

Znak sprawy: Bd.6730.46.2021

DECYZJA NR 08/2022

o warunkach 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 2021 r., poz. 743 ze zm.; zw. dalej upzp), art. 104 i 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.; zw. dalej Kpa), w wyniku prowadzonego postępowania na wniosek inwestora – Pan Marcin Szlaps prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą Polska Energia Odnawialna Marcin Szlaps, z siedzibą ul. Szeroka 8, 62-080 Kokoszczyń – oraz po uzgodnieniu:

- z Marszałkiem Województwa Lubuskiego – Geolog Wojewódzki w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin, uzgodnieniem milczącym,
- ze Starostą Międzyrzeckim – Geolog Powiatowy w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin, uzgodnieniem milczącym,
- ze Starostą Międzyrzeckim, w zakresie ochrony gruntów rolnych, uzgodnieniem milczącym,
- z Wójtem Gminy Pszczew, w zakresie obszaru przyległego do dróg gminnych, uzgodnieniem milczącym,

a także po zaopiniowaniu przez:

- EuRoPol GAZ s.a. opinią znak DTR/POL2/2970/2021 z dnia 10.12.2021 r.,
- Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo SA Oddział w Zielonej Górze opinią znak TK.0720-D.386(5).21 z dnia 16.12.2021 r.,
- Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo SA Oddział w Odolanowie opinią znak TEG/96/103/21 z dnia 03.12.2021 r.,
- GAZ System opinią znak OP-DL.420.928.2021.5 z dnia 14.12.2021 r.,

ustalam warunki zabudowy na rzecz:

Pana Marcina Szlapsa prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Polska Energia Odnawialna Marcin Szlaps,

dla inwestycji polegającej na:

budowa farmy fotowoltaicznej „Nowe Gorzycko III i IV” o łącznej mocy do 6,0 MW (z dopuszczeniem budowy jednej lub sześciu elektrowni o mocy każdej z nich do 1 MW) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i o powierzchni terenu podlegającej przekształceniu w wyniku realizacji inwestycji do 6,00 ha na części terenu działki o nr ewid. 76 położonej w obrębie ewidencyjnym Nowe Gorzycko, gmina Pszczew.

W oparciu o analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, której wynik stanowi załącznik Nr 2 do niniejszej decyzji, przeprowadzoną na podstawie art. 53 ust. 3 upzp w związku z § 3 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 (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588), dla planowanej inwestycji, stanowiącej kontynuację funkcji istniejącej zabudowy, ustalam następujące warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, w zakresie:

1. **Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji:** instalacja odnawialnego źródła energii.
2. **Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** budowa instalacji fotowoltaicznej o łącznej mocy do 6,0 MW (z dopuszczeniem budowy jednej lub sześciu elektrowni o mocy każdej z nich do 1 MW) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, i złożonej z następujących elementów:
 - do 24000 sztuk paneli fotowoltaicznych wraz z konstrukcjami wsporczymi o łącznej mocy do 6,0 MW,

- do sześciu kontenerowych stacji transformatorowych, przy czym ustala się, że należy je lokalizować w minimalnej odległości 200,00 m od terenu działek o nr ewid. 78/3 i 78/4,
- przyłącza w postaci kablowych linii zasilających,
- ogrodzenie terenu inwestycji o wysokości do 3,00 m, przy czym na ogrodzeniu elektrowni od strony z działkami o nr ewid. 78/3 i 78/4 należy zamontować siatkę maskującą na pełnej wysokości przeszła ogrodzenia,
- inne niezbędne elementy związane z budową i eksploatacją elektrowni fotowoltaicznej, w tym konwertery i inwertery,

w liniach rozgraniczających teren inwestycji określonych na załączniku graficznym Nr 1 do niniejszej decyzji, i o powierzchni terenu podlegającej przekształceniu w wyniku realizacji inwestycji do 6 ha (powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia).

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- a) linia zabudowy – wyznacza się obowiązującą linię zabudowy w odległości 15,00 m od granicy z działką drogową o nr ewid. 75 i zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do niniejszej decyzji, przy czym ustala się, że wyznaczoną linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną granicę sytuowania obiektów budowlanych,
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki objętej inwestycją, rozumiany jako powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia – do 6 ha,
- c) szerokość elewacji frontowej kontenerowych stacji transformatorowych – do 10,00 m,
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej kontenerowych stacji transformatorowych – do 3,00 m,
- e) geometria dachów kontenerowych stacji transformatorowych – dachy płaskie z najwyżej położoną górną krawędzią dachu na wysokości do 3,00 m.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) teren inwestycji znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Gorzycko”, ustanowionego uchwałą Nr XXXIX/593/17 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 20 listopada 2017 r. w sprawie obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Gorzycko” i ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z dnia 24 listopada 2017 r., poz. 2421,
- b) 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 znak OS.6220.2.2021 Wójta Gminy Pszczew z dnia 12.07.2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia,
- c) w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin i zwierząt, należy powiadomić niezwłocznie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, a jeżeli nie jest to możliwe Wójta Gminy Pszczew,
- d) planowaną inwestycję zaprojektować w sposób zapewniający spełnienie wymogów w zakresie warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania.

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

osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku zobowiązane są niezwłocznie zawiadomić Wójta Gminy Pszczew oraz Lubuskiego 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 na terenie objętym inwestycją nie znajdują się obszary lub obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w ewidencji zabytków.

- 6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- a) dojazd do terenu inwestycji – projektowanym zjazdem do drogi gminnej publicznej nr 004428F (działka o nr ewid. 75),
 - b) sposób gospodarowania odpadami – zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. 2021 r., poz. 888 ze zm.),
 - c) sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych – wyłącznie w granicach terenu objętego inwestycją, bez możliwości ich odprowadzania na tereny sąsiednie,
 - d) w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć w uzgodnieniu z właścicielami sieci.
- 7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**
- a) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektu objętego inwestycją oraz 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, w tym od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV, gazociągu wysokiego ciśnienia dn 1000 relacji Goleniów – Lwówek (gazociąg w trakcie realizacji), a także gazociągu wysokiego ciśnienia dn 300 relacji Lubiatów - Sątopy, gazociągu wysokiego ciśnienia dn 500 i gazociągu wysokiego ciśnienia dn 700.
- 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:**
- a) na części terenu objętego inwestycją występują złoża geologiczne – złoża kruszywa naturalnego „Nowe Gorzycko” (KN 5151),
 - b) na terenie objętym inwestycją nie występują tereny górnicze, udokumentowane Główne Zbiorniki Wód Podziemnych, tereny ujęć wody lub ich strefy, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, a także obszary ograniczonego użytkowania lub strefy przemysłowe.
- 9. 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 2021 r., poz. 1326)**
- 10. Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone zgodnie z art. 54 pkt 3 w związku z art. 64 ust. 1 upzp, na kopii mapy syt.-wys. do celów opiniodawczych w skali 1:1000, stanowiącej integralną część niniejszej decyzji – załącznik graficzny Nr 1.**
- 11. Zabudowę i zagospodarowanie terenu planować z uwzględnieniem przepisów odrębnych, a w szczególności:**
- a) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2351),
 - b) ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 710 ze zm.),
 - c) ustawą z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1098 ze zm.),
 - d) ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1973 ze zm.),
 - e) ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2233 ze zm.),
 - f) ustawą z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 610).

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. upzp, 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 wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Wnioskiem z dnia 02.08.2021 r. inwestor – Pan Marcin Szlaps prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą Polska Energia Odnawialna Marcin Szlaps, z siedzibą ul. Szeroka 8, 62-080 Kokoszczyń – wystąpił o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej „Nowe Gorzycko III i IV” o mocy do 6,0 MW (6 x 1 MW) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i o powierzchni terenu podlegającej przekształceniu w wyniku realizacji inwestycji do 6,00 ha na części terenu działki o nr ewid. 76 położonej w obrębie ewidencyjnym Nowe Gorzycko, gmina Pszczew.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych art. 61 ust. 1 pkt 1-6 upzp, 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;
- 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;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- 6) zamierzenie budowlane nie znajduje 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 2021 r. poz. 428 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy; strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu; a także strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 4 upzp, sporządziła osoba uprawniona.

W oparciu o wniosek, zgodnie z art. 53 ust. 3 upzp, sporządzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, w tym warunków wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu -załącznik Nr 2 do niniejszej decyzji.

Spełnione zatem zostały wszystkie przesłanki określone w art. 61 ust. 1 upzp, wymagane dla wydania decyzji.

Niniejsza decyzja wymagała uzgodnienia w myśl przepisów upzp, tj. w zakresie wynikającym z art. 53 ust. 4:

- pkt 5) z Marszałkiem Województwa Lubuskiego – Geolog Wojewódzki w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin,
- pkt 5) ze Starostą Międzyrzeckim – Geolog Powiatowy w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin,
- pkt 6) ze Starostą Międzyrzeckim w zakresie ochrony gruntów rolnych,
- pkt 9) z Wójtem Gminy Pszczew w zakresie obszaru przyległego do drogi gminnej publicznych,

a także nie wymagała uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp., na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 8 w związku z art. 53 ust. 5b upzp, bowiem dla projektowanego zamierzenia przeprowadzono ocenę oddziaływania na środowisko, jak też nie wymagała uzgodnienia z pozostałymi organami określonymi w art. 53 ust. 4 wyżej cyt. ustawy.

Niniejsza decyzja została również zaopiniowana przez operatorów gazociągów przesyłowych w zakresie lokalizacji inwestycji w pobliżu gazociągów wysokiego ciśnienia dn 300, dn 500, dn 700 i dn 1000, tj. przez: Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A. – Dział eksploatacji Gazociągów TEG - oddział w Odolanowie, Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A. – oddział w Zielonej Górze, System Gazociągów Tranzytowych EuRoPol GAZ S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Topiel 12, Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ – SYSTEM S.A.

W toku prowadzonego postępowania administracyjnego, i w odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania administracyjnego, a także w związku z przygotowanym projektem decyzji o warunkach zabudowy, do tut. urzędu wpłynęły następujące pisma:

- 1) W dniu 01.10.2021 r. zastrzeżenia i uwagi do planowanej inwestycji wnieśli właściciele działek o nr ewid. 78/3 i 78/4 obręb Nowe Gorzycko. W piśmie podnieśli kwestie, iż zamierzenie niezgodne jest ze statusem obszaru chronionego krajobrazu „Gorzycko”, który uznany jest za obszar chroniony krajobrazowo. Ponadto zdaniem wnoszących wybudowanie farmy fotowoltaicznej niezgodne jest z pozytywnym kształtowaniem ładu przestrzennego. Jednocześnie podkreślili, że jako właściciele i prywatni użytkownicy w/w nieruchomości są przeciwni przekształcaniu otoczenia w teren przemysłowy, co redukuje wartość ich domu na rynku nieruchomości praktycznie do zera i redukuje ekstremalnie wszelkie walory rekreacyjne domu.

Odnosząc się do wyżej podniesionych kwestii rozważono, co następuje:

Ad.1. „Zamierzenie niezgodne jest ze statusem obszaru chronionego krajobrazu „Gorzycko”, który uznany jest za obszar chroniony krajobrazowo”:

Teren inwestycji znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Gorzycko”. Pierwotnie przedmiotowa forma ochrony przyrody ustanowiona została rozporządzeniem Nr 14 Wojewody Lubuskiego z dnia 24 lipca 2003 r. w sprawie określenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa lubuskiego i ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z dnia 25 lipca 2003 r. Nr 47, poz. 820 z dalszymi zmianami.

Kolejno uchwałą Nr XXXIX/593/17 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 20 listopada 2017 r. w sprawie obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Gorzycko” i ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z dnia 24 listopada 2017 r., poz. 2421, ponownie wyznaczono granice wspomnianej formy ochrony przyrody.

Obszar ten obejmuje wyróżniające się krajobrazowo tereny, dla których prowadzona jest czynna ochrona ekosystemów tego obszaru oraz realizowana poprzez zachowanie tradycyjnej leśno-rolniczej mozaiki krajobrazowej. Wobec tego przyjęto szereg zasad ochrony dla tej formy ochrony przyrody, określonych § 3 ust. 1 w/w uchwały, i wśród których zabroniono:

„pkt 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;

pkt 2) 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;

pkt 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;

pkt 4) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;

pkt 5) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;

pkt 6) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;

pkt 7) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej”.

Dalej, zgodnie z § 3 ust. 2 w/w uchwały, zakazy, o których mowa w ust. 1 pkt 2, pkt 4, pkt 5, pkt 7, nie dotyczą ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały. Ponadto zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, nie obowiązuje w granicach administracyjnych gminy Przytoczna (§ 3 ust. 3 w/w uchwały); zakazy, o których mowa w ust. 1 pkt 4 i pkt 5, nie obowiązują na terenach, na których udokumentowano złoża kopalin (§ 3 ust. 4 w/w uchwały); zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 5, nie dotyczy budowy, odbudowy, utrzymania, remontu lub naprawy obiektu budowlanego (§ 3 ust. 5 w/w uchwały).

Wyjaśnić należy w tym miejscu, że w/w zakazy dla obszaru chronionego krajobrazu „Gorzycko” ustanowione zostały w oparciu o przepisy art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, które określają możliwe sposoby ochrony ekosystemów przyrodniczych przedmiotowej formy ochrony przyrody.

Zgodnie z obowiązującym stanem prawnym każde przedsięwzięcie mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko 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 w związku z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Źródłem obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest art. 59 ust. 1 wyżej przytoczonej ustawy, zgodnie z którym przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaga realizacja następujących planowanych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko: 1) planowanego przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (tzw. Grupa I przedsięwzięć), oraz 2) planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko został stwierdzony na podstawie art. 63 ust. 1 uoos (tzw. Grupa II – po selekcji, czy postępowanie ocenowe jest konieczne). Selekcji tej dokonuje się na podstawie kryteriów ustawowych określonych w art. 63 ust. 1 wymienionej wyżej ustawy oraz opinii organów współdziałających.

O tym zatem, kiedy należy przeprowadzić ocenę oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko decyduje zatem rodzaj przedsięwzięcia, a ściślej uszeregowanie go przez ustawodawcę bądź to w grupie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, tj. Grupa I, bądź też w grupie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, tj. Grupa II.

Biorąc pod uwagę skalę planowanego przedsięwzięcia, a więc powierzchnię podlegającą przekształceniu z terenów użytkowanych rolniczo na zabudowę systemami fotowoltaicznymi, i która w tym wypadku wynosi do 6,00 ha, planowane zamierzenie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie § 3 ust. 1 pkt 54 lit. a) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września

2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a więc Grupy II.

Dalej wyjaśnić należy, że w myśl art. 24 ust. 3 ustawy o ochronie przyrody w kontekście zakazu określonego § 3 ust. 1 pkt 2 uchwały Nr XXXIX/593/17 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 20 listopada 2017 r. w sprawie obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Gorzycko”, a więc 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, nie obowiązuje/nie dotyczy 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 krajobrazu jakim jest obszar „Gorzycko”.

Inwestor składając wniosek o warunki zabudowy przedłożył ostateczną decyzję znak OS.6220.2.2021 Wójta Gminy Pszczew z dnia 12.07.2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla realizacji wnioskowanego przedsięwzięcia, i z której to wynika, że w trakcie przeprowadzonego postępowania środowiskowego sporządzono raport oddziaływania na środowisko, w odniesieniu do którego właściwe organy opiniujące stwierdziły brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu „Gorzycko”.

Reasumując powyższe, w oparciu o wspomniane postępowanie środowiskowe oraz decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach i jej ustalenia, wnioskowana inwestycja w postaci budowy farmy fotowoltaicznej jest możliwa do zrealizowania na przedmiotowym terenie, a jednocześnie w związku z przeprowadzeniem oceny oddziaływania na środowisko zwolniona jest z zakazu ustanowionego § 3 ust. 1 pkt 2 uchwały Nr XXXIX/593/17 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 20 listopada 2017 r. w sprawie obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Gorzycko”.

Tym samym podniesiona kwestia przez właścicieli nieruchomości o nr ewid. 78/3 i 78/4 obręb Nowe Gorzycko, iż zamierzenie niezgodne jest ze statusem obszaru chronionego krajobrazu „Gorzycko”, który uznany jest za obszar chroniony krajobrazowo, jest niezasadna.

Ad.2. „Wybudowanie farmy fotowoltaicznej niezgodne jest z pozytywnym kształtowaniem ładu przestrzennego”:

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustaw o planowaniu i zagospodarowaniu, tj. gdy:

pkt 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;

pkt 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;

pkt 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

pkt 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;

pkt 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

pkt 6) zamierzenie budowlane nie znajduje 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 2021 r. poz. 428 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy; strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu; a także strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W wyniku nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a dokładnie art. 61 ust. 3, wspomnianych wyżej przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

Zgodnie z art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii przez instalację odnawialnego źródła energii należy rozumieć instalację stanowiącą wyodrębniony zespół urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii; lub obiektów budowlanych i urządzeń stanowiących całość techniczno-użytkową służącą do wytwarzania biogazu rolniczego, a także połączony z tym zespołem magazyn energii, w tym magazyn biogazu rolniczego.

Uwzględniając powyższe regulacje prawne w kontekście planowanej farmy fotowoltaicznej, która jest instalacją odnawialnego źródła energii, dla uzyskania warunków zabudowy w rozpatrywanym przypadku nie jest wymagane spełnienia wymogu dobrego sąsiedztwa (kontynuacji funkcji).

Tym samym podniesiona kwestia, iż wybudowanie farmy fotowoltaicznej niezgodne jest z pozytywnym kształtowaniem ładu przestrzennego, jest niezasadna. Wyjaśnienia wymaga również, że wymóg kontynuacji funkcji, w tym także cech zabudowy i zagospodarowania terenu, jak też oczekiwania społeczno-gospodarcze czy kompozycyjno-estetyczne, do których nawiązuje definicja ładu przestrzennego zawarta w art. 2 pkt 1 upzp, nie ma zastosowania w rozpatrywanej sprawie z uwagi na wyżej przytoczone regulacje, a tym samym brak jest podstaw do odmowy ustalenia warunków zabudowy. Ponadto, jak wykazała analiza urbanistyczna przeprowadzona zgodnie z art. 53 ust. 3 upzp, planowane zamierzenia spełnia pozostałe warunki określone art. 61 ust. 1.

Ad.3. „Jako właściciele i prywatni użytkownicy w/w nieruchomości są przeciwni przekształcaniu otoczenia w teren przemysłowy, co redukuje wartość ich domu na rynku nieruchomości praktycznie do zera i redukuje ekstremalnie wszelkie walory rekreacyjne domu”:

Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z uwzględnieniem ust. 2 i art. 371 ust. 1, żądać od gminy albo od władającego terenem zamkniętym, jeżeli uchwalenie planu lub jego zmiana spowodowane były potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa: 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo 2) wykupienia nieruchomości lub jej części. Ponadto, w myśl art. 36 ust. 3 cyt. ustawy, jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

Dalej, zgodnie z art. 63 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio.

Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Wspomniane wyżej przepisy prawa rozumieć należy, że roszczenie odszkodowawcze może zgłosić właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości, jeżeli w związku z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy dla innej działki korzystanie z jego nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone. Ustalanie przesłanek do wypłaty odszkodowania oraz jego wysokości nie należy do kompetencji organu, który wydał decyzję o warunkach zabudowy a do kompetencji sądu powszechnego i w terminie 5 lat, od dnia, w którym decyzja o warunkach zabudowy stała się ostateczna. Jak wspomniano wcześniej momentem/warunkiem złożenia wniosku/pozwu o odszkodowanie jest skonsumowanie warunków zabudowy, a więc wydanie na ich podstawie pozwolenia na budowę. Nadmienić należy, że odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę bądź ograniczenie w korzystaniu z tej nieruchomości trzeba udowodnić.

Podsumowując powyższe wskazać należy, że w rozpatrywanej sprawie wnoszący w żaden sposób nie przedstawili argumentów jakoby inwestycja mogła ograniczyć korzystanie z ich nieruchomości w sposób rzeczywisty bądź też obniżyć wartość ich nieruchomości do „zera”. Co więcej, wysunięcie takich wniosków bądź roszczeń jest kwestią przedwczesną, bowiem decyzja o warunkach nie obliguje inwestora do natychmiastowej realizacji inwestycji, zaś organ wydający decyzję o warunkach zabudowy nawet w przypadku przedstawienia konkretnych przesłanek nie jest właściwy do rozstrzygania sporów w sprawach, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jednocześnie, w dniu 25.10.2021 r. do tut. organu wpłynęło pismo inwestora, w którym ustosunkował się od obaw i zastrzeżeń strony postępowania. W przedmiotowym piśmie inwestor zaproponował między innymi wprowadzenie zapisów w treści decyzji w zakresie zastosowania siatki maskującej instalację fotowoltaiczną zamontowaną na ogrodzeniu farmy fotowoltaicznej od strony z działkami o nr ewid. 78/3 i 78/4, a także dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowej w odległości minimalnej 200,00 m od terenu w/w działek, co jego zdaniem zminimalizuje ewentualne obniżenie walorów rekreacyjnych ich nieruchomości. Tut. organ lokalizacyjny przychylił się do wniosku inwestora i zawarł stosowne zapisy w pkt 2 tiret drugie i czwarte decyzji.

- 2) W dniu 25.10.2021 r. inwestor wniósł również o dokonanie korekty projektu decyzji w zakresie planowanych stacji transformatorowych, których liczba podana we wniosku o warunki zabudowy wynosiła sześć, a także wprowadzenie w decyzji zapisu umożliwiającego dopuszczenie realizacji inwestycji etapowo, tj. budowę jednej lub sześciu elektrowni o łącznej mocy do 6MW – biorąc wspomniane organ przychylił się do wniosku inwestora i uznał, iż wprowadzenie korekty w zakresie liczby planowanych stacji transformatorowych oraz zmiany zapisów decyzji w zakresie możliwości realizacji inwestycji etapowo jest zgodne z przepisami prawa.

Zgodnie z art. 61 § 4 ustawy Kpa, pismem z dnia 09.09.2021 r. zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie. W odpowiedzi na zawiadomienie właściciele działek nr 78/3 i 78/4 złożyli swoje zastrzeżenia do planowanej inwestycji. Uwagi Stron zostały przekazane Wnioskodawcy, który ustosunkował się do przedstawionych zastrzeżeń w piśmie z 16.10.2021 r.

Po uzyskaniu niezbędnych w sprawie uzgodnień i opinii oraz przeprowadzeniu postępowania administracyjnego, działając na podstawie art. 10 § 1 ustawy Kpa., pismem z dnia 12.01.2022 r. powiadomiono strony o zakończeniu postępowania administracyjnego oraz pouczone o możliwości wypowiedzenia się w sprawie zebranego materiału dowodowego.

W odpowiedzi na zawiadomienie o zakończeniu postępowania żadna ze stron nie wniosła dalszych uwag do planowanej na działce nr 76 – obręb Nowe Gorzycko, inwestycji.

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 upzp.

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

Zgodnie z art. 64 ust.1 z związku z art. 56 upzp, 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 upzp, 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. Do realizacji inwestycji można przystąpić po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29 – 31 ustawy Prawo budowlane.

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli: inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę, lub 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 upzp).

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

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

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 Kpa, 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.

Załącznikami do decyzji Nr 08/2022 Wójta Gminy Pszczew z dnia 21 lutego 2022 r. są:

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

Analiza i wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

Nr 2A – załącznik tekstowy

Nr 2B – załącznik graficzny – kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000

Załączniki graficzne zostały wykonane na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, wydanej przez Starostę Międzyrzeckiego, i której egzemplarz pozostaje do wglądu w aktach sprawy.

Otrzymują:

1. Inwestor – Polska Energia Odnawialna Marcin Szlaps
ul. Szeroka 8, 62-080 Kokoszczyń
2. pozostałe strony postępowania – wg wykazu w aktach sprawy
3. aa

WÓJT
GMINY PSZCZEW
Józef Piotrowski

Znak sprawy: Bd.6730.46.2021

**ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA
TERENU NA OBSZARZE ANALIZOWANYM W ZAKRESIE WARUNKÓW,
O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1 – 6 USTAWY O PLANOWANIU
I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

W związku z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji na części terenu działki o nr ewid. 76 położonej w obrębie ewidencyjnym Nowe Gorzycko, gmina Pszczew, dla którego brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie art. 61 ust. 1-6 w związku z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 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.

1. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:

- a) lokalizacja: działka o nr ewid. 76, obręb ewidencyjny Nowe Gorzycko, gmina Pszczew;
- b) wnioskodawca: Pan Marcin Szlaps prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą Polska Energia Odnawialna Marcin Szlaps, z siedzibą ul. Szeroka 8, 62-080 Kokoszczyń;
- c) charakterystyka inwestycji przedłożonej we wniosku: budowa farmy fotowoltaicznej „Nowe Gorzycko III i IV” o łącznej mocy do 6,0 MW (z dopuszczeniem budowy jednej lub sześciu elektrowni o mocy każdej z nich do 1 MW) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i o powierzchni terenu podlegającej przekształceniu w wyniku realizacji inwestycji do 6,00 ha;
- d) stan prawny działki wg wypisu z ewidencji gruntów (użytki w liniach rozgraniczających teren inwestycji) – grunty orne (RV, RVI);
- e) istniejące zagospodarowanie terenu: wg załącznika graficznego Nr 2B.

2. Wyznaczenie i charakterystyka obszaru analizowanego:

Zgodnie z § 3 ust. 1 i 2 RMI, w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 upzp. Granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 przytoczonej ustawy, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50,00 m.

W rozpatrywanym przypadku odstąpiono od wyznaczenia obszaru analizowanego w myśl 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. Przedmiotowe jest zasadne z uwagi na rodzaj planowanego przedsięwzięcia, które należy traktować jako instalację 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 2021 r., poz. 610 ze zm.), i w odniesieniu do którego nie jest wymagane spełnienie warunku kontynuacji funkcji, o czym mowa niżej. Tym samym brak jest podstaw do szukania w obszarze analizowanym odniesienia celem powielenia planowanej funkcji terenu.

Część graficzną analizy wykonano na zeskanowanej kopii mapy syt.-wys. do celów opiniodawczych w skali 1:1000, wydanej przez Starostę Międzyrzeckiego – opieczetowana kopia mapy znajduje się w aktach sprawy.

W sąsiedztwie terenu objętego zamierzeniem znajdują się: teren zabudowy zagrodowej (działka o nr ewid. 78/4), teren drogi publicznej, teren leśny, tereny rolne. Na północ oraz zachód od granic terenu objętego inwestycją przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia, zaś na zachód od granic planowanego zamierzenia przebiega gazociąg tranzytowy dn 300 (przedmiotowa linia przesyłowa objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XII/65/2011 Rady Gminy Pszczew z dnia 8 września 2011 r. w sprawie w zakresie przebiegu sieci gazowych w gminie Pszczew).

Inwestor zamierza zrealizować farmę fotowoltaiczną składającą się z następujących elementów

- do 24000 sztuk paneli fotowoltaicznych wraz z konstrukcjami wsporczymi o łącznej mocy do 6,0 MW,
- do sześciu kontenerowych stacji transformatorowych,
- przyłącza w postaci kablowych linii zasilających,
- ogrodzenie terenu inwestycji o wysokości do 3,00 m,
- inne niezbędne elementy związane z budową i eksploatacją elektrowni fotowoltaicznej, w tym konwertery i inwertery,

w liniach rozgraniczających teren inwestycji określonych na załączniku graficznym Nr 1 do niniejszej decyzji, i o powierzchni terenu podlegającej przekształceniu w wyniku realizacji inwestycji do 6 ha (powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia).

3. Analiza w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 1 upzp) w związku z rozporządzeniem 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:

a) analiza w zakresie kontynuacji funkcji:

- warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 upzp, uważa się za spełniony w przypadku, gdy 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,
- wymóg kontynuacji funkcji, w tym także cech zabudowy i zagospodarowania terenu, jak również oczekiwania społeczno-gospodarcze czy kompozycyjno-estetyczne, do których nawiązuje definicja ładu przestrzennego zawarta w art. 2 pkt 1 upzp, ustawodawca wyłączył w odniesieniu do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii w związku z art. 61 ust. 3 upzp,
- zgodnie z art. 2 pkt 13 w/w przytoczonej ustawy przez instalację odnawialnego źródła energii należy rozumieć instalację stanowiącą wyodrębniony zespół urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii; lub obiektów budowlanych i urządzeń stanowiących całość techniczno-użytkową służący do wytwarzania biogazu rolniczego, a także połączony z tym zespołem magazyn energii, w tym magazyn biogazu rolniczego,
- 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, o czym mowa w dalszej części analizy,
- 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 (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589), dla planowanej inwestycji ustalono rodzaj zabudowy: instalacja odnawialnego źródła energii;
- b) analiza sąsiedniej zabudowy w zakresie kontynuacji 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; jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskoki, 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 § 3 ust. 1,
 - teren objęty inwestycją położony jest przy drodze publicznej gminnej nr 004428F (działka o nr ewid. 75), o nawierzchni gruntowej, i poza terenem zabudowy,
 - zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy o drogach publicznych (t.j. Dz. U z 2021 r., poz. 1376 ze zm.), obiekty budowlane mogą być lokalizowane w odległości minimum 15,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej poza terenem zabudowy,
 - mając na względzie wymagania dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych w myśl ustawy o drogach publicznych wyznacza się obowiązującą linię zabudowy w odległości 15,00 m od granicy z działką drogową o nr ewid. 75 oraz zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do decyzji, przy czym ustala się, że wyznaczoną linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną granicę sytuowania obiektów budowlanych,
 - stwierdza się, że tak wyznaczona linia zabudowy pozwoli zabezpieczyć interes zarządcy w/w drogi w zakresie jej zarządzania i utrzymania;
- c) 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,
 - zgodnie z wnioskiem planowana maksymalna powierzchnia zabudowy inwestycji, rozumiana jako powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia, ma wynieść do 6,00 ha,
 - 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 RMI, ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki objętej inwestycją, rozumiany jako powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia – do 6,00 ha;
- d) analiza szerokości elewacji frontowej:
- zgodnie z § 6 RMI, 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 § 3 ust. 1,
 - uwzględniając przedmiot inwestycji w związku z art. 61 ust. 3 upzp, 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, przy czym ustala się szerokość elewacji frontowej kontenerowych stacji transformatorowych – do 10,00 m;

e) analiza wysokości 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 w ust. 1, 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,
- uwzględniając przedmiot inwestycji w związku z art. 61 ust. 3 upzp, 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, przy czym zgodnie z wnioskiem ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej kontenerowych stacji transformatorowych – do 3,00 m;

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

- zgodnie z § 8 RMI, geometrię dachu (kątem nachylenia, wysokością głównej kalenicy i układem połączeń dachowych, a także kierunkiem 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 upzp, 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, przy czym zgodnie z wnioskiem ustala się geometrię dachów kontenerowych stacji transformatorowych – dachy płaskie z najwyższą położoną górną krawędzią dachu na wysokości do 3,00 m.

4. **Analiza w zakresie dostępu do drogi publicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2 upzp):** objęta wnioskiem instalacja odnawialnego źródła energii, zgodnie z art. 61 ust. 3 upzp, nie wymaga dostępu do drogi publicznej.

5. **Analiza w zakresie istniejącego lub projektowanego uzbrojenia terenu wystarczającego dla realizacji zamierzenia budowlanego (art. 61 ust. 1 pkt 3 upzp):**

Zgodnie z art. 61 ust. 5 upzp, warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3 cyt. ustawy, uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.

Planowane zamierzenie budowlane wymaga:

- zaopatrzenia w energię elektryczną (za pomocą projektowanego przyłącza do sieci, przy czym zgodnie z wnioskiem 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, mogą nastąpić dopiero po uzyskaniu przez inwestora decyzji o warunkach zabudowy),
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych (zgodnie z wnioskiem na teren objęty inwestycją i zgodnie z obowiązującymi przepisami),
- unieszkodliwiania odpadów (zgodnie z wnioskiem stosownie do obowiązujących przepisów).

Wobec powyższego uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną jest wystarczające dla realizacji planowanego, a tym samym stwierdza się, że spełniono warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 3 upzp.

6. Analiza w zakresie wymogu uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (art. 61 ust. 1 pkt 4 upzp):

W myśl art. 7 ust. 2 pkt 1 (rozdział 2) ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1326), przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, w procedurze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 7 ust. 1 cyt. ustawy).

Teren objęty inwestycją (w liniach rozgraniczających), stanowią grunty orne klasy V i VI.

Wobec powyższego teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ani też gruntów leśnych na cele nieleśne, a tym samym stwierdza się, że spełniono warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 4 upzp.

7. Analiza w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi (art. 61 ust. 1 pkt 5 upzp):

- planowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w myśl § 3 ust. 1 pkt 54 lit. a rozporządzenia 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) – dla planowanej inwestycji wydana została decyzja znak OS.6220.2.2021 Wójta Gminy Pszczew z dnia 12.07.2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia,
- teren inwestycji znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Gorzycko”, ustanowionego uchwałą Nr XXXIX/593/17 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 20 listopada 2017 r. w sprawie obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Gorzycko” i ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z dnia 24 listopada 2017 r., poz. 2421.

Zgodnie z § 3 ust. 1 w/w uchwały na terenie obszaru chronionego krajobrazu „Gorzycko” zabrania się:

pkt 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;

pkt 2) 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;

pkt 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;

pkt 4) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;

pkt 5) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;

pkt 6) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;

pkt 7) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Dalej, zgodnie z § 3 ust. 2 w/w uchwały, zakazy, o których mowa w ust. 1 pkt 2, pkt 4, pkt 5, pkt 7, nie dotyczą ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

Ponadto zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, nie obowiązuje w granicach administracyjnych gminy Przytoczna (§ 3 ust. 3 w/w uchwały); zakazy, o których mowa w ust. 1 pkt 4 i pkt 5, nie obowiązują na terenach, na których udokumentowano złoża kopalin (§ 3 ust. 4 w/w uchwały); zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 5, nie dotyczy budowy, odbudowy, utrzymania, remontu lub naprawy obiektu budowlanego (§ 3 ust. 5 w/w uchwały).

W/w zakazy dla obszaru chronionego krajobrazu „Gorzycko” 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 2020 r., poz. 55 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 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 2021 r., poz. 247) w związku z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Planowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o czym mowa była wyżej.

W myśl art. 24 ust. 3 ustawy o ochronie przyrody zakaz dotyczący realizacji przedsięwzięć mogących 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 krajobrazu.

Z akt sprawy postępowania środowiskowego wynika, że dla planowanego zamierzenia sporządzono raport oddziaływania na środowisko, w odniesieniu do którego właściwe organy opiniujące stwierdziły brak wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu „Gorzycko”,

- teren inwestycji nie jest objęty pozostałymi formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2014 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1098),
- teren inwestycji nie jest objęty gminnym programem rewitalizacji, jak również nie znajduje się na obszarze specjalnej strefy rewitalizacji w myśl przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 485),
- teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony zabytków, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 282 ze zm.),
- na części terenu objętego inwestycją występują złoża geologiczne – złoża kruszywa naturalnego „Nowe Gorzycko” (KN 5151),
- na terenie objętym inwestycją nie występują tereny górnicze, udokumentowane Główne Zbiorniki Wód Podziemnych, tereny ujęć wody lub ich strefy, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, a także obszary ograniczonego użytkowania lub strefy przemysłowe.

Wobec powyższego planowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, a tym samym stwierdza się, że spełniono warunek określony art. 61 ust. 1 pkt 5 upzp.

8. Analiza w zakresie zgodności planowanego zamierzenia w odniesieniu do obszaru, dla 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 2021 r. poz. 428 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy; strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu; a także strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu (art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):

Planowane zamierzenie nie znajduje się w obszarze i strefach, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6, przy czym:

- na zachód od granic terenu objętego inwestycją znajduje się gazociąg wysokiego ciśnienia dn 300. Przedmiotowa linia przesyłowa objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XII/65/2011 Rady Gminy Pszczew z dnia 8 września 2011 r. w sprawie w zakresie przebiegu sieci gazowych w gminie Pszczew), zaś strefa kontrolowana wynosi po 36,50 m od osi gazociągu w każdą stronę i nie rozciąga się na teren nieruchomości, w granicach którego planuje się lokalizację zamierzenia (w liniach rozgraniczających teren inwestycji),
- na północ od granic terenu objętego inwestycją znajdują się gazociągi wysokiego ciśnienia dn 500 i dn 700,
- od strony północnej teren inwestycji graniczy bezpośrednio z terenem, na którym realizowany jest gazociąg wysokiego ciśnienia dn 1000, i dla której to inwestycji wydana została decyzja Nr 2/2019 Wojewody Lubuskiego z dnia 14.06.2019 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej inwestycjom w zakresie terminalu pn. „Budowa gazociągu Goleniów – Lwówek dn 1000 – na terenie województwa lubuskiego etap II” oraz decyzja znak IB-II.7840.189.2019.KKoł Wojewody Lubuskiego z dnia 27.02.2020 r. o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę dla zamierzenia „Budowa gazociągu wysokiego ciśnienia MOP 8,4 MPa o średnicy DN 1000 wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi w ramach zadania: Budowa gazociągu Goleniów - Lwówek DN 1000 - Program Baltic Pipe” - odcinek od km 121+374,5 do km 175+955,00. Zgodnie z ustaleniami w pkt VIII ppkt 1 w/w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej inwestycjom w zakresie terminalu ograniczono bezterminowo sposób do korzystania z nieruchomości, przez który przebiega przedmiotowy gazociąg, w tym także w odniesieniu do działki o nr ewid. 76. Wprowadzone ograniczenie ma na celu zapewnienie prawa do wejścia na teren nieruchomości dla prowadzenia na nich budowy inwestycji towarzyszącej inwestycjom w zakresie terminalu, a także prac związanych z rozbiórką, przebudową, zmianą sposobu użytkowania, utrzymaniem, eksploatacją, użytkowaniem, remontami oraz usuwaniem awarii, przez udzielenie zezwolenia w szczególności na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do założenia, przeprowadzenia oraz korzystania z tych przewodów i urządzeń. Na załącznikach graficznych Nr 1 oraz Nr 2 do decyzji określono teren o ograniczonym sposobie korzystania z nieruchomości o nr ewid. 76 a wynikający z przytoczonej decyzji lokalizacyjnej.

Reasumując powyższe, w szczególności wspomniane uwarunkowania, stwierdza się, że spełniono warunek określony art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

9. Analiza warunków obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) 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,
- b) objęta wnioskiem instalacja odnawialnego źródła energii nie wymaga stosownie do art. 61 ust. 3 upzp dostępu do drogi publicznej; instalacja ta również nie wymaga innej obsługi w zakresie komunikacji, jak też innej komplementarnej, czy też akcesoryjnej infrastruktury technicznej, co jest zgodne z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem przyłącza do sieci elektroenergetycznej,

- c) dojazd do terenu inwestycji – projektowanym zjazdem do drogi gminnej publicznej nr 004428F (działka o nr ewid. 75),
- d) sposób gospodarowania odpadami – zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. 2021 r., poz. 888 ze zm.),
- e) sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych – wyłącznie w granicach terenu objętego inwestycją, bez możliwości ich odprowadzania na tereny sąsiednie,
- f) w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć w uzgodnieniu z właścicielami sieci.

10. Warunki wynikające z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) 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 znak OS.6220.4.2020 Wójta Gminy Pszczew z dnia 16.11.2020 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia,
- b) w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin i zwierząt, należy powiadomić niezwłocznie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, a jeżeli nie jest to możliwe Wójta Gminy Pszczew,
- c) osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku zobowiązane są niezwłocznie zawiadomić Wójta Gminy Pszczew oraz Lubuskiego 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 na terenie objętym inwestycją nie znajdują się obszary lub obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w ewidencji zabytków.

11. Warunki wynikające z ochrony interesów osób trzecich:

- a) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektu objętego inwestycją oraz 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, w tym od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV, gazociągu wysokiego ciśnienia dn 1000 relacji Goleniów – Lwówek (gazociąg w trakcie realizacji), a także gazociągu wysokiego ciśnienia dn 300, gazociągu wysokiego ciśnienia dn 500 i gazociągu wysokiego ciśnienia dn 700.

WÓJTA
GMINY PSZCZEW
Józef Piotrowski