

Znak sprawy: WPP.6733.1.2017.AR

DECYZJA NR 3/2017

o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 50 ust. 1 w związku z art. 4 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.; zw. dalej upzp), w trybie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 23 ze zm.; zw. dalej Kpa), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 10.01.2017 r. przez inwestora – **Międzyrzeckie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.** z siedzibą Święty Wojciech 46, 66-300 Międzyrzecz, reprezentowana przez **Pana Kazimierza Puchana, Prezesa Zarządu**, i w imieniu którego występuje pełnomocnik **Pani Małgorzata Ratajczak** – oraz na podstawie przepisów szczególnych i po uzgodnieniu:

- z Wydziałem Gospodarki Komunalnej wm., uzgodnieniem znak WGK.7230.4.8.2017 z dnia 10.02.2017 r.,

ustalam warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego w zakresie:

przebudowa i rozbudowa oczyszczalni ścieków w miejscowości Święty Wojciech zlokalizowanej na terenie działek o nr ewid.: 419, 420, 421, 285/4, 286/4, 287/4, 288/14, 288/16, 288/18, 289/5, 290/13 obręb Święty Wojciech, gmina Międzyrzecz.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju i zakresu inwestycji: obiekty infrastruktury technicznej: przebudowa i rozbudowa oczyszczalni ścieków w miejscowości Święty Wojciech

Zakres inwestycji obejmuje:

- przebudowę budynku krat,
- przebudowę stacji zlewczej i zbiornika retencyjnego ścieków dowożonych,
- budowę i przebudowę kanału ściekowego,
- budowę piaskownika podłużnego,
- przebudowę komory defosfatacji,
- przebudowę zbiornika retencyjnego,
- budowę komory rozdziału ścieków,
- przebudowę komór napowietrzania,
- przebudowę osadników wtórnych,
- przebudowę komory pomiaru ilości ścieków oczyszczonych,
- budowa kontenera pomiarowego,
- przebudowę pompowni osadu recykulowanego,
- przebudowę pompowni osadu nadmiernego,
- budowę komory zasuw,
- przebudowę zbiornika magazynowego osadu,
- przebudowę pompowni osadu i ścieków dowożonych,
- budowę budynku kontenerów na skratki,
- budowę budynku separatorów piasku,
- budowę grawitacyjnego zagęszczacza osadu nadmiernego,

- przebudowę budynku odwadniania osadu,
- budowa silosu wapna,
- budowę wiaty składowej osadu odwodnionego,
- przebudowę stacji dmuchaw,
- budowę przepompowni lokalnej ścieków,
- budowę stacji odbioru osadów z czyszczenia kanalizacji,
- budowę stacji zlewczej osadów dowożonych,
- przebudowę pompowni lokalnej ścieków,
- budowę komory zasuw,
- budowę wiaty kompostowni oraz posadowienie kontenera instalacji dezodoryzacji,
- budowę wiaty magazynowej kompostu dojrzałego,
- budowę wiaty składowej na zrębki,
- budowa placu składowego gałęzi,
- budowa biofiltrów powietrza,
- budowę zbiornika PIX,
- przebudowę budynku sterowni oraz rozdzielni NN,
- posadowienie agregatu prądotwórczego,
- przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków magazynowych,
- przebudowę oraz budowę dróg i placów wewnętrznych oraz chodników i opasek wokół obiektów,
- przebudowę oraz budowę sieci technologicznych międzyobiektowych (rurociągi ściekowe, wody technologicznej, sprężonego powietrza),
- przebudowę oraz budowę wewnętrznej kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej,
- przebudowę linii elektrycznych NN oraz sterowniczych,
- przebudowę układu sterowania oczyszczalnią AKPiA,
- wykonanie nowego ogrodzenia oczyszczalni,
- remont i przebudowa pompowni lokalnych ścieków,
- rozbiorę lagun osadowych, zbiornika magazynowego PIX,
- rozbiorę lub przełożenie podziemnych rurociągów, przyłączy oraz instalacji kolidujących z planowanymi obiektami i uzbrojeniem,
- montaż instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych (OZE) – powietrzna pompa ciepła.

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

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

- a) zakres lokalizacji inwestycji określono na załączniku graficznym Nr 1 do niniejszej decyzji,
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni istniejącej i planowanej zabudowy w stosunku do łącznej powierzchni działek objętych wnioskiem – 0,7,
- c) szerokość elewacji frontowej budynków, kontenerów i wiat – do 48,00 m każdy,
- d) wysokość elewacji frontowej budynków, kontenerów i wiat – do 10,00 m,
- e) wysokość budynków, kontenerów i wiat liczona od poziomu terenu do kalenicy głównej dachu lub najwyższej położonej krawędzi dachu – do 12,00 m,
- f) geometria dachu budynków, kontenerów i wiat – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o nachyleniu połaci do 20°.

2.2. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

- a) inwestycja zalicza się do przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 71),
- b) dla przedmiotowej inwestycji została wydana przez Burmistrza Międzyrzecza decyzja Nr 7/2016 o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 6 września 2016 r. (znak sprawy: WPP.6220.10.2016.MM),

- c) inwestycję wykonać zgodnie z charakterystyką przedsięwzięcia będącą załącznikiem do wyżej wymienionej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
- d) 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,
- e) przy planowaniu i realizacji przedsięwzięcia powinny być stosowane rozwiązania, które ograniczą zmianę stosunków wodnych do rozmiarów niezbędnych ze względu na specyfikę przedsięwzięcia.

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

- a) podczas prowadzenia robót ziemnych, w razie odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Międzyrzecza; dalsze prace prowadzić w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków.

2.4. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) dostęp do drogi publicznej – bez zmian – istniejącym układem komunikacyjnym do drogi publicznej powiatowej nr 1346 F (działka nr ewid. 252/10),
- b) w granicach własnej działki należy zapewnić odpowiednią, ze względu na funkcję i wielkość zabudowy, ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
- c) sposób zaopatrzenia w zakresie zasilania w energię elektryczną, wodę oraz odprowadzanie ścieków – dostosowane do przewidywanego zakresu oraz wielkości zapotrzebowania realizować z istniejących lub projektowanych przyłączy i na warunkach właściwych zarządców sieci,
- d) zaopatrzenie w ciepło – system ogrzewania indywidualnego z wykorzystaniem niskoemisyjnych urządzeń, w tym także powietrznych pomp ciepła,
- e) sposób gospodarowania odpadami – zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 250 ze zm.),
- f) należy przewidzieć miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
- g) unieszkodliwianie odpadów – odpady odbierane do utylizacji przez uprawnioną firmę,
- h) odprowadzenie wody z terenów utwardzonych, dróg i placów komunikacyjnych – kierowane do kanalizacji wewnętrznej i na początek układu oczyszczania,
- i) wody opadowe z dachów – na teren inwestycji,
- j) w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć w uzgodnieniu z właścicielami sieci.

3. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- a) zabudowa i zagospodarowanie działki/terenu nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i cieplnej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
- b) w projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania, aby nie wnosić dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań,
- c) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich,

- d) należy zachować normatywne odległości od granic nieruchomości, elementów infrastruktury technicznej oraz obiektów na działkach sąsiednich.
4. Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone zgodnie z art. 54 pkt 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej integralną część niniejszej decyzji – załącznik graficzny Nr 1.
 5. 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 2015 r., poz. 909 ze zm.).
 6. Wymagania w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych – nie dotyczy, teren nie jest położony na terenach górniczych.
 7. Teren inwestycji nie jest położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi.
 8. Inne warunki wynikające z przepisów odrębnych – inwestycję przewidzieć z uwzględnieniem przepisów odrębnych:
 - a) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 290 ze zm.),
 - b) 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 2015 r., poz. 1422),
 - c) ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 1446 ze zm.),
 - d) ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1440 ze zm.),
 - e) rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 124),
 - f) ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1651 ze zm.).

UZASADNIENIE

Wnioskiem złożonym dnia 10.01.2016 r. inwestor – Międzyrzeckie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z siedzibą Święty Wojciech 46, 66-300 Międzyrzecz, reprezentowana przez Pan Kazimierza Puchana, Prezes Zarządu, i w imieniu którego występuje pełnomocnik Pani Małgorzata Ratajczak – zwrócił się o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia pn. „Modernizacja oczyszczalni ścieków w miejscowości Święty Wojciech na terenie działek nr ewid. 419, 420, 421, 285/4, 286/4, 287/4, 288/14, 288/16, 288/18, 289/5 i 290/13 położonych w obrębie geodezyjnym Święty Wojciech, gmina Międzyrzecz”.

Załącznikami do wniosku były:

- kopia mapy sytuacyjno-wysokościowej do celów opiniodawczych w skali 1:1000,
- koncepcja modernizacji oczyszczalni ścieków w m. Święty Wojciech,
- wypis z Krajowego Rejestru Sądowego,
- pełnomocnictwo z dnia 05.12.2016 r. do występowaniu w imieniu inwestora przez Panią Małgorzatę Ratajczak (kopia),
- decyzji Nr 7/2016 Burmistrza Międzyrzecza z dnia 06.09.2016 r. o środowiskowych uwarunkowaniach (kopia),
- wypisy z ewidencji gruntów dla działek objętych inwestycją (kopie),
- Promesa znak ZD/13357/2016 Enea Operator Sp. z o.o. z dnia 19.12.2016 r. (kopia).

Kolejno, dnia 27.01.2017 r. pełnomocnik inwestora złożył korektę wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego w zakresie przedmiotu inwestycji, której prawidłowa nazwa brzmi „przebudowa i rozbudowa oczyszczalni ścieków w m. Święty Wojciech zlokalizowanej na działkach o nr ewid. 419, 420, 421, 285/4, 286/4, 287/4, 288/14, 288/16,

288/18, 289/5 i 290/13 położonych w obrębie geodezyjnym Świąty Wojciech, gmina Międzyrzecz”.

Postępowanie administracyjne w niniejszej sprawie prowadzone było na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Art. 4 ust. 1 i ust. 2 przytoczonej ustawy stanowi, że ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku, w drodze decyzji o warunkach zabudowy, przy czym:

- a) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- b) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

W związku z brakiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego inwestycją, żądanie strony o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla planowanej inwestycji sprawdzono pod względem spełnienia elementów merytorycznej treści wymienionych w art. 52 ust. 2 w związku z art. 64 ust. 1 upzp stanowiącym, że wniosek taki powinien zawierać:

- 1) określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub, w przypadku jej braku, na kopii mapy katastralnej, przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmujących teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:500 lub 1:1000, a w stosunku do inwestycji liniowych również w skali 1:2000;
- 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.

Inwestycją celu publicznego w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 2015 r., poz. 1774 ze zm.).

Art. 6 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że 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.

Uwzględniając powyższe, planowane zamierzenie inwestycyjne spełnia zatem warunek uznania go za cel publiczny w rozumieniu wyżej przytoczonych przepisów prawa.

O wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz postanowieniach i decyzji kończącej postępowanie strony zawiadamia się w drodze obwieszczenia, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości. Inwestora oraz właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, na których będą lokalizowane inwestycje celu publicznego, zawiadamia się na piśmie, o czym traktuje art. 53 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Orzecznictwo sądowno-administracyjne wskazuje, że w sprawie której przedmiotem jest ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego przymiot strony przysługuje osobom uprawnionym w stosunku do nieruchomości, na której ma być lokalizowana inwestycja oraz na które rozciąga się wpływ planowanej inwestycji, przy czym wpływ ten należy rozumieć szeroko, jako oddziaływanie, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Granice obszaru oddziaływania wyznacza oddziaływanie faktyczne, w szczególności przewidywana emisja zanieczyszczeń, nadmierny hałas, czy nawet utrudnianie nasłonecznienia. W pojęciu oddziaływanie mieści się zatem rzeczywisty wpływ, zarówno na korzystanie z innych nieruchomości, niekoniecznie graniczących z obszarem wyznaczonym pod inwestycję, jak i na wartości prawnie chronione, jak np. środowisko, zabytki czy funkcjonowanie obiektów użyteczności publicznej (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 19 lutego 2008 r., sygn. akt II OSK 38/07).

Uwzględniając wyżej przytoczone, tj. kompletność wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, jak też zakres potencjalnego oddziaływania planowanej inwestycji, na podstawie wypisu z rejestru gruntów ustalono krąg stron – za strony uznano wnioskodawcę oraz właścicieli nieruchomości objętych inwestycją, zaś pismem znak WPP.6733.1.2017.AR z dnia 27.01.2017 r. powiadomiono je o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie.

O wszczęciu postępowania, w myśl art. 49 ustawy Kpa w związku z art. 53 ust. 1 upzp, zawiadomiono również poprzez obwieszczenia znak WPP.6733.1.2017.AR z dnia 27.01.2017 r., zamieszczone: na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Międzyrzeczu w terminie od 27.01.2017 r. do 10.02.2017 r., na tablicy ogłoszeń w miejscowości Święty Wojciech, jak też w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Międzyrzecz w dniu 27.01.2017 r.

W odpowiedzi na powyższe nie wpłynął żaden wniosek, ani dokument w przedmiotowej sprawie.

Stosownie do art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organ prowadzący postępowanie 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. Celem postępowania w przedmiocie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego jest ocena, czy zamierzona przez inwestora zmiana zagospodarowania terenu, dla którego nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jest dopuszczalna.

Mając na względzie powyższe, zgodnie z art. 50 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzenie projektu decyzji powierzono osobie, która nabyła uprawnienia urbanistyczne na podstawie art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm.).

Z uwagi na wielopłaszczyznowość postępowania zmierzającego do wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem znak WPP.6733.1.2017.AR z dnia 30.01.2017 r., wystąpiono o uzgodnienie jej treści do Wydziału Gospodarki Komunalnej w.m. w zakresie obszaru przyległego do drogi gminnej na działce o nr ewid. 422.

W odpowiedzi uzgodnieniem znak WGK.7230.4.8.2017 z dnia 10.02.2017 r. w/w zarządca drogi uzgodnił treść niniejszej decyzji z następującą uwagą, cyt.: „dostęp do drogi publicznej: bez zmian istniejącym układem komunikacyjnym, tj. pośredni, poprzez drogi wewnętrzne na działkach nr ewid. 422, 270/1 i 254 do drogi powiatowej nr 1346 F (działka ewid. nr 252/10).

Niniejsza decyzja nie wymagała uzgodnienia z organami określonymi w art. 53 ust. 4 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 5a, 6, 7, 8, 10, 10a i 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj.:

- 1) pkt 1) ministrem właściwym do spraw zdrowia w odniesieniu do inwestycji lokalizowanych w miejscowościach uzdrowiskowych, zgodnie z przepisami odrębnymi – nie dotyczy – teren objęty inwestycją nie jest położony w granicach miejscowości uzdrowiskowej;
- 2) pkt 2) wojewódzkim konserwatorem 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 – działki nie podlegają ochronie prawnej przewidzianej przytoczoną ustawą;
- 3) pkt 3) dyrektorem właściwego urzędu morskiego w odniesieniu do obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani – nie dotyczy – planowana inwestycja nie znajduje się we wspomnianych obszarach;
- 4) pkt 4) właściwym organem nadzoru górniczego w odniesieniu do terenów górniczych – nie dotyczy – planowana inwestycja nie znajduje się we wspomnianych obszarach;
- 5) pkt 5) właściwym organem administracji geologicznej w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – nie dotyczy – planowana inwestycja nie znajduje się we wspomnianych obszarach;
- 6) pkt 5a) właściwym organem administracji geologicznej w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych – nie dotyczy – planowana inwestycja nie znajduje się we wspomnianych obszarach;
- 7) pkt 6) organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów leśnych w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – nie dotyczy – planowana inwestycja nie obejmuje wskazanych terenów;
- 8) pkt 7) dyrektorem parku narodowego w odniesieniu do obszarów położonych w granicach parku i jego otuliny – nie dotyczy – planowana inwestycja nie znajduje się we wspomnianych obszarach;
- 9) pkt 8) regionalnym dyrektorem ochrony środowiska w odniesieniu do innych niż wymienione w pkt 7 obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody – nie dotyczy – planowana inwestycja nie znajduje się we wspomnianych obszarach;
- 10) pkt 10) wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 48, 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 – planowana inwestycja nie znajduje się na terenach przeznaczonych na cele publiczne o znaczeniu krajowym w nieobowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz;
- 11) pkt 10a) wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą 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 – planowana inwestycja nie znajduje się na terenach przeznaczonych na cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym w nieobowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz;

12) pkt 12) właściwym organem Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkim inspektorem ochrony środowiska w odniesieniu do: a) lokalizacji zakładów nowych w rozumieniu art. 243a pkt 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska; b) 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 ryzyku lub zakładach o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej; c) nowych inwestycji w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w przypadku, gdy te inwestycje zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii – nie dotyczy – planowane zamierzenie nie stanowi, jak też nie jest powiązane z w/w inwestycjami.

Zgodnie z art. 10 § 1 Kpa, zawiadomieniem znak WPP.6733.1.2017.AR z dnia 10.02.2017 r. organ lokalizacyjny umożliwił stronom postępowania czynny udział przed wydaniem niniejszej decyzji. Strony miały możliwość zapoznania się z treścią uzgodnionego projektu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, jak też wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, w terminie 3 dni od dnia otrzymania przedmiotowego zawiadomienia.

Jednocześnie, o zebraniu materiału dowodowego w sprawie, działając na podstawie art. 49 ustawy Kpa w związku z art. 53 ust. 1 upzp, zawiadomiono strony również poprzez obwieszczenia znak WPP.6733.1.2017.AR z dnia 10.02.2017 r., zamieszczone: na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Międzyrzeczu, na tablicy ogłoszeń w miejscowości Święty Wojciech, jak też w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Międzyrzecz w dniu 10.02.2017 r.

W odpowiedzi na powyższe do tut. organu wpłynęły następujące uwagi inwestora w odniesieniu do projektu decyzji lokalizacyjnej:

- dnia 12.02.2017 r., w zakresie zmiany szerokości elewacji frontowej z ustalonej wartości do 40,00 m na wartość do 48,00 m, oraz terminologii planowanych robót budowlanych zgodnych z nomenklaturą określoną w ustawie Prawo budowlane,
- dnia 16.02.2017 r., w zakresie zmiany wskaźnika powierzchni istniejącej i planowanej zabudowy z ustalonej wartości 0,5 na wartość 0,7.

W odniesieniu do powyższego organ przychylił się do przedmiotowych wniosków i uwzględnił je w decyzji.

Zgodnie z art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

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

W myśl ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

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 nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

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

Opieczętowany załącznik graficzny stanowi integralną część niniejszej decyzji.

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli: inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę; 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 wyżej cyt. ustawy).

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 powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie, o czym mówi art. 53 ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznikami do decyzji Nr 3/2017 z dnia 21 lutego 2017 r. są:

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

Nr 2 – analiza i wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - część tekstowa



Z up. BURMISTRZA

mgr Monika Tomaszewska
Kierownik Wydziału
Planowania Przestrzennego

Otrzymują:

1. Międzyrzeckie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.
Święty Wojciech 46, 66-300 Międzyrzecz
poprzez pełnomocnika – Małgorzata Ratajczak
ul. Jagodowa 10B, 65-371 Zielona Góra
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

Mapa Sytuacyjno-Wysokościowa
Do celów opiniodawczych
Gmina Międzyrzecz
Obręb Św. Wojciech
Skala 1:1000

załącznik graficzny nr 1
do decyzji Nr 3/2017 Burmistrza Międzyrzecza
z dnia 21.02.2017 r. o ustaleniu lokalizacji
inwestycji celu publicznego

STARCHOWO POWIĄZANIE
WŁASNOŚCI
Z up. STARCHOWO
Z up. STARCHOWO
Z up. STARCHOWO



BURMISTRZ MIĘDZYRZECZA
RYNEK
06-300 MIĘDZYRZECZ
Z up. BURMISTRZA
Kamień *Wojciechowska*
Kamień *Wojciechowska*
Kamień *Wojciechowska*

Znak sprawy: WPP.6733.1.2017.AR

CZEŚĆ TEKSTOWA WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU NA OBSZARZE ANALIZOWANYM

W związku z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego na działkach nr ewid. 419, 420, 421, 285/4, 286/4, 287/4, 288/14, 288/16, 288/18, 289/5, 290/13 położonych w obrębie geodezyjnym Święty Wojciech, gmina Międzyrzecz, dla których brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.; zw. dalej upzp) 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 (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588; zw. dalej RMI), dokonano analizy wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

1. Lokalizacja: działki nr ewid.: 419, 420, 421, 285/4, 286/4, 287/4, 288/14, 288/16, 288/18, 289/5, 290/13, obręb geodezyjny Święty Wojciech, gmina Międzyrzecz.
2. Wnioskodawca: Międzyrzeckie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z siedzibą Święty Wojciech 46, 66-300 Międzyrzecz, reprezentowana przez Pana Kazimierza Puchana, Prezesa Zarządu, i w imieniu którego występuje pełnomocnik Pani Małgorzata Ratajczak.
3. Charakterystyka inwestycji przedłożonej we wniosku: przebudowa i rozbudowa oczyszczalni ścieków w miejscowości Święty Wojciech.
4. Stan prawny działek wg wypisu z ewidencji gruntów: użytki w granicach objętych inwestycją:
 - działka nr ewid. 419 – Bi (inne tereny zabudowane),
 - działka nr ewid. 421 – Ba (tereny przemysłowe),
 - działki nr ewid. 420, 285/4, 286/4, 287/4, 288/14, 288/16, 288/18, 289/5, 290/13 – dr (drogi).
5. Istniejące zagospodarowanie terenu – teren funkcjonującej oczyszczalni ścieków – wg załącznika graficznego Nr 1.

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

1. Analiza sąsiedniej zabudowy w zakresie funkcji terenu: inwestycja nie zmienia funkcji terenu - teren oczyszczalni ścieków wraz z infrastrukturą towarzyszącą i dojazdem.
2. Analiza sąsiedniej zabudowy w zakresie linii zabudowy:
 - zgodnie z § 4 RMI, 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,
 - zgodnie z koncepcją obiektu oczyszczalni będą sytuowane w znacznym oddaleniu od dróg publicznych oraz od innych zabudowań,
 - w związku z powyższym, odstępuje się od wyznaczenia linii zabudowy.
3. Analiza wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy:
 - zgodnie z § 5 RMI, 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 § 3 ust. 1,
- obecny wskaźnik intensywności dla terenu objętego inwestycją nie przekracza 0,2,
 - ze względu na charakter inwestycji (inwestycja celu publicznego), uzasadnione jest odstępianie od wyznaczenia przedmiotowego wskaźnika na podstawie średniej w obszarze analizowanym,
 - uwzględniając wnioskowane obiekty, ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni istniejącej i planowanej zabudowy w stosunku do łącznej powierzchni działek objętych wnioskiem – 0,5.
4. Analiza szerokości elewacji frontowej:
- zgodnie z § 6 ust. 1 RMI, szerokość elewacji frontowej wyznacza się na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy, z tolerancją do 20 %,
 - ze względu odmienny charakter inwestycji w stosunku do pozostałych działek zabudowanych w obszarze analizowanym, uzasadnione jest odstępianie od wyznaczenia przedmiotowej wielkości na podstawie średniej w obszarze analizowanym,
 - planowane budynki, kontenery i wiaty mają szerokość od około 2,00 m do 48,00 m (budynek sterowni i rozdzielni),
 - w związku z powyższym uwzględniając wielkość wnioskowanej zabudowy, ustala się szerokość elewacji frontowej budynków, kontenerów i wiat – do 48,00 m każdy.
5. Analiza wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki:
- zgodnie z § 7 RMI, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich; wysokość, o której mowa, mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku; Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym; dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1,
 - ze względu na charakter inwestycji (cel publiczny) w stosunku do pozostałych działek zabudowanych w obszarze analizowanym, uzasadnione jest odstępianie od wyznaczenia przedmiotowej wielkości na podstawie zabudowy w obszarze analizowanym,
 - w związku z powyższym uwzględniając wielkość wnioskowanych obiektów (maksymalna wysokość wiaty kompostowni – 10,00 m), ustala się wysokość elewacji frontowej budynków, kontenerów i wiat – do 10,00 m.
6. Analiza kąta nachylenia dachu, wysokości głównej kalenicy, układu połaci dachowych, kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki:
- uwzględniając wnioskowane parametry zabudowy ustala się:
 - wysokość budynków, kontenerów i wiat liczona od poziomu terenu do kalenicy głównej dachu lub najwyższej położonej krawędzi dachu – do 12,00 m,
 - geometrię dachu budynków, kontenerów i wiat – dach jedno dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci do 20°.
7. Analiza dostępu do drogi publicznej: bez zmian – istniejącym układem komunikacyjnym do drogi publicznej powiatowej nr 1346 F (działka nr ewid. 252/10).
8. Warunki wynikające z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- inwestycja zalicza się do przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 71),
 - dla przedmiotowej inwestycji została wydana przez Burmistrza Międzyrzecza decyzja Nr 7/2016 o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 06.09.2016 r. (znak sprawy: WPP.6220.10.2016.MM),
 - inwestycję wykonać zgodnie z charakterystyką przedsięwzięcia będącą załącznikiem do wyżej wymienionej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,

- 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.
9. Warunki wynikające z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- podczas prowadzenia robót ziemnych, w razie odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Międzyrzecza; dalsze prace prowadzić w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków.
10. 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.
11. 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.
12. Warunki wynikające z przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 909 ze zm.) – teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne stosownie do art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

III. Podsumowanie

W wyniku przeprowadzonej analizy, stwierdza się zgodność planowanej inwestycji z istniejącym zagospodarowaniem i przepisami odrębnymi.

Z up. BURMISTRZA
mgr *Maria* *...*
Przewodnicząca Rady Miejskiej
Międzyrzecz