

STAROSTA MIĘDZYRZECKI
UL. PRZEMYSŁOWA 2
66-300 MIĘDZYRZECZ.
(oznaczenie organu wydającego decyzję)

Międzyrzecz, dnia 9 sierpnia 2024 r.

AB.6740.4.201.2024.MK
(nr rejestru organu wydającego decyzję)

DECYZJA nr 213.2024

Na podstawie art. 28, art. 33 ust.1, art. 34 ust. 4, art. 36 i art. 36a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz 725) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r.- Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 28-06-2024 r. (uzupełniony 29-07-2024 r.)

zmieniam decyzję

Starosty Międzyrzeckiego nr 303.2021 znak AB.6740.175.2021.MK z dnia 14-07-2021 r. zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę farmy fotowoltaicznej "Międzyrzecz I" o mocy zainstalowanej do 1MW na działce nr ew. 178/9, obręb ew. Gorzyca, zlokalizowanej w Gorzycy, gmina Międzyrzecz, wydanej na rzecz Energy Solar 58 Sp. z o.o.

dla :

SPE PV 9 Sp. z o. o.
ul. Taneczna 18, 02-829 Warszawa

.....
(imię i nazwisko lub nazwa inwestora oraz jego adres)

zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany obejmujący zmiany :

w zakresie częściowej zmiany usytuowania i zagospodarowania terenu inwestycji, zmiany ilości i mocy projektowanych paneli i inwerterów fotowoltaicznych oraz zmiany długości i wysokości stacji transformatorowej na działce nr ew. 178/9, obręb ew. Gorzyca, zlokalizowanej w Gorzycy, gmina Międzyrzecz

w/g projektu :

Halka Jerzego posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności elektrycznej nr uprawnień 217/2002 wpisanego na listę członków Małopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa MAP/IE/0236/03 oraz Dominika Marcina posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr uprawnień MAP/0069/PWOK/09 wpisanego na listę członków Małopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa MAP/BO/0639/09

(nazwa i rodzaj oraz adres zamierzenia budowlanego,
rodzaj(e) obiektu(-tów) albo robót budowlanych, imię i nazwisko projektanta oraz
specjalność, zakres i numer jego uprawnień budowlanych oraz informacja o wpisie
na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego)

Pozostałe warunki określone w decyzji Starosty Międzyrzeckiego nr 303.2021 z dnia 14-07-2021 r. pozostają bez zmian.

UZASADNIENIE

W dniu 28-06-2024 r. (uzupełniony 29-07-2024 r.) do Starostwa Powiatowego w Międzyrzeczu wpłynął wniosek [redacted] działającej w imieniu i na rzecz SPE PV 9 Sp. z o. o. z siedzibą ul. Taneczna 18, 02-829 Warszawa (adres do korespondencji: ul. Krasickiego 36A, 30-503 Kraków) o zmianę warunków pozwolenia Starosty Międzyrzeczekiego nr 303.2021 znak AB.6740.175.2021.MK z dnia 14-07-2021 r. na budowę farmy fotowoltaicznej "Międzyrzecz I" o mocy zainstalowanej do 1MW na działce nr ew. 178/9, obręb ew. Gorzyca, zlokalizowanej w Gorzycy, gmina Międzyrzecz w zakresie częściowej zmiany usytuowania i zagospodarowania terenu inwestycji, zmiany ilości i mocy projektowanych paneli i inwerterów fotowoltaicznych oraz zmiany długości i wysokości stacji transformatorowej, wydanej na rzecz Energy Solar 58 Sp. z o.o.

Dla inwestora, na rzecz którego udzielono pozwolenia na budowę, tj. Energy Solar 58 Sp. z o.o. na dzień wydania decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę prowadzono wpisy w rejestrze przedsiębiorców prowadzonym przez Krajowy Rejestr Sądowy pod numerem 0000854439.

Zgodnie z zapisami odpisu pełnego ww. Krajowego Rejestru Sądowego organ ustalił, że spółka Energy Solar 58 Sp. z o. o. uległa przekształceniu i zmieniono jej nazwę, na: SPE PV Sp. z o.o.

W myśl art. 553 §1 ustawy z dnia 15 września 2000r. - Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz. U. z 2020r., poz. 1526 ze zm.), cyt. "spółce przekształconej przysługują wszystkie prawa i obowiązki spółki przekształcanej". W związku z powyższym organ uznał za stronę niniejszego postępowania SPE PV 9 Sp. z o.o. , jako następcę prawnego inwestora.

Zgodnie z art. 64 §2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r.- Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 572) w dniu 16-07-2024 r. wezwano inwestora do uzupełnienia wniosku o brakujące dokumenty formalne. Powyższe braki zostały uzupełnione przez [redacted] w dniu 29-07-2024 r.

Planowane przedsięwzięcie znajduje się na terenie nie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, dlatego też Burmistrz Międzyrzecza wydał decyzję Nr 36/2020 z dnia 17-04-2020r. o ustaleniu warunków zabudowy. Następnie Burmistrz Międzyrzecza wydał decyzję znak WPP.6730.1.2020.EH z dnia 01-10-2020r. przenoszącą ustalenia na rzecz inwestora.

Inwestor do wniosku o pozwolenie na budowę ww. przedsięwzięcia przedłożył decyzję Burmistrza Międzyrzecza nr 12/2019 z dnia 29-11-2019r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko polegającego na "budowie farmy fotowoltaicznej Międzyrzecz I o mocy do 1MW na działce nr ewid. 178/9 położonej w obrębie ewidencyjnym 3-Gorzyca, gmina Międzyrzecz", w której Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Wód Polskich w Poznaniu stwierdził potrzebę przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. W związku z powyższym Burmistrz Międzyrzecza nałożył obowiązek przeprowadzenia oceny na środowisko. W odpowiedzi na powyższe Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Międzyrzeczu opinią sanitarną znak NS.NZ.4201.85.2019 z dnia 15-10-2019r., zaopiniował pozytywnie warunki realizacji omawianego przedsięwzięcia, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. postanowienie znak WZŚ.4221.93.2019.AJ z dnia 18-10-2019r. również zatwierdził pozytywnie oraz niezbędnym raportem o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. W dniu 30-09-2020 r. w/w decyzja została przeniesiona na rzecz nowego inwestora Energy Solar 58 Sp. z o.o. decyzja znak WPP.6220.7.2019.MM. W dniu 10-06-2024 r. Burmistrz Międzyrzecza wydał decyzję w sprawie zmiany decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Nieruchomość objęta planowanym zamierzeniem inwestycyjnym usytuowana jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Dolina Obry”, ustanowionego uchwałą Sejmiku Województwa Lubuskiego nr XXV/351/16 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 14 listopada 2018r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu o nazwie "Dolina Obry" (Dz. U.Woj.

budowlane orzeczone jak w sentencji.

Załączniki ponumerowane od 1 do 2 i opieczątowane stanowią integralną część decyzji.
1) projekt zagospodarowania terenu,, 2)projekt architektoniczno-budowlany

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Lubuskiego w Gorzowie Wlkp. za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Adnotacja dotycząca opłaty skarbowej :

Uiszczono opłatę skarbową w wysokości 78,00 zł na podstawie załącznika do ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16.11.2006 r. (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 2111) część III pkt 9 ppkt 2 w związku z ppkt 1 lit. h



Z up. STAROSTY

Damian Pędki

NACZELNIK

Wydziału Architektury i Budownictwa

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydawania decyzji)

Otrzymują:

1. [REDACTED]
- jako pełnomocnik SPE PV 9 Sp. z o. o.
(wraz z jednym egzemplarzem dokumentacji)
2. [REDACTED]
3. a/a

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Międzyrzeczu (wraz z kompletem dokumentacji)
2. Starostwo Powiatowe w Międzyrzeczu – Wydział GN w/m
3. Urząd Miejski w Międzyrzeczu – Burmistrz Międzyrzecza

Pouczenie:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem
2. Do zawiadomienia organu nadzoru budowlanego dołącza się na piśmie:
 - 1) informację wskazującą imię i nazwisko osoby, która będzie sprawować funkcję kierownika budowy, a także kopie zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7, wraz z kopiami decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności,
 - 2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego – informację wskazującą imię i nazwisko osoby, która będzie sprawować funkcję inspektora nadzoru inwestorskiego a także kopie zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7, wraz z kopiami decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności,
 - 3) oświadczenie lub kopię oświadczenia projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu technicznego, dotyczącego zamierzenia budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej, projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym oraz rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego.
3. Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego budowę wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia

Lubuskiego z dnia 18 listopada 2016r. poz. 2304).

Zgodnie z § 3 ust. 1 w/w uchwały na terenie obszaru chronionego krajobrazu Dolina Obry" zabrania się m.in realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów 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. W/w zakazy dla obszaru chronionego krajobrazu "Dolina Obry" ustanowione zostały w oparciu o przepisy art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.) które określają możliwe sposoby ochrony ekosystemów przyrodniczych przedmiotowej formy ochrony przyrody. Zgodnie z obowiązującym stanem prawnym każde przedsięwzięcie mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (które to jest przedmiotem nin. inwestycji) lub mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko poddawane jest ocenie oddziaływania na środowisko w rozumieniu 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 (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 2081 ze zm.) w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W myśl art. 24 ust. 3 zakaz dotyczący realizacji przedsięwzięć znacząco oddziaływać na środowisko nie obowiązuje w przypadku kiedy dla planowanego zamierzenia przeprowadzona została ocena oddziaływania na środowisko i która wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego, co miało miejsce w nin. sprawie.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami inwestycja na etapie wydania decyzji o warunkach zabudowy została uzgodniona z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. Mając na uwadze, że planowane zamierzenie jest zgodne z ustaleniami w/w decyzji nie zachodzi konieczność ponownego występowania do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. celem uzgodnienia w odniesieniu do lokalizacji inwestycji na wspomnianym obszarze, objętym ochroną Opracowana dokumentacja techniczna została pozytywnie zaopiniowana przez rzeczoznawcę ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych Pana Adama Jeziorka (nr upr. 142/93) w zakresie warunków ochrony p. pożarowej.

Planowane przedsięwzięcie nie znajduje się na terenie wpisanym do rejestru zabytków, dlatego też nie zachodziła konieczność uzgodnienia z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gorzowie Wlkp.

Ustalono również, że zgodnie ze wskazaniami wynikającymi z Hydroportalu publikującego mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego nieruchomości objęta wnioskiem nie znajduje się na obszarach zagrożenia i ryzyka powodziowego.

Dokonując analizy przedłożonej do wniosku dokumentacji projektowej organ stwierdził, iż spełnia ona wymagania określone w przepisach Prawa budowlanego. Projekt architektoniczno-budowlany jest zgodny z decyzją Burmistrza Międzyrzecza nr 36/2020 z dnia 22-04-2020r. o ustaleniu warunków zabudowy, a projekt zagospodarowania terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi. Projekt jest kompletny i zawiera wymagane opinie, uzgodnienia, pozwolenia oraz sprawdzenia, wykonany jest i sprawdzony przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia budowlane. Ponadto inwestor złożył oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

W związku z powyższym w ramach prowadzonego postępowania zgodnie z art. 61 §4 oraz art. 10 §1 Kpa powiadomiono strony o jego wszczęciu zawiadomieniem z dnia 30-07-2024 r., oraz zgodnie z art. 10 Kpa o jego zakończeniu w dniu 07-08-2024 r., z zapewnieniem możliwości czynnego udziału w postępowaniu i wypowiedzeniu się co do zebranych dowodów, materiałów i zgłoszonych żądań. Żadna ze stron w przysługującym terminie nie wniosła uwag.

Wobec spełnienia wymagań określonych w art. 35 ust.1 i art. 32 ust. 4 ustawy – Prawo

doreczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX-XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk łącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywownie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII-XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane).

4. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego (zob. art. 55 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane).

5. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane).

6. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (zob. art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane).