków z terenu oczyszczalni – do ciągu technologicznego oczyszczania na terenie oczyszczalni,
- e) odprowadzenie wód opadowych z terenów narażonych na zanieczyszczenie odprowadzić do systemu oczyszczania na terenie oczyszczalni,
- f) odprowadzenie wód opadowych nienarażonych na zanieczyszczenia – dopuszcza się w tereny nieutwardzone na terenie oczyszczalni,
- g) unieszkodliwianie odpadów – zgodnie z umową zawartą na wywóz odpadów na wysypisko śmieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) dojazd – istniejący z drogi gminnej dz. nr ewid. 121/15 poprzez działkę nr ewid. 121/17 i 117/10,
- i) w przypadku kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną dopuszcza się jej przebudowę na warunkach i w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci,

#### **2.6. warunki dotyczące wymagań ochrony interesów osób trzecich:**

- a) projektowana inwestycja nie może wywoływać uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz powodować zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby a także pozbawić osoby trzecie:
  - dostępu do drogi publicznej,
  - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
  - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
- b) rozpoczęcie inwestycji i prowadzenie robót na terenie posesji należy uzgodnić z jej właścicielem,

#### **2.7. warunki ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych:**

- nie dotyczy,

#### **3. linie rozgraniczające teren inwestycji:**

- oznaczono na mapie w skali 1:500, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

### **U Z A S A D N I E N I E**

Z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji wystąpiła Pani Izabela Daniel działająca z pełnomocnictwa inwestora Sulechowskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego „SuPeKom” Sp. z o.o. Wniosek zawierał wszystkie niezbędne elementy, które zostały określone zgodnie z art. 64 ust.1, w art. 52 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz.977, ze zm.) – określaną dalej jako upzp.

Dla terenu objętego niniejszą decyzją nie obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego, więc zgodnie z art. 4 ust. 2 upzp określenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji następuje w drodze niniejszej decyzji. Część planowanej inwestycji położona na terenie działki sąsiedniej nr ewid. 117/10 objęta jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym Uchwałą Rady Miejskiej w Sulechowie nr 0007.468.2017 z dnia 19.12.2017r. opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego w dniu 27.12.2017r. poz. 2783. W związku z art. 4 ust. 1 i zgodnie z dyspozycją art.50 ust.1 upzp przedmiotowa inwestycja na terenie objętym planem nie wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze przedmiotowej decyzji.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej, art. 53 ust. 1 upzp wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu Gminy Sulechów oraz w drodze obwieszczenia.

Zgodnie z art. 53 ust. 3, pkt 1 i 2 upzp dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych a także analizy stanu faktycznego i prawnego terenu na którym przewiduje się realizację inwestycji. Planowana inwestycja zlokalizowana jest w obrębie miejscowości Nowy Świat z dostępem od ul. Zielonogórskiej. Teren na którym planowana jest inwestycja (dz. nr ewid. 117/37) jest niezabudowany. W sąsiedztwie terenu pod inwestycję istnieje oczyszczalnia ścieków przeznaczona do przebudowy i rozbudowy oraz teren

utilizacji odpadów i tereny przeznaczone pod produkcję (strefa ekonomiczna) oraz grunty zalesione. Projektowana inwestycja posiada możliwość obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i posiada dostęp do drogi publicznej. Inwestycja nie spowoduje powstania zagrożeń dla środowiska przy zagospodarowaniu zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka nr ewid. 117/37 ma powierzchnię 1,1001 ha i stanowi grunty klasy Bp (zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy).

Teren inwestycji nie jest położony na terenie objętym ochroną konserwatorską w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2022r. poz.840, ze zm.).

Teren objęty inwestycją nie leży na terenach cennych przyrodniczo w rozumieniu Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2022r. poz.2256, ze zm.) i ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 1336). W zasięgu oddziaływania inwestycji nie występują obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt oraz siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszarów sieci Natura 2000.

Zgodnie z §2 ust.1 pkt 47 oraz z §3 ust.2 pkt 2 w związku z ust. 1 pkt 79 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839) inwestycja kwalifikuje się jako przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

W dniu - 16.10.2023r. Burmistrz Sulechowa wydał decyzję znak: GKR.6220.26.2022.MG o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia, w której po uzyskaniu opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp., Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zielonej Górze i Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie RZGW we Wrocławiu, ustalił środowiskowe uwarunkowania dla planowanego przedsięwzięcia.

Niniejsza decyzja wymagała uzgodnień, w trybie art. 106 KPA, zgodnie z upzp art. 53 ust. 4:

- pkt 2a z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Zielonej Górze w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych – postanowieniem nr 84/NZ-19/2023 z dnia 22.11.2023 r., znak: NZ.9022.3.22.2023 uzgodniono pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.
- pkt 9 z zarządcą drogi gminnej – uzgodnienia wewnętrzne.

Przed wydaniem decyzji tut. organ zgodnie z art. 10 KPA zawiadomił strony o prawie do zapoznania się z zebrany materiał dowodowy w terminie 7 dni od daty otrzymania zawiadomienia oraz poinformował, że po upływie w/w terminu zostanie wydana decyzja w przedmiotowej sprawie.

Sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy zgodnie z art. 50 ust. 4 upzp powierzono osobie posiadającej uprawnienie urbanistyczne Nr 1657 nadane na podstawie art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Z 1999r. Nr15, poz. 139, z późn. zm.).

Mając powyższe na uwadze postanowiono jak w sentencji.

## POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Zielonej Górze, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Odwołanie od niniejszej decyzji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

Zgodnie z art. 127a § 1 k.p.a. w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Stosownie do art. 127a § 2 k.p.a. 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.

Zgodnie z art. 64 ust.1 pkt1) stosownie do art. 51 ust. 2e ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zm.) wnioskodawcy przysługuje prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w art. 2 ww. ustawy za moim pośrednictwem do Wojewody Lubuskiego w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej

decyzji. Zgodnie z art. 51 ust. 2c. do terminu, o którym mowa w ust. 2, 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.

Załącznik graficzny – mapa w skali 1:500

(Licencja nr GG-I.6642.2058.2022\_0809\_CL2 z dnia 04.11.2022r.).



z up. BURMISTRZA

*Damian Stachowicz*

Kierownik Wydziału Zagospodarowania  
Przestrzennego i Ochrony Nieruchomościami

Niniejsza decyzja stała się ostateczna  
dnia 28.11. 2023 r.  
Podpis *[Signature]*  
data 28.11.2023r.

Otrzymują:

1. Izabela Daniel, ul. Jana Kochanowskiego 7, 60-845 Poznań –  
pełnomocnik Sulechowskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego „SuPeKom” Sp. z o.o.;

2. aa

Do wiadomości:

3. Urząd Marszałkowski Województwa Lubuskiego  
Marszałek Województwa, ul. Podgórna 7, 65-057 Zielona Góra.



Załącznik graficzny  
do decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego  
obsz. Nowy Świat działka nr ewid. 117/37  
skala 1:500

0 10m 50m

gmina Sulechów

Ugotowano projekt DLP  
pod wzgl. drogi publicznej.  
23.11.2023.  
*[Signature]*

LEGENDA:

- linia rozgraniczająca teren inwestycji
- nieprzekraczalna linia zabudowy

Licencja nr GG-I.6642.2058.2022\_0809\_CL2 z dnia 04.11.2022

z up. DORZĘDZISTY  
Dariusz Słomkowski

Kierownik  
Pracownia  
Pracownia



Załącznik graficzny  
do decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego  
obwód Nowy Świat działka nr ewid. 117/37  
skala 1:500

0 10m 50m

Uspodowiono projekt DLCP  
pod wzgl. drogi publicznej.

23.11.2024

Ministerstwo

#### LEGENDA:

- linia rozgraniczająca teren inwestycji
- nieprzekraczalna linia zabudowy

Licencja nr GG-I.6642.2058.2022\_0809\_CL2 z dnia 04.11.2022

gmina Sulechów

Obwód Nowy Świat

z up. DUMISTRZA  
Damian Stachowiak

Kierownik Wydziału Zagospodarowania  
Przestrzeni i Infrastruktury