BURMISTRZ MIĘDZYRZECZA
RYNEK 1
66-300 MIĘDZYRZECZ

Znak Sprawy: WPP.6733.12.2026.PJ

Międzyrzecz, dnia 30 października 2026 r.

DECYZJA nr 17/2026
o lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 50 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 51 ust. 1, art. 53 ust. 4 i art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zm.) zw. dalej u.p.z.p. – mając na względzie art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie u.p.z.p. oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589), w trybie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1691) zw. dalej k.p.a., po rozpatrzeniu wniosku z dnia 18 września 2026 r., złożony przez inwestora - **Zakład Energetyki Cieplnej Sp. z o.o.,** ul. Reymonta 5, 66-300 Międzyrzecz oraz po uzgodnieniu:

- z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Międzyrzeczu - pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych,

ustalam lokalizację inwestycji celu publicznego dla zamierzenia pn.:
„Wdrożenie hybrydowego systemu wytwarzania ciepła w ciepłowni w Międzyrzeczu polegającego na montażu układu kogeneracyjnego o mocy 164 kWe wraz z niezbędną infrastrukturą na części działki nr ewid. 36/5 obręb Międzyrzecz 2, gmina Międzyrzecz".

1. **Rodzaj inwestycji:** obiekty infrastruktury technicznej.
2. **Zamierzenie inwestycyjne obejmuje:** realizację obiektu technologicznego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i terenowymi instalacjami, w tym instalacją gazową, związaną z układem wytwarzania energii elektrycznej i cieplnej w układzie kogeneracji o mocy 164 kWe, w tym budowę nowego przyłącza gazowego i elektrycznego dla projektowanej jednostki kogeneracyjnej. Inwestycja obejmuje montaż jednostki kogeneracyjnej o mocy 164 kWe w zabudowie kontenerowej, na fundamencie żelbetowym o powierzchni do 60,0 m^2, długości do 10,0 m, szerokości do 6,0 m i wysokości do 4,0 m.
3. **Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie dotyczy.
4. **Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zdrowia ludzi:**
   1) inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.),
   2) zgodnie z art. 96 ust. 1 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 2024 r., poz. 1112 ze zm.) organ rozważył czy przedsięwzięcie może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 i uznał, że oddziaływanie, o którym mowa wyżej nie powinno wystąpić,
   3) nakaz zastosowania takich rozwiązań organizacyjnych i technologicznych, które

spowodują, że faza budowy przedsięwzięcia, w tym w zakresie wprowadzania gazów lub pyłów do powietrza oraz emisji hałasu, nie spowoduje przekroczenia standardów jakości poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny,

4) nakaz zastosowania, na etapie budowy i eksploatacji, rozwiązań chroniących środowisko w zakresie gospodarki odpadami, ochrony gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych.

5. **Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
zachować i zgłosić ewentualne napotkane obiekty archeologiczne do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Zielonej Górze, Delegatura w Gorzowie Wlkp., ul. Kosynierów Gdyńskich 75, 66-400 Gorzów Wlkp.

6. **Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

1)	zaopatrzenie w wodę:	nie dotyczy;
2)	zaopatrzenie w energię elektryczną:	z przyłącza z sieci elektroenergetycznej – zgodnie z zapewnieniem dostaw energii elektrycznej ENEA Operator Sp. z o.o. nr 28000/2026/OD2/RR4 z dnia 04 sierpnia 2026 r.;
3)	zaopatrzenie w energię cieplną:	przyłącze do sieci ciepłowniczej; przyłącze do sieci gazowej nr Up21/0010/2026/07/1/0000030 z dnia 03 lipca 2026 r.;
4)	odprowadzanie ścieków:	nie dotyczy;
5)	zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:	wyłącznie w granicach terenu objętego inwestycją, po spełnieniu wymogów przepisów prawa, bez możliwości ich odprowadzania na tereny sąsiednie, a zwłaszcza działkę drogową;
6)	gospodarowanie odpadami:	zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 733) i systemem obowiązującym w gminie Międzyrzecz;
7)	obsługa komunikacyjna:	zjazd z drogi publicznej gminnej nr 102108F, stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 36/4; każdy nowo projektowany zjazd uzgodnić z zarządcą drogi;
8)	inne ustalenia:	brak.

7. **Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**
   1) projektowane obiekty budowlane powinny spełniać wymogi określone w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 524 ze zm.),
   2) niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 u.p.z.p.),
   3) inwestycja nie może ograniczyć dostępu osób trzecich do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i cieplnej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
   4) wszelkie uciążliwości związane z inwestycją muszą zamknąć się w obrębie przedmiotowego terenu objętego decyzją.

8. **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie dotyczy.

9. **Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone zgodnie z art. 54 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.**
10. **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.**
11. **Inne warunki:**
    - Wszelkie prace na terenach zmeliorowanych należy uzgodnić z właściwą spółką wodną. W przypadku, kiedy uszkodzenie urządzeń drenarskich zostało spowodowane przez właściciela danej nieruchomości, zobowiązany jest on do ich naprawy na własny koszt.
    - Należy zachować zgodne z przepisami Prawa budowlanego, przepisami szczegółowymi i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od innych obiektów budowlanych i terenów oraz od infrastruktury podziemnej i nadziemnej przebiegającej przez teren objęty decyzją i w jego bezpośrednim otoczeniu. Zaleca się uzgodnienie ww. odległości z właścicielami sieci. Dopuszcza się usunięcie kolizji na warunkach określonych przez właściciela sieci.
    - Realizacja niniejszej inwestycji nie może powodować uciążliwości na sąsiednich terenach, a w szczególności:
        - nie może uniemożliwiać korzystania z istniejącej i nowo realizowanej infrastruktury technicznej,
        - nie może zmieniać stosunków wodnych na działkach osób trzecich.

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

W dniu 18 września 2026 r. wpłynął do Burmistrza Międzyrzecza wniosek w przedmiotowej sprawie. Wnioskowany teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Wobec powyższego, postępowanie o wydanie niniejszej decyzji było prowadzone zgodnie z wymogami u.p.z.p., jak dla terenu, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i dla inwestycji, dla której nie ma obowiązku sporządzania takiego planu.

Art. 4 ust. 1 i 2 u.p.z.p. 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 ww. terenu, 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 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;

2) określenie granic terenu objętego wnioskiem;
3) 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;
4) w przypadku lokalizacji składowania odpadów:
   a) docelową rzędną składowania odpadów,
   b) roczną i całkowitą ilość składowanych odpadów oraz rodzaje składowanych odpadów,
   c) sposób gromadzenia, oczyszczania i odprowadzania ścieków,
   d) sposób gromadzenia, oczyszczana i wykorzystywania lub unieszkodliwiania gazu składowiskowego.

Inwestycją celu publicznego w rozumieniu art. 2 pkt 5 u.p.z.p. 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 2025 r., poz. 399).

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 u.p.z.p.

Orzecznictwo sądowo-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 u.p.z.p. 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 stronę uznano właścicieli nieruchomości objętych inwestycją, zaś pismem znak WPP.6733.12.2026.PJ z dnia 23 września 2026 r. powiadomiono je o wszczęciu postępowania. W myśl art. 49 k.p.a. w związku z art. 53 ust. 1 u.p.z.p., zawiadomiono również poprzez obwieszczenia znak WPP.6733.12.2026.PJ z dnia 23 września 2026 r., zamieszczone: na tablicy ogłoszeń Gminy Międzyrzecz w terminie od 23 września 2026 r. do 07 października 2026 r. jak też w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Międzyrzecz w dniu 23 września 2026 r.

Stosownie do art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 u.p.z.p., 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.

Zgodnie z art. 54 u.p.z.p., decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego określa:

1) rodzaj inwestycji;
2) warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:
   a) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
   b) ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
   c) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji,
   d) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich,
   e) ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych;
3) linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone na mapie w odpowiedniej skali, z zastrzeżeniem art. 52 ust. 2 pkt 1.

W myśl art. 52 ust. 3 u.p.z.p., nie można uzależnić wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego od zobowiązania się wnioskodawcy do spełnienia nieprzewidzianych odrębnymi przepisami świadczeń lub warunków.

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.

Zatem na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2a u.p.z.p. – wystąpiono o uzgodnienie projektu niniejszej decyzji do:

1. pkt 2a) Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych pismem znak WPP.6733.12.2026.PJ z dnia 01.10.2026 r. Postanowieniem Nr NZ-58/2026 z dnia 08.10.2026 r. organ uzgodnił 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) 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 – teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony ani nie jest wpisany do 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) właściwego organu 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 6) organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami
   nie dotyczy
9. 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;
10. 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
11. pkt 9) właściwym zarządcą drogi - w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego;
    nie dotyczy – teren inwestycji nie przylega do drogi;
12. pkt 9a) Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego – w odniesieniu 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;
13. 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;

14. 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;
15. 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;
16. 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, właściwych organów wojskowych 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;
17. 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;
18. 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;
19. 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.6733.12.2026.PJ z dnia 09 października 2026 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. W myśl art. 49 k.p.a. w związku z art. 53 ust. 1 u.p.z.p., zawiadomiono również poprzez zawiadomienia znak WPP.6733.12.2026.PJ z dnia 09 października 2026 r., zamieszczone: na tablicy ogłoszeń Gminy Międzyrzecz w terminie od 09 października 2026 r. do 23 października 2026 r. jak też w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Międzyrzecz w dniu 09 października 2026 r.

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 trenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich, o czym mówi art. 6 ust. 2 pkt 1 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.

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 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.).

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 u.p.z.p.).

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 u.p.z.p.

Zgodnie z art. 127a § 1 i § 2 k.p.a., w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. 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.

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2025 r., poz. 1668)

„W okresie od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy do dnia 31 grudnia 2026 r., bieg terminów, o których mowa w art. 51 ust. 2 oraz art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy zmienianej w art. 1, nie rozpoczyna się, a rozpoczęty przerywa się. Terminy biegną na nowo od dnia 1 stycznia 2027 r.

Niniejsze postępowanie zostało wszczęte na wniosek złożony po dniu 16 października 2025 r. W związku z powyższym, zgodnie z art. 5 pkt 2 ustawy z dnia 5 listopada 2025 r. (Dz. U. z 2025 r., poz. 1668), nadającym nowe brzmienie art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie u.p.z.p. oraz niektórych innych ustaw, do niniejszej sprawy znajduje zastosowanie art. 64c u.p.z.p., zgodnie z którym decyzja o warunkach zabudowy wygasa po upływie 5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna.

Opieczętowany załącznik graficzny stanowi integralną część niniejszej decyzji.

BURMISTRZ MIĘDZYRZECZA

Z up. BURMISTRZA
mgr Monika Tomaszewska
Kierownik Wydziału
Planowania Przestrzennego

Otrzymują:
1. Wnioskodawca;
2. a/a.

Do wiadomości:
1. Marszałek Województwa Lubuskiego,
   ul. Podgórna 7, 65-057 Zielona Góra.

Projekt niniejszej decyzji sporządziła osoba posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium RP (zgodnie z art. 60 ust.4 i art. 5 pkt 3 i 4 u.p.z.p.).

