



URZĄD GMINY  
w ZABORZE  
ul. Lipowa 15  
56-003 ZABÓR  
woj. lubuskie

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1

do decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego  
z dnia 31.10.2022 r., znak: GKN.6733.14.2022

SKALA: 1:1000	Opracowała: Arch. Katarzyna Grochowska <i>Grochowska</i>
------------------	---

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI





## Wójt Gminy Zabór

ul. Lipowa 15

66-003 Zabór

tel. (68) 3218300, fax (68) 3218301

Znak: GKN.6733.14.2022

Zabór, dnia: 2022-10-31

### Decyzja

#### o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2022 poz. 2000) oraz art. 51 ust. 1 pkt 2, art. 4 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz art. 6 pkt 3) ustawy o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz.U. 2021 poz. 1899 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku Pana Andrzeja Sztudera, prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Andrzej Sztuder SZTUDER GP, ul. Racula - Ruciana 6, 66-004 Zielona Góra, poprzez Pełnomocnika Panią \_\_\_\_\_, z dnia 19.08.2022 r., wniosek został zmieniony w dniu 27.09.2022 r.

#### u s t a l a m

DLA PANA ANDRZEJA SZTUDERA, PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ GOPODARCZĄ POD NAZWĄ ANDRZEJ SZTUDER SZTUDER GP

#### LOKALIZACJĘ INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

DLA INWESTYCJI POLEGAJĄCEJ NA

"BUDOWIE KANALIZACJI SANITARNEJ WRAZ Z OCZYSZCZALNIĄ ŚCIEKÓW POD POTRZEBY  
PROJEKTOWANEGO OSIEDLA MIESZKANIOWEGO PRZYTOKU"  
NA DZIAŁKACH NR 528/2, 304/112 OBRĘB PRZYTOK, GM. ZABÓR

#### A. Rodzaj inwestycji:

1. Rodzaj zabudowy - obiekt infrastruktury technicznej.
2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu - „Budowie kanalizacji sanitarnej wraz z oczyszczalnią ścieków pod potrzeby projektowanego osiedla mieszkaniowego Przytok” nr 528/2, 304/12 obręb Przytok, gm. Zabór.
3. Inwestycja obejmuje realizację następujących elementów:
  - 1) Studni osadnikowej z kratą koszową;
  - 2) Biologicznej oczyszczalni ścieków – 2 sztuki (monolityczny zbiornik w którym wydzielono komory: osadnik wstępny, komora biologiczna ze złożem obrotowym – I strefa, przelew, komora biologiczna ze złożem obrotowym – II, osadnik wtórny);
  - 3) Komory rozdziału;
  - 4) Studni wodomierzowej;
  - 5) Studni pomiarowej ścieków oczyszczonych;
  - 6) Kanału ścieków oczyszczonych;
  - 7) Elementów zagospodarowania terenu: placu manewrowego, ogrodzenia, oświetlenia, przyłącza wodociągowego, instalacji elektrycznej.
4. Powierzchnia podlegająca przekształceniu – do 670 m<sup>2</sup>.

#### B. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych w zakresie:

1. Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Nie określa się nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu dotyczących ochrony i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

## 2. Ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

- 1) Działka nr 528/2 stanowi użytki oznaczone w ewidencji gruntów jako RIVa, RV, RVI, Lzr-RVI, ŁVI. Działka nr 304/112 stanowi użytki oznaczone w ewidencji gruntów jako RIVa, RIVb, RV, RVI. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 2) Planowana inwestycja należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 59 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 247 ze zm.) i znajduje się w katalogu zawartym 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). Realizacja inwestycji musi być zgodna z wymogami, zawartymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia znak GKN.6220.1.2022, wydanej przez Wójta Gminy Zabór w dniu 20.06.2022 r.
- 3) Odległość od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) W razie kolizji inwestycji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej należy dokonać przełożenia sieci, za zgodą właściciela sieci, na koszt Inwestora realizującego zadanie.

## 3. Ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Nie określa się nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikających z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

## 4. Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

- 1) dostęp do drogi publicznej – istniejącym zjazdem z drogi gminnej - działki nr 285;
- 2) energia elektryczna – nie dotyczy;
- 3) woda - nie dotyczy;
- 4) ścieki bytowe – odprowadzanie ścieków oczyszczonych do stawu;
- 5) wody opadowe - nie dotyczy;
- 6) odpady stałe – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w gaz - nie dotyczy.

## 5. Wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.

Realizacja inwestycji nie może spowodować uciążliwości na terenach sąsiednich zarówno na etapie wykonywania robót budowlanych jak i w czasie eksploatacji inwestycji; dotyczy to w szczególności uciążliwości spowodowanych przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenia powietrza, gleby i wody oraz nie może powodować: pozbawienia dostępu światła dziennego dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz dostępu do drogi publicznej, uniemożliwiać korzystanie z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, ciepłej i środków łączności.

## 6. Granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

Teren nie leży na obszarze podlegającym ochronie ani nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi oraz nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.

## C. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawione są na załączniku graficznym do decyzji (załącznik nr 1) oraz na części graficznej analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej (załącznik nr 2) – na mapach w skali 1:1000.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

## UZASADNIENIE

Wniosek o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wpłynął do Wójta Gminy Zabór w dniu 19.08.2022 r.

Wniosek został zmieniony w dniu 27.09.2022 r. w zakresie zamiany nazwy inwestycji oraz nr działek na których planowana jest inwestycja.

Wniosek sprawdzono pod względem spełnienia wymogów przewidzianych ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozpatrzono, czy na powyższą inwestycję można wydać decyzję o lokalizacji celu publicznego, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych.

W wyniku analizy złożonego wniosku organ stwierdził, że część terenu objętego wnioskiem jest położona na obszarze, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony uchwałą Rady Gminy Zabór nr X.68.2019 z dnia 27 września 2019 r. Dlatego też granice terenu inwestycji ograniczono do tej części wnioskowanego terenu, która nie jest objęta planem.

Stosownie do wymagań procedury administracyjnej pismem z dnia 27.09.2022 r. zawiadomiono Wnioskodawcę oraz strony o wszczęciu postępowania oraz przysługujących im uprawnieniach w tym o możliwości zapoznania się z aktami sprawy.

Zgodnie z art. 36 kpa Wójt Gminy Zabór zawiadomił strony o przesunięciu terminu zakończenia postępowania w przedmiotowej sprawie. Organ wyjaśnił, że załatwienie sprawy w terminie określonym w art. 35 § 3 k.p.a., nie jest możliwe z uwagi na szczególnie skomplikowany charakter sprawy, konieczność dokonania uzgodnień z innymi organami. Nowy termin załatwienia sprawy wyznaczono do 31.10.2022 r.

Dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu, jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, zgodnie z art. 53 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

Projekt decyzji skierowano do uzgodnień:

Pismem z dnia 27.09.2022 r. projekt decyzji skierowano do uzgodnień:

1. Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5 ustawy o pizp. do Marszałka Województwa Lubuskiego;
2. Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o pizp. do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Zarządu Zlewni w Zielonej Górze, Starosty Powiatu Zielonogórskiego, Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami.

Organ stwierdził, że teren inwestycji jest położony poza granicami złóż, dla których, zgodnie z ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz.U. z 2021 poz. 1420 ze zm) organem uzgadniającym projekt decyzji jest Minister Klimatu i Środowiska i dlatego odstąpił od uzgodnienia projektu decyzji z tym organem.

Marszałek Województwa Lubuskiego nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, zatem zgodnie z art. 53 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzgodnienie zostało uznane za dokonane w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalini i wód podziemnych będących w jego kompetencji.

Państwowe Gospodarstwo Wodnego Wody Polskie nie zajęło stanowiska w terminie 2 tygodni od doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, zatem zgodnie z art. 53 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzgodnienie zostało uznane za dokonane w sprawie melioracji wodnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

Starosta Powiatowa Zielonogórskiego w Zielonej Górze nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, zatem zgodnie z art. 53 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzgodnienie zostało uznane za dokonane w sprawie melioracji wodnych – w odniesieniu do ochrony gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

Pismem z dnia 18.10.2022 r. zawiadomiono Wnioskodawcę oraz strony o zakończeniu postępowania dowodowego oraz poinformowano o możliwości zapoznania się z aktami sprawy w tym o możliwości składania wniosków i zastrzeżeń w terminie 3 dni od otrzymania przedmiotowego zawiadomienia.

W wskazanym terminie nie wpłynęły uwagi w przedmiotowej sprawie.

Mając na uwadze powyższe postanowiono jak w sentencji.

## POUCZENIE

Od niniejszej decyzji przysługuje stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Zielonej Górze, za pośrednictwem Wójta Gminy Zabór - w terminie 14- tu dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 53, punkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503), odwołanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji powinno zawierać zarzuty



odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

Na podstawie art. 127a KPA w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia do Wójta Gminy Zabór oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania (w przypadku, gdy stron postępowania jest więcej) – decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

W przypadku niewydania przez Wójta Gminy Zabór decyzji w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku, z zastrzeżeniem zawartym w art. 51 ust. 2c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503), podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego ma prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej, o którym mowa w ust. 2e wyżej wymienionej ustawy.



ZASTĘPCA WÓJTA

*Piotr Kulikowski*

Załącznikami do decyzji są:

1. Załącznik Nr 1 – załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000;
2. Załącznik Nr 2 – część graficzna analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej – mapa w skali 1:1000;
3. Załącznik Nr 3 – część opisowa analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej.

Otrzymują:

1. Andrzej Sztuder, prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą Andrzej Sztuder SZTUDER GP, ul. Racula - Ruciana 6, 66-004 Zielona Góra – Wnioskodawca, poprzez Pełnomocniczkę Panią

2. Wójt Gminy Zabór, ul. Lipowa 15, 66-003 Zabór.

Do wiadomości:

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

---

Na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1993 z późn. zm.) i § 3 ust. 1 i § 4 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 września 2007 r. w sprawie zapłaty opłaty skarbowej (Dz. U. Nr 187, poz. 1330)

1. Dokonano opłaty skarbowej w wysokości 598 + 17 złotych\*

2. Decyzja jest zwolniona z opłaty skarbowej zgodnie z art. 7 pkt 7 ustawy.

\*Niepotrzebne skreślić.

---

Opracowała: arch. Katarzyna Grochowska uprawnienia urbanistyczne nr 1496

ANALIZA SPORZĄDZONA ZGODNIE Z ART. 53 PKT 3 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R.  
O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM  
(TEKST JEDNOLITY DZ. U. Z 2022 R. POZ. 503)

**1. Rodzaj inwestycji**

- 1) Rodzaj zabudowy - obiekt infrastruktury technicznej.
- 2) Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu - budowa indywidualnej oczyszczalni ścieków z odprowadzeniem ścieków oczyszczonych do stawu na działkach nr 528/2, 304/112 obręb Przytok, gm.

**2. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji**

- 1) Inwestycja będzie zrealizowana na działkach w obrębie Przytok:

L.p.	Nr ewd. działki	Klasyfikacja gruntu	Właściciel/władający
1.	528/2	RIVa, RV, RVI, Lzr-RVI, ŁVI	Osoba fizyczna
2.	304/112	RIVa, RIVb, RV, RVI	

- 2) Teren nie leży na obszarze podlegającym ochronie ani nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi oraz nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.

**3. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych**

Po analizie przepisów odrębnych, odnoszących się do terenu inwestycji stwierdzono, że niezbędne jest wprowadzenie następujących warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z tych przepisów:

- 1) Działka nr 528/2 stanowi użytki oznaczone w ewidencji gruntów jako RIVa, RV, RVI, Lzr-RVI, ŁVI. Działka nr 304/112 stanowi użytki oznaczone w ewidencji gruntów jako RIVa, RIVb, RV, RVI. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 2) Planowana inwestycja należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 59 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 247 ze zm.) i znajduje się w katalogu zawartym 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). Realizacja inwestycji musi być zgodna z wymogami, zawartymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia znak GKN.6220.1.2022, wydanej przez Wójta Gminy Zabór w dniu 20.06.2022 r.
- 3) Odległość od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) W razie kolizji inwestycji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej należy dokonać przełożenia sieci, za zgodą właściciela sieci, na koszt Inwestora realizującego zadanie.
- 5) Umieszczenie w pasie drogowym urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą nie może naruszać elementów technicznych drogi oraz nie może przyczyniać się do czasowego lub trwałego zagrożenia bezpieczeństwa ruchu albo zmniejszenia wartości użytkowej drogi.
- 6) Prowadzenie robót w pasie drogowym wymaga zezwolenia zarządcy drogi zgodnie z Ustawą z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 1693 ze zm.).
- 7) Nie określa się nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikających z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- 8) Teren nie leży na obszarze podlegającym ochronie ani nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi oraz nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.

