

Znak sprawy: WPP.6730.144.2023.PW

DECYZJA NR 47/2024

o ustaleniu warunków zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4 oraz art. 61 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., zw. dalej u.p.z.p.), art. 104 i 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572, zw. dalej k.p.a.) po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 22 grudnia 2023 r. oraz skorygowanego i uzupełnionego w dniu 23 stycznia 2024 r. przez inwestora - **NEM3 Sp. z o.o.**, z siedzibą przy ul. Ananasowej 10, 60-185 Skórzewo oraz po uzgodnieniu:

- z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych,
- ze Starostą Międzyrzeckim w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami,

ustalam warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na:

budowie zespołu elektrowni fotowoltaicznych EF Międzyrzecz 8 o mocy do 15 MW na terenie części działki o nr ewid. 264/11, położonej w obrębie Żółwin, gmina Międzyrzecz.

- 1. Rodzaj inwestycji:** instalacja odnawialnego źródła energii.
- 2. Zakres inwestycji:** budowa zespołu elektrowni fotowoltaicznych EF Międzyrzecz 8 o mocy do 15 MW (panele wraz z niezbędną infrastrukturą).
Do elementów infrastruktury towarzyszącej zalicza się m.in.:
 - węzły rozdzielcze,
 - wewnętrzne połączenia kablowe nN,
 - połączenia kablowe z siecią SN i/lub WN,
 - oświetlenie,
 - monitoring;
 - urządzenia elektroenergetyczne (m.in. transformatory, inwertery, magazyny energii, rozdzielnice, urządzenia do sterowania i nadzoru, urządzenia pomiarowe i inne urządzenia elektroenergetyczne) z możliwością zabudowy urządzeń elektroenergetycznych w kontenerach technicznych np. betonowych lub stalowych.
- 3. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**
 - a) ustalenia warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- dla lokalizacji inwestycji wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 15,0 m od granicy działki o nr ewid. 265 - wg załącznika graficznego,
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni części działki objętej decyzją – 0,7 (przez powierzchnię zabudowy należy rozumieć powierzchnię rzutu poziomego paneli fotowoltaicznych, konstrukcji i stołów fotowoltaicznych oraz budynków),
 - szerokość elewacji frontowej, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej oraz geometria dachu – elementy, które nie występują w planowanej inwestycji, stąd odstąpiono od ich określenia;
- b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:
- planowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.),
 - 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 decyzją Nr 10/2023, znak WPP.6220.4.2023.MM Burmistrza Międzyrzecza z dnia 28 listopada 2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach,
 - teren inwestycji nie jest objęty obszarem Natura 2000 i nie oddziałuje na niego,
 - obiekt wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi, należy zaprojektować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno – budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań w zakresie: bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród, odpowiednich warunków użytkowych, zgodnie z przeznaczeniem obiektu; urządzenia instalacji powinny być zabezpieczone przed dostępem osób niepowołanych i uszkodzeniami mechanicznymi
 - przy planowaniu i realizacji przedsięwzięcia powinny być stosowane rozwiązania, które ograniczą zmianę stosunków wodnych do rozmiarów niezbędnych ze względu na specyfikę przedsięwzięcia;
- c) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- teren wnioskowanej inwestycji nie jest objęty formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.) a także nie jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków,
 - osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku zobowiązane są niezwłocznie zawiadomić Burmistrza Międzyrzecza oraz 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;
- d) ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- dostęp do drogi publicznej – pośredni, projektowanym zjazdem, na drogę wewnętrzną Gminy Międzyrzecz (działka o nr ewid. 265/3, obręb Żółwin, gm. Międzyrzecz), po uzgodnieniu z zarządcą drogi, dalej poprzez istniejący układ komunikacyjny tj. działki o nr ewid. 265/2, 265/1 (obwód Żółwin) i 33 (obwód Międzyrzecz-2) do drogi publicznej gminnej nr 102155F (działka o nr ewid. 135/2, obręb Międzyrzecz-2, gm. Międzyrzecz),
 - miejsca postojowe - w obrębie działki należy zapewnić minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
 - zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
 - odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,
 - zaopatrzenie w energię elektryczną – instalacja pozyskująca energię elektryczną ze źródeł odnawialnych; warunki na przyłączenie obiektu wytwórczego do sieci elektroenergetycznej, w myśl art. 7 ust. 8d pkt 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 266), mogą nastąpić dopiero po uzyskaniu przez inwestora decyzji o warunkach zabudowy,
 - sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych – wyłącznie w granicach terenu objętego inwestycją, po spełnieniu wymogów przepisów prawa, bez możliwości ich odprowadzania na tereny sąsiednie, a zwłaszcza działkę drogową,
 - sposób zaopatrzenia w energię cieplną – nie dotyczy,
 - sposób gospodarowania odpadami – zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 399) i systemem obowiązującym w gminie Międzyrzecz,
 - w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielami sieci;
- e) wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:
- nie dotyczy, teren nie jest położony na terenach górniczych.

4. Zabudowę i zagospodarowanie terenu planować z uwzględnieniem przepisów odrębnych:

- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 682 ze zm.),
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.),
- ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 320),
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1518),
- ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 266),
- ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 399),
- ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.),

- ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 ze zm.).

5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- inwestycja nie może pozbawić dostępu do drogi publicznej,
- inwestycja nie może pozbawić możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
- inwestycja nie może spowodować uciążliwości przez hałas, wibracje, promieniowanie, zakłócenia elektryczne,
- inwestycja nie może spowodować zanieczyszczenia powietrza, wody, gleby jeżeli zostaną określone warunki regulujące odprowadzanie ścieków bytowych oraz składowania i unieszkodliwiania odpadów.

6. Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 82), teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Na obszarze objętym inwestycją występują grunty rolne sklasyfikowane w rejestrze ewidencji gruntów i budynków jako grunty orne R zaliczone do klas bonitacyjnych IVa, IVb, V i VI.

7. Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone zgodnie z art. 54 ust. 1 pkt 3, w związku z art. 64 ust. 1 u.p.z.p., na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej integralną część niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 59 ust. 1 u.p.z.p. zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86 u.p.z.p. wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Wnioskiem złożonym w Urzędzie Miejskim w Międzyrzeczu w dniu 22 grudnia 2023 r. inwestor – **NEM3 Sp. z o.o.**, z siedzibą przy ul. Ananasowej 10, 60-185 Skórzewo zwrócił się o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia polegającego na budowie zespołu elektrowni fotowoltaicznych EF Międzyrzecz 8 o mocy do 15 MW na terenie części działki o nr ewid. 264/11, położonej w obrębie Żółwin, gmina Międzyrzecz.

Pismem znak: WPP.6730.144.2023.PW z dnia 29 grudnia 2023 r. Burmistrz Międzyrzecza wezwał Inwestora do usunięcia braków formalnych w ww. wniosku, tj. do uzupełnienia części graficznej wniosku o gabaryty projektowanych obiektów budowlanych przedstawione na rysunkach oraz do skorygowania parametrów dotyczących terenu inwestycji.

Pismem, które wpłynęło do Urzędu Miejskiego w Międzyrzeczu w dniu 23 stycznia 2024 r. Inwestor uzupełnił część graficzną wniosku o gabaryty projektowanych obiektów budowlanych przedstawione na rysunkach oraz skorygował parametry dotyczące terenu inwestycji.

W związku z brakiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla ww. terenu, żądanie strony o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji sprawdzono pod względem spełnienia elementów merytorycznej treści wymienionych w art. 52 ust. 2 w związku z art. 64 ust. 1 u.p.z.p. stanowiącym, że wniosek taki powinien zawierać:

- 1) mapę zasadniczą lub, w przypadku jej braku, mapę ewidencyjną, pochodzące z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmujące teren, którego wniosek dotyczy, wraz z obszarem, na który inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:500 lub 1:1000, a w stosunku do inwestycji liniowych również w skali 1:2000, w postaci:
 - a) elektronicznej - w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych albo
 - b) papierowej;
- 1a) określenie granic terenu objętego wnioskiem;
- 2) charakterystykę inwestycji, obejmującą:
 - a) określenie zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, a w razie potrzeby również sposobu unieszkodliwiania odpadów,
 - b) określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia i gabarytów projektowanych obiektów budowlanych oraz powierzchni terenu podlegającej przekształceniu, przedstawione w formie opisowej i graficznej,
 - c) określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko;
- 3) w przypadku lokalizacji składowiska odpadów:
 - a) docelową rzędną składowiska odpadów,
 - b) roczną i całkowitą ilość składowanych odpadów oraz rodzaje składowanych odpadów,
 - c) sposób gromadzenia, oczyszczania i odprowadzania ścieków,
 - d) sposób gromadzenia, oczyszczania i wykorzystywania lub unieszkodliwiania gazu składowiskowego.

Uwzględniając wyżej przytoczone, tj. kompletność wniosku o ustalenie warunków zabudowy, jak też zakres potencjalnego oddziaływania planowanej inwestycji, na podstawie informacji o działce, pochodzących z udostępnionego przez Starostę Międzyrzeckiego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, ustalono krąg stron. Za strony uznano Wnioskodawcę, właścicieli działki objętej wnioskiem oraz właścicieli działek sąsiednich, bezpośrednio przylegających do terenu inwestycji.

Pismem znak: WPP.6730.144.2023.PW z dnia 25 stycznia 2024 r. zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych art. 61 ust. 1 pkt 1-6 u.p.z.p., tj.:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej; przy czym, zgodnie z art. 2 pkt 14 cyt. ustawy, za dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub poprzez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
– warunek został spełniony;

- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
– warunek został spełniony;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
– warunek został spełniony;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1680 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu;
– warunek został spełniony.

Wymóg kontynuacji funkcji, w tym także cech zabudowy i zagospodarowania terenu, został wyłączony przez ustawodawcę w odniesieniu do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1436 ze zm.).

Zgodnie z art. 2 pkt 13 ww. ustawy przez instalację odnawialnego źródła energii należy rozumieć instalację stanowiącą wyodrębniony zespół urządzeń służących do wytwarzania energii elektrycznej lub ciepła lub chłodu opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia elektryczna lub ciepło lub chłód są wytwarzane z odnawialnych źródeł energii; lub obiektów budowlanych i urządzeń, stanowiących całość techniczno-użytkową służącą do wytwarzania biogazu, biogazu rolniczego, biometanu lub wodoru odnawialnego - a także połączony z tym zespołem magazyn energii elektrycznej, magazyn biogazu lub instalacja magazynowa w rozumieniu art. 3 pkt 10a ustawy - Prawo energetyczne wykorzystywana do magazynowania biogazu rolniczego, biometanu lub wodoru odnawialnego.

Biorąc powyższe rozważania, elektrownia fotowoltaiczna to instalacja odnawialnego źródła energii, która dla uzyskania warunków zabudowy nie wymaga spełnienia wymogu dobrego sąsiedztwa (kontynuacji funkcji), w tym także dostępu do drogi publicznej.

Sporządzenie projektu decyzji powierzono, zgodnie z art. 60 ust. 4 u.p.z.p., osobie o której mowa w art. 5 u.p.z.p.

W oparciu o wniosek, zgodnie z art. 53 ust. 3 u.p.z.p., sporządzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, w tym warunków wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu.

Inwestycja jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, tym samym należy ją zaprojektować zgodnie z decyzją Nr 10/2023, znak WPP.6220.4.2023.MM, Burmistrza Międzyrzecza z dnia 28 listopada 2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach.

Teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a także nie jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Jednakże osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku

zobowiązane są niezwłocznie zawiadomić Burmistrza Międzyrzecza oraz 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.

Teren objęty wnioskiem nie jest położony w granicach obszaru i terenu górniczego. Nie jest też położony w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, ani w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych. Na terenie inwestycji nie występują ujęcia wód lub ich strefy. Teren objęty inwestycją nie jest położony w obszarach narażonych na ruchy masowe ziemi, w granicach udokumentowanych złóż lub na terenach górniczych.

Teren inwestycji nie graniczy z terenem linii kolejowej o znaczeniu państwowym.

Zatem na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2a, 6 i 9, w związku z art. 60 ust. 1 u.p.z.p., pismami znak WPP.6730.144.2023.PW z dnia 28 lutego 2024 r., wystąpiono o uzgodnienie projektu niniejszej decyzji do:

1. Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych; stosując art. 53 ust. 5 u.p.z.p. projekt decyzji uznaje się za uzgodniony, ponieważ organ nie wyraził stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie projektu decyzji,
2. Starosty Międzyrzeckiego w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami; stosując art. 53 ust. 5 u.p.z.p. projekt decyzji uznaje się za uzgodniony, ponieważ organ nie wyraził stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie projektu decyzji

oraz o zaopiniowanie przez:

1. Wydział Gospodarki Komunalnej wm. w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego Gminy Międzyrzecz; pismem znak WGK.7230.4.18.2024 z dnia 07 marca 2024 r. Kierownik Wydziału pozytywnie zaopiniował projekt decyzji.

Niniejsza decyzja nie wymagała zajęcia stanowiska przez pozostałe organy uzgadniające, o których mowa w art. 53 ust. 4 u.p.z.p., z powodu nie wystąpienia okoliczności tam sformułowanych, tj.:

1. pkt 1) ministra właściwego do spraw zdrowia w odniesieniu do inwestycji lokalizowanych w miejscowościach uzdrowiskowych, zgodnie z odrębnymi przepisami, nie dotyczy – teren inwestycji nie jest zlokalizowany w miejscowości uzdrowiskowej;
2. pkt 2) wojewódzkiego konserwatora zabytków - w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków, nie dotyczy – teren inwestycji nie jest objęty formą ochrony zabytków oraz ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
3. pkt 3) dyrektora właściwego urzędu morskiego w odniesieniu do obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani, nie dotyczy – teren inwestycji nie leży we wspomnianych obszarach;
4. pkt 4) właściwy organ nadzoru górniczego w odniesieniu do terenów górniczych, nie dotyczy – teren objęty inwestycją nie leży na terenach górniczych;
5. pkt 4a) ministra właściwego do spraw środowiska - w odniesieniu do udokumentowanych:

- a) złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze,
 - b) uznanych za strategiczne złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze,
 - c) kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji;
- nie dotyczy – na terenie inwestycji nie występują wymienione złoża kopalin oraz kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji;
6. pkt 5) marszałka województwa - w odniesieniu do udokumentowanych:
- a) złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze, innych niż złoża strategiczne,
 - b) wód podziemnych;
- nie dotyczy – na terenie inwestycji brak jest udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych;
7. pkt 5a) starostę, jako właściwy organ ochrony środowiska - w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- nie dotyczy – z uwagi na brak wymienionych terenów zagrożonych;
8. pkt 7) dyrektora parku narodowego w odniesieniu do obszarów położonych w granicach parku i jego otuliny,
- nie dotyczy – wnioskowana inwestycja nie leży w granicach parku lub jego otuliny;
9. pkt 8) regionalnego dyrektora ochrony środowiska w odniesieniu do innych niż wymienione w pkt 7 obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- nie dotyczy – teren planowanej inwestycji nie jest objęty formami ochrony przyrody;
10. pkt 9a) Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego – w odniesieniu do obszarów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym oraz gruntów w jej sąsiedztwie,
- nie dotyczy – obszar inwestycji nie przylega oraz nie znajduje się w sąsiedztwie linii kolejowej o znaczeniu państwowym;
11. pkt 10a) wojewodę, marszałka województwa oraz starostę 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,
- nie dotyczy – przedmiotowa inwestycja nie jest położona na terenach przeznaczonych na cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym w nieobowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz;
12. pkt 11) dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - w odniesieniu do obszarów, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne, w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu,
- nie dotyczy – wnioskowana inwestycja nie jest zlokalizowana w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi wskazanym we wstępnej ocenie ryzyka powodziowego;
13. pkt 12) właściwy organ Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska - w zakresie lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym

lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, nowych inwestycji i zagospodarowania terenów w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w przypadku gdy te inwestycje lub sposób zagospodarowania terenów zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii przemysłowych, oraz zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, nie dotyczy – przedmiotowa inwestycja nie kwalifikuje się do wymienionych przedsięwzięć;

14. pkt 13) Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego w zakresie ustalonym w art. 86 ust. 7 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze, a w zakresie ustalonym w art. 87 pkt 1 tej ustawy Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego, Ministra Obrony Narodowej oraz ministra właściwego do spraw wewnętrznych, nie dotyczy – przedmiotowa inwestycja nie leży na terenach, na których znajduje się lotnicze urządzenie naziemne, wyznaczono powierzchnie ograniczające zabudowę lub wydano decyzję o wprowadzeniu zmian w systemie funkcjonalnym pod względem bezpieczeństwa ruchu lotniczego i prawidłowego funkcjonowania lotniczych urządzeń naziemnych, oraz na terenach na których znajduje się lotnisko, wyznaczono powierzchnie ograniczające przeszkody, wydano promesę zezwolenia, o której mowa w art. 57 ust. 1, dla inwestycji, o której mowa w ustawie z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego i wydano zezwolenie na założenie lotniska;
15. pkt 14) podmiot zarządzający – w odniesieniu do obszaru właściwego portu lub przystani, z wyłączeniem morskich portów wojennych i terenów zamkniętych zlokalizowanych w granicach portu lub przystani morskiej, nie dotyczy – teren inwestycji nie leży na obszarze portu lub przystani;
16. pkt 15) właściwy organ wojskowy - w odniesieniu do stref ochronnych terenów zamkniętych ustalonych przez Ministra Obrony Narodowej, nie dotyczy – teren inwestycji nie leży w strefie ochronnej terenów zamkniętych ustalonych przez Ministra Obrony Narodowej;
17. pkt 16) Spółkę Celową, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o których mowa w tej ustawie, nie dotyczy – przedmiotowa inwestycja nie leży we wspomnianych obszarach.

Na podstawie art. 10 § 1 k.p.a., zawiadomieniem znak: WPP.6730.144.2023.PW z dnia 15 marca 2024 r. Burmistrz Międzyrzecza umożliwił stronom postępowania czynny udział przed wydaniem niniejszej decyzji. Strony miały możliwość zapoznania się z treścią uzgodnionego projektu decyzji o warunkach zabudowy, jak też wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, w terminie 7 dni od dnia jego otrzymania.

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 ww. u.p.z.p.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 z związku z art. 56 u.p.z.p, nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli wnioskowane zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Wobec spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 u.p.z.p., po rozpatrzeniu okoliczności faktycznych i prawnych stwierdzam, że zaistniała podstawa do wydania decyzji i orzekam jak w sentencji.

POUCZENIE

Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia prac budowlanych.

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
- 2) zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierające ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 u.p.z.p.).

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 u.p.z.p.).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją (art. 63 ust. 4 u.p.z.p.).

Opieczętowny załącznik graficzny stanowi integralną część niniejszej decyzji.

Od niniejszej decyzji stronie służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wlkp., za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a § 1 i § 2 k.p.a, przed upływem 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.

Zgodnie z art. 51 ust. 2h i art. 64 ust. 1 u.p.z.p. podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, przysługuje prawo wniesienia żądania wymierzenia kary o której mowa w art. 51 ust. 2 i art. 64 ust. 1.

Załącznikami do decyzji Nr 47/2024 z dnia 17 kwietnia 2024 r. są:

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

Nr 2 – analiza i wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) część tekstowa;

b) część graficzna – kopia z mapy zasadniczej w skali 1:1000.

*Uiszczono opłatę skarbową w wysokości 598,00 zł
na podstawie załącznika – część 1 pkt. 8
do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej
(t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 2111),
w dniu 18 grudnia 2023 r.*

Otrzymują:

1. Inwestor;
2. Pozostałe strony postępowania wg wykazu w aktach sprawy;
3. aa.

Do wiadomości:

1. Gmina Międzyrzecz - Wydział Gospodarki Mieniem.

Projekt decyzji sporządził inż. Jakub Szarzyński



Z up. BURMISTRZA
mgr Monika Tomaszewska
Kierownik Wydziału
Planowania Przestrzennego

Załącznik Nr 1
do decyzji
o ustaleniu warunków zabudowy
Nr 47/2024
z dnia 17 kwietnia 2024 r.

UWAGA!
Linia rozgraniczająca teren inwestycji
pokrywa się z granicą opracowania.



Oznaczenia:

	Linia rozgraniczająca teren inwestycji
	Nieprzekraczalna linia zabudowy
	Wymiary [m]

BURMISTRZ MIĘDZYRZECZA
RYNEK 1
66-300 MIĘDZYRZECZ

Z up. BURMISTRZA
mgr Monika Tomaszewska
Kierownik Wydziału
Planowania Przestrzennego

Znak sprawy: WPP.6730.144.2023.PW

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

W związku z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy terenu dla inwestycji na części działki o nr ewid. 264/11, położonej w obrębie Żółwin, gmina Międzyrzecz, dla którego brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie art. 61 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., zw. dalej u.p.z.p.) i w oparciu o rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (t.j. Dz. U. Nr 164, poz. 1588 ze zm.), dokonano analizy wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu.

I. ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIJDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI:

- 1) lokalizacja – część działki o nr ewid. 264/11, położona w obrębie Żółwin, gmina Międzyrzecz,
- 2) wnioskodawca – NEM3 Sp. z o.o., z siedzibą przy ul. Ananasowej 10, 60-185 Skórzewo,
- 3) charakterystyka inwestycji przedłożonej we wniosku: budowa zespołu elektrowni fotowoltaicznych EF Międzyrzecz 8 o mocy do 15 MW,
- 4) stan prawny działki wg wypisu z ewidencji gruntów: użytki w granicach objętych inwestycją: RIVb, RVI, RIVa, RV,
- 5) istniejące zagospodarowanie terenu – wg załącznika mapowego.

II. ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

1. analiza w zakresie spełnienia warunku art. 61 ust. 1 u.p.z.p.:

a) analiza sąsiedniej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji:

- zgodnie z wnioskiem, na podstawie 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 (t.j. Dz. U. Nr 164, poz. 1589 ze zm.) dla planowanej inwestycji ustalono rodzaj zabudowy: instalacja odnawialnego źródła energii,
- obszar analizowany wyznaczono w oparciu o art. 61 ust 5a u.p.z.p. jako trzykrotną szerokość frontu terenu (nie mniej jednak niż 50,0 m), wokół terenu objętego wnioskiem; szerokość frontu terenu inwestycji wynosi około 55,0 m – obszar analizowany zakreślono w odległości 165,0 m od granic terenu objętego wnioskiem,
- na analizowanym obszarze znajdują się tereny zabudowy zagrodowej, tereny leśne, tereny rolne i drogi,

- wymóg kontynuacji funkcji, w tym także cech zabudowy i zagospodarowania terenu, został wyłączony przez ustawodawcę w odniesieniu do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1436 ze zm.),
- zgodnie z art. 2 pkt 13 w/w przytoczonej przez instalację odnawialnego źródła energii należy rozumieć instalację stanowiącą wyodrębniony zespół urządzeń służących do wytwarzania energii elektrycznej lub ciepła lub chłodu opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia elektryczna lub ciepło lub chłód są wytwarzane z odnawialnych źródeł energii; lub obiektów budowlanych i urządzeń, stanowiących całość techniczno-użytkową służącą do wytwarzania biogazu, biogazu rolniczego, biometanu lub wodoru odnawialnego - a także połączony z tym zespołem magazyn energii elektrycznej, magazyn biogazu lub instalacja magazynowa w rozumieniu art. 3 pkt 10a ustawy - Prawo energetyczne wykorzystywana do magazynowania biogazu rolniczego, biometanu lub wodoru odnawialnego,
- biorąc powyższe rozważania, elektrownia fotowoltaiczna to instalacja odnawialnego źródła energii, które dla uzyskania warunków zabudowy nie wymaga spełnienia wymogu dobrego sąsiedztwa (kontynuacji funkcji), w tym także dostępu do drogi publicznej;

b) analiza sąsiedniej zabudowy w zakresie kontynuacji linii zabudowy:

- zgodnie z § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obowiązującą linię zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich; w przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami; jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego; dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a u.p.z.p.,
- dla lokalizacji inwestycji wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 15,0 m od granicy działki nr ewid. 265,

c) analiza wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy:

- zgodnie z § 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego; dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a u.p.z.p.,
- ze względu na charakter inwestycji odstępuje się od wyznaczenia przedmiotowej wielkości na podstawie średniego wskaźnika powierzchni zabudowy w obszarze zabudowanym,
- korzystając z zasady wyrażonej w § 5 ust. 2 ww. rozporządzenia, ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni części działki objętej decyzją – 0,7 (przez powierzchnię zabudowy należy rozumieć

powierzchnię rzutu poziomego paneli fotowoltaicznych, konstrukcji i stołów fotowoltaicznych oraz budynków);

d) analiza szerokości elewacji frontowej:

- zgodnie z § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, szerokość elewacji frontowej wyznacza się na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy, z tolerancją do 20%, dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a u.p.z.p.
- uwzględniając przedmiot inwestycji w związku z art. 61 ust. 3 u.p.z.p., stwierdza się, że w niniejszej sprawie nie jest wymagane spełnienie kontynuacji cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie szerokości elewacji frontowej, a tym samym odstąpiono od jej analizy i wyznaczenia;

e) analiza wysokości elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:

- zgodnie z § 7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a u.p.z.p.,
- uwzględniając przedmiot inwestycji w związku z art. 61 ust. 3 u.p.z.p., stwierdza się, że w niniejszej sprawie nie jest wymagane spełnienie kontynuacji cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wysokości elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, a tym samym odstąpiono od jej analizy i wyznaczenia;

f) analiza kąta nachylenia dachu, wysokości głównej kalenicy, układu połączeń dachowych, kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki:

- zgodnie z § 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, geometrię dachu (kąta nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połączeń dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym,
- uwzględniając przedmiot inwestycji w związku z art. 61 ust. 3 u.p.z.p., stwierdza się, że w niniejszej sprawie nie jest wymagane spełnienie kontynuacji cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie geometrii dachu, a tym samym odstąpiono od jej analizy i wyznaczenia.

2. analiza warunków obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- zgodnie z § 2 pkt 6 rozporządzenia 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, ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zapisuje się w szczególności poprzez określenie sposobu zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną i ciepłą, środki łączności, odprowadzania ścieków i gospodarowania odpadami, a także

- określenie dostępu do drogi publicznej oraz wymaganej ilości miejsc parkingowych,
- zgodnie z wytycznymi urbanistycznymi, ogólną praktyką projektową, należy przyjąć, iż w obrębie działki należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
- zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
- odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – instalacja pozyskująca energię elektryczną ze źródeł odnawialnych; warunki na przyłączenie obiektu wytwórczego do sieci elektroenergetycznej, w myśl art. 7 ust. 8d pkt 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 266), mogą nastąpić dopiero po uzyskaniu przez inwestora decyzji o warunkach zabudowy,
- sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych – wyłącznie w granicach terenu objętego inwestycją, po spełnieniu wymogów przepisów prawa, bez możliwości ich odprowadzania na tereny sąsiednie, a zwłaszcza działkę drogową,
- sposób zaopatrzenia w energię ciepłą – nie dotyczy,
- gromadzenie i utylizacja odpadów – zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 399) i systemem obowiązującym w gminie Międzyrzecz,
- w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielami sieci.

3. analiza w zakresie spełnienia warunków art. 61 ust. 1 pkt 2-6 u.p.z.p.:

- a) dostęp do drogi publicznej – pośredni, projektowanym zjazdem, na drogę wewnętrzną Gminy Międzyrzecz (działka o nr ewid. 265/3, obręb Żółwin, gm. Międzyrzecz), po uzgodnieniu z zarządcą drogi, dalej poprzez istniejący układ komunikacyjny tj. działki o nr ewid. 265/2, 265/1 (obręb Żółwin) i 33 (obręb Międzyrzecz-2) do drogi publicznej gminnej nr 102155F (działka o nr ewid. 135/2, obręb Międzyrzecz-2, gm. Międzyrzecz),
- b) uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- c) teren działki objętej planowanym zamierzeniem inwestycyjnym nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, stosownie do przepisów art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- d) żaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji inwestycji objętej niniejszą decyzją,
- e) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - w stosunku do 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 (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,
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

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

- inwestycja zalicza się do przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco

- oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.),
- 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 decyzją Nr 10/2023, znak WPP.6220.4.2023.MM Burmistrza Międzyrzecza z dnia 28 listopada 2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach,
 - teren inwestycji nie jest objęty obszarem Natura 2000 i nie oddziałuje na niego,
 - obiekt wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi, należy zaprojektować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno – budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań w zakresie: bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród, odpowiednich warunków użytkowych, zgodnie z przeznaczeniem obiektu; urządzenia instalacji powinny być zabezpieczone przed dostępem osób niepowołanych i uszkodzeniami mechanicznymi,
 - przy planowaniu i realizacji przedsięwzięcia powinny być stosowane rozwiązania, które ograniczą zmianę stosunków wodnych do rozmiarów niezbędnych ze względu na specyfikę przedsięwzięcia.

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

- teren wnioskowanej inwestycji nie jest objęty formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.), a także nie jest ujęty w gminnej 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 objętym inwestycją:

- złoża geologiczne i tereny górnicze – nie występują,
- udokumentowane Główne Zbiorniki Wód Podziemnych – nie występują,
- tereny ujęć wody lub ich strefy – nie występują,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują,
- tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują,
- obszary ograniczonego użytkowania lub strefy przemysłowe – nie występują.

7. warunki wynikające z ochrony interesów osób trzecich:

- inwestycja nie może pozbawić dostępu do drogi publicznej,
- inwestycja nie może pozbawić możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
- inwestycja nie może spowodować uciążliwości przez hałas, wibracje, promieniowanie, zakłócenia elektryczne,
- inwestycja nie może spowodować zanieczyszczenia powietrza, wody, gleby, jeżeli zostaną określone warunki regulujące odprowadzanie ścieków bytowych oraz składowania i unieszkodliwiania odpadów.

III. WNIOSKI

Teren lokalizacji inwestycji spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 u.p.z.p.

Z up. BURMISTRZA
MB
mgr Monika Tomaszewska
Kierownik Wydziału
Planowania Przestrzennego

BURMISTRZ MIĘDZYRZECZA
RYNEK 1
66-300 MIĘDZYRZECZ

Z up. BURMISTRZA
mgr Monika Tomaszewska
Kierownik Wydziału
Planowania Przestrzennego

Załącznik Nr 2b
do decyzji
o udzieleniu warunków zabudowy
Nr 47/2024
z dnia 17 kwietnia 2024 r

UWAGA!
Linia rozgraniczająca teren inwestycji
pokrywa się z granicą opracowania.



- Obrazunki:**
- Linia rozgraniczająca teren inwestycji
 - Linia obszaru objętego planem
 - RM zabudowa mieszkaniowa
 - LS tereny zielone
 - R tereny rekreacyjne
 - KD droga