

Znak sprawy: Bd.6730.10.2022

**DECYZJA NR 33/2022**  
**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 2022 r., poz. 503; zw. dalej upzp) oraz 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.), w wyniku prowadzonego postępowania na wniosek inwestora – Elektrownia PV 82 Sp. z o.o. z siedzibą ul. Puławska 2 piętro 7, 02-566 Warszawa, reprezentowanego przez pełnomocnika Panią Aleksandrę Kołodziejską, oraz po uzgodnieniu:

- ze Starostą Międzyrzeckim w zakresie ochrony gruntów rolnych, na zasadzie milczącej zgody w oparciu o art. 53 ust. 5 upzp,
- z Wójtem Gminy Pszczew w zakresie obszaru przyległego do drogi gminnej na działce o nr ewid. 30, na zasadzie milczącej zgody w oparciu o art. 53 ust. 5 upzp,

ustalam warunki zabudowy na rzecz:

**Elektrownia PV 82 Sp. z o.o.,**  
dla inwestycji polegającej na:

**budowa elektrowni słonecznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą o mocy do 1 MW**  
**Zielomyśl III na części terenu działki o nr ewid. 27/1**  
**położonej w obrębie ewidencyjnym Zielomyśl, gmina Pszczew.**

1. **Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji:** teren zabudowy produkcyjnej i urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnego źródła energii.
2. **Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:** budowa elektrowni słonecznej złożonej z następujących elementów:
  - panele fotowoltaiczne wraz z konstrukcjami wsporczymi o łącznej mocy do 1 MW,
  - kontenerowa stacja transformatorowa,
  - kontener techniczny,
  - inwertery, sieci kablowe,
  - gruntowa droga wewnętrzna i plac manewrowy,
  - inne niezbędne elementy związane z budową i eksploatacją elektrowni fotowoltaicznej, w tym ogrodzenie terenu inwestycji oraz monitoring.
3. **Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:**
  - a) linia zabudowy – wyznacza się obowiązującą linię zabudowy w odległości 15,00 m od granic z działką drogową o nr ewid. 30, przy czym ustala się, że należy ją traktować jako nieprzekraczalną granicą sytuowania obiektów budowlanych,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego inwestycją, rozumiana jako powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia – do 2,75 ha,
  - c) maksymalna szerokość elewacji frontowej kontenerowej stacji transformatorowej oraz kontenera technicznego – do 5,00 m,
  - d) maksymalna wysokość całkowita paneli fotowoltaicznych na stelażach – do 5,00 m.
  - e) maksymalna wysokość całkowita kontenerowej stacji transformatorowej oraz kontenera technicznego – do 4,00 m.
4. **Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
  - a) teren inwestycji znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Gorzyczko”, 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 ustaleniami decyzji znak OS.6220.14.2019 Wójta Gminy Pszczew z dnia 29.11.2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację 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.
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.
6. **Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- a) sposób zaopatrzenia w energię elektryczną – dostosowane do przewidywanego zakresu oraz wielkości zapotrzebowania realizować z projektowanego przyłącza do sieci i na warunkach właściwego zarządcy sieci lub z własnych odnawialnych źródeł energii,
  - b) sposób unieszkodliwiania odpadów – wg zasad obowiązujących na terenie gminy Pszczew,
  - c) sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych – wyłącznie w granicach terenu objętego inwestycją, bez możliwości ich odprowadzania na tereny sąsiednie,
  - d) dostęp do drogi publicznej – projektowanym zjazdem do drogi gminnej publicznej nr 004402F (działka o nr ewid. 30) i na warunkach zarządcy tej drogi,
  - e) wymagana ilość miejsc postojowych – w obrębie terenu objętego inwestycją należy zapewnić minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych dla obsługi projektowanego zamierzenia,
  - f) w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć w uzgodnieniu z właścicielami tych 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 terenu lasu na działce o nr ewid. 2574/1.
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:** na terenie inwestycji nie występują złoża geologiczne, obszary górnicze i tereny górnicze, udokumentowane Główne Zbiorniki Wód Podziemnych, tereny ujęć wody lub ich strefy, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zamknięte, 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 zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej integralną część niniejszej decyzji – załączniki graficzne 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 ze zm.).

### UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 złożonym dnia 23.03.2022 r. Pani Aleksandra Kołodziejska działająca jako pełnomocnik w imieniu Inwestora, spółki Elektrownia PV 82 Sp. z o.o. z siedzibą ul. Puławska 2 piętro 7, 02-566 Warszawa, wystąpiła o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia polegającego na budowie elektrowni słonecznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą o mocy do 1 MW Zielomyśl III na części terenu działki o nr ewid. 27/1 położonej w obrębie ewidencyjnym Zielomyśl, gmina Pszczew.

W związku z brakiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki o nr ewid. 27/1 żądanie strony o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji sprawdzono pod względem spełnienia elementów merytorycznej treści wymienionych w art. 52 ust. 2 w związku z art. 64 ust. 1 upzp, że wniosek taki powinien zawierać:

- 1) określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub, w przypadku jej braku, na kopii mapy katastralnej, przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmujących teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:500 lub 1:1000, a w stosunku do inwestycji liniowych również w skali 1:2000;
- 2) charakterystykę inwestycji, obejmującą:
  - a) określenie zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, a w razie potrzeby również sposobu unieszkodliwiania odpadów,
  - b) określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia i gabarytów projektowanych obiektów budowlanych oraz powierzchni terenu podlegającej przekształceniu, przedstawione w formie opisowej i graficznej,
  - c) określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko;
- 3) w przypadku lokalizacji składowiska odpadów:
  - a) docelową rzędną składowiska odpadów,
  - b) roczną i całkowitą ilość składowanych odpadów oraz rodzaje składowanych odpadów,
  - c) sposób gromadzenia, oczyszczania i odprowadzania ścieków,

- d) sposób gromadzenia, oczyszczania i wykorzystywania lub unieszkodliwiania gazu składowiskowego.

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 2022 r. poz. 273.), 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 wnioszek, 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, w której zważono, co następuje:

- 1) wnioskowany teren pod zabudowę sąsiaduje z działkami, które są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji i uzupełnienia funkcji, kontynuacji 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 objęty inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej, zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 2 pkt 14;
- 3) istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanej zabudowy;
- 4) grunty objęte inwestycją nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 5) zamierzenie jest zgodne z przepisami odrębnymi;
- 6) planowane zamierzenie nie znajduje się w obszarze i strefach, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6.

Spełnione zatem zostały wszystkie przesłanki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 upzp, wymagane dla wydania decyzji.

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

- pkt 6) ze Starostą Międzyrzeckim w zakresie ochrony gruntów rolnych,
- pkt 9) z zarządcą drogi gminnej w odniesieniu do obszaru przyległego do pasa drogowego drogi gminnej na działce o nr ewid. 30,

a także nie wymagała uzgodnień w zakresie pozostałych punktów z powodu nie wystąpienia okoliczności tam zawartych, w tym 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.

Niniejsza decyzja nie wymagała również wystąpienia o opinię do instytucji określonych art. 53 ust. 5e upzp.

Zgodnie z art. 61 § 4 ustawy Kpa, pismem z 12 kwietnia 2022 r., zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie oraz po uzyskaniu niezbędnych w sprawie uzgodnień i opinii oraz przeprowadzeniu postępowania administracyjnego, działając na podstawie art. 10 § 1 ustawy Kpa., pismem z 31 maja 2022 r. powiadomiono strony o zakończeniu postępowania administracyjnego oraz pouczone o możliwości wypowiedzenia się w sprawie zebranego materiału dowodowego.

Zarówno na etapie zawiadomienia o wszczęciu postępowania jak i zawiadomienia o zakończeniu postępowania, żadna ze stron nie wniosła uwag do projektowanej na działce nr 27/1 – obręb Zielomyśl, 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 ww. 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 ustawy), 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 lub zgłoszeniem robót niewymagających pozwolenia 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).

Na podstawie art. 51 ust. 2h, w związku z art. 51 ust. 2, 2a - 2g oraz art. 64 ust. 1 upzp, podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, ma prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej, w przypadku niewydania przez tut. organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji. Do terminu, o którym mowa powyżej, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu. Żądanie wnosi się za pośrednictwem tut. Organu, który obowiązany jest przekazać żądanie do organu wyższego stopnia, jakim jest Wojewoda Lubuski w terminie 7 dni od dnia jego otrzymania, a w przypadku wniesienia żądania przed dniem wydania tej decyzji – w terminie 7 dni od dnia jej wydania.

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.

WÓJTA  
GMINY PSZCZEW  
Józef Piotrowski

Załącznikami do decyzji Nr 33/2022 Wójta Gminy Pszczew z dnia 27 czerwca 2022 r. są:

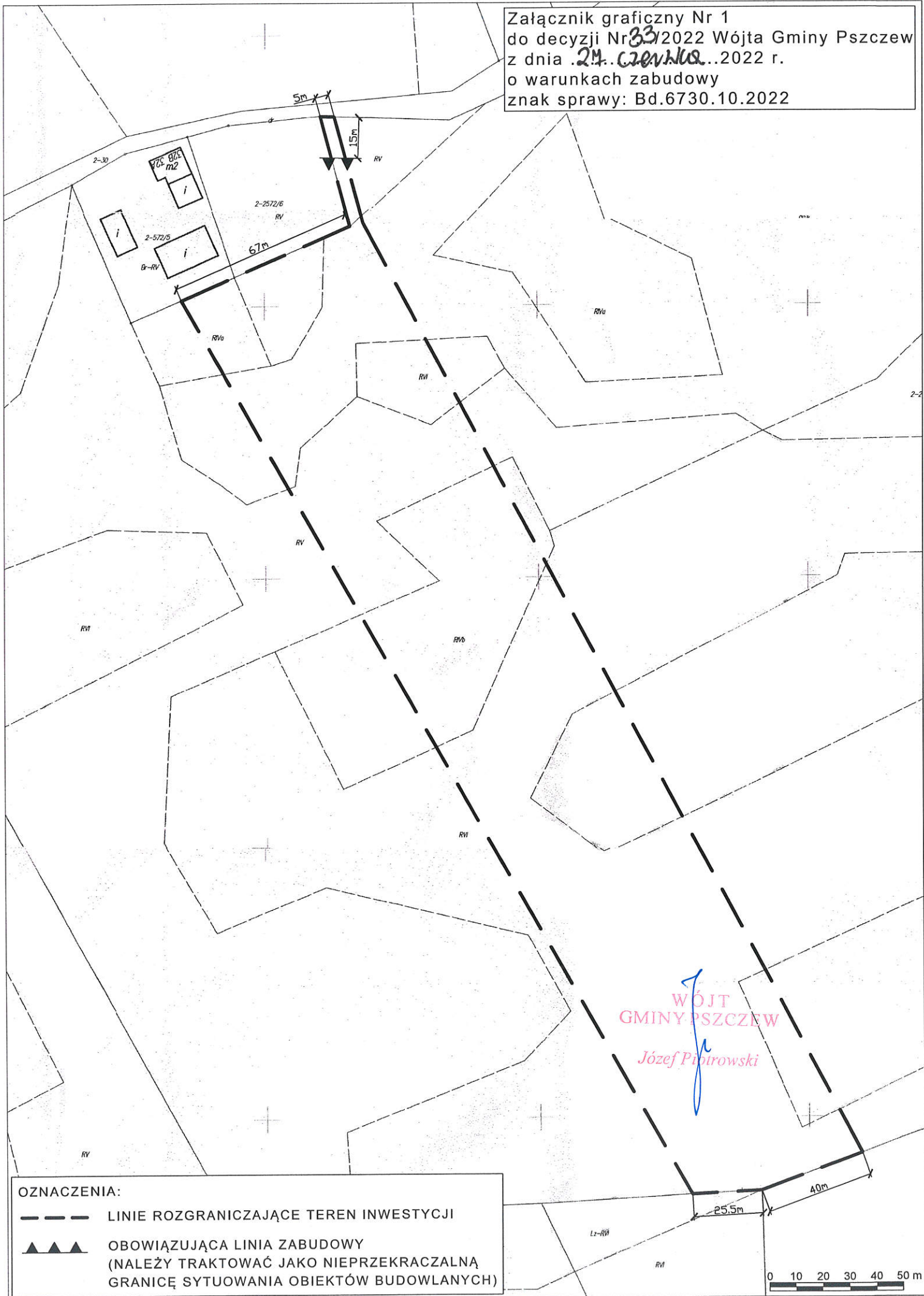
- Nr 1 – załącznik graficzny – kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000  
Analiza i wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:
- Nr 2A – załącznik tekstowy
- Nr 2B – załącznik graficzny – kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000

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 – Elektrownia PV 82 Sp. z o.o.  
Poprzez Pełnomocnika – Panią Aleksandrę Kołodziejską  
ul. Puławska 2 piętro 7, 02-566 Warszawa
2. pozostałe strony postępowania – wg wykazu w aktach sprawy
3. aa

Załącznik graficzny Nr 1  
do decyzji Nr 33/2022 Wójta Gminy Pszczew  
z dnia 24. czerwca 2022 r.  
o warunkach zabudowy  
znak sprawy: Bd.6730.10.2022



OZNACZENIA:

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
- ▲▲▲ OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY (NALEŻY TRAKTOWAĆ JAKO NIEPRZEKRACZALNĄ GRANICĘ SYTUOWANIA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH)







Znak sprawy: Bd.6730.10.2022

**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 projektowanej na części terenu działki o nr ewid. 27/1 położonej w obrębie ewidencyjnym Zielomyśl, 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 2022 r., poz. 503; 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 ze zm.; 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. 27/1, obręb ewidencyjny Zielomyśl, gmina Pszczew;
- b) wnioskodawca: Elektrownia PV 82 Sp. z o.o. z siedzibą ul. Puławska 2 piętro 7, 02-566 Warszawa i reprezentowana przez pełnomocnika Panią Aleksandrę Kołodziejską;
- c) charakterystyka inwestycji przedłożonej we wniosku: budowa elektrowni słonecznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą o mocy do 1 MW Zielomyśl III;
- d) stan prawny działek wg wypisu z ewidencji gruntów (użytki w liniach rozgraniczających teren inwestycji): grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
- e) inwestycja zlokalizowana poza obszarem obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w obszarze niepodlegającym obowiązkowi sporządzenia takiego planu i wyznaczonym w Studium, jak również poza obszarem objętym uchwałą w sprawie przestąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- f) istniejące zagospodarowanie terenu: wg załącznika graficznego Nr 2B.

**2. Wyznaczenie i charakterystyka obszaru analizowanego:**

Zgodnie z art. 61 ust. 5a upzp, w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

W orzecznictwie sądów administracyjnych wykształcił się dwa poglądy dotyczące wyznaczania obszaru analizowanego. Jeden z nich przedstawia tezę, że zasadą jest wyznaczenie obszaru analizowanego odpowiadającego wielkością minimum trzykrotnej szerokości frontu działki. Drugi zaś, że ustawodawca dopuszcza powiększenie obszaru analizowanego aniżeli wskazane minimum w sytuacjach, gdy służy to zachowaniu ładu przestrzennego i przemawiają za tym inne uwarunkowania przestrzenne. Jak podkreślono w wyroku WSA w Krakowie z dnia 23.05.20217 r. o sygn. akt II SA/Kr 245/17 „*Wyznaczenie obszaru analizowanego bez dowolności,*

z uwzględnieniem kryteriów obiektywnych ma zasadnicze znaczenie dla rzetelności samej analizy oraz jej wyników, a tym samym dla rozstrzygnięcia sprawy. Pozwala też na realizację zasady równego traktowania inwestorów oraz osób trzecich tam, gdzie nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Działki znajdujące się w obszarze analizowanym, niezależnie od tego czy są dostępne z tej samej drogi publicznej, uznawane są przy analizie za działki sąsiednie". Z kolei w wyroku NSA w Warszawie z dnia 22.03.2017 r. o sygn. akt II OSK 1840/15 wyprowadzono pogląd, że „Przez ład przestrzenny należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne - stosownie do przepisu art. 2 pkt 1 u.p.z.p. zawierającego definicję legalną tego pojęcia. A zatem, wyznaczenie obszaru analizowanego celem przeprowadzenia analizy przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy winno uwzględniać zasadę „dobrego sąsiedztwa” w aspekcie naczelnej zasady zachowania ładu przestrzennego. O wielkości obszaru wyznaczonego do analizy, jak i „rozszerzenia” tego obszaru w określonym kierunku mogą decydować m.in. takie względy, jak istnienie zabudowy (czasami bardzo licznej) jedynie w jednym kierunku od granicy działki, oddzielenie działek przyjętych do analizy drogą publiczną, skrzyżowaniem dróg publicznych, różnorodność zabudowy, duże odległości między budynkami znajdującymi się na sąsiednich działkach. Obszar analizowany należy widzieć jako urbanistyczną całość. Jest to uzasadnione koniecznością uczynienia zadość naczelnej zasadzie zachowania ładu przestrzennego”.

Obszar zamierzenia tworzy część nieruchomości przewidzianej pod lokalizację paneli fotowoltaicznych wraz z pozostałą niezbędną infrastrukturą, i które to dostępne są z działki drogowej o nr ewid. 30. Za front przyjęto zatem odcinek granicy terenu objętego inwestycją z w/w działką drogową o szerokości 5,00 m, i którego trzykrotna wartość wynosi 15,00 m.

W rozpatrywanym przypadku obszar analizowany wyznaczono w odległości 50,00 m od granic terenu inwestycji jako minimalna wartość określona art. 61 ust. 5a upzp.

Wyznaczenie obszaru analizowanego w powyższy sposób jest zgodne z art. 61 ust. 5a upzp, zaś wielkość obszaru analizowanego jest wystarczająca dla określenia cech istniejącego zagospodarowania terenu i charakteru użytkowania przyległych nieruchomości.

Część graficzną analizy wykonano na zeskanowanej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, wydanej przez Starostę Międzyrzeckiego dnia 12.01.2022 r. – kopia mapy wraz z licencją znajduje się w aktach sprawy.

Wyznaczony obszar analizowany tworzą:

- tereny rolne (grunty orme),
- tereny zabudowy zagrodowej, na którą składają się budynki mieszkalne wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi, stodołami (działka o nr ewid. 572/5),
- teren drogi publicznej gminnej.

**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:

- zgodnie z wnioskiem, na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1589), dla planowanej inwestycji ustalono rodzaj zabudowy: teren zabudowy produkcyjnej i urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnego źródła energii,
- inwestor zamierza zrealizować farmę fotowoltaiczną złożoną z następujących elementów:
  - panele fotowoltaiczne wraz z konstrukcjami wsporczymi o wysokości całkowitej do 5,00 m i o łącznej mocy do 1 MW,

- kontenerową stację transformatorową,
- kontener techniczny,
- inwertery, sieci kablowe,
- gruntowa droga wewnętrzna i plac manewrowy,
- inne niezbędne elementy związane z budową i eksploatacją elektrowni fotowoltaicznej, w tym ogrodzenie terenu inwestycji oraz monitoring.

Łączna powierzchnia zabudowy projektowanego przedsięwzięcia, rozumiana jako powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu jego realizacji, wynosić będzie do około 2,85 ha,

- 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.

W tym miejscu wyjaśnić należy, że w myśl art. 61 ust. 3 upzp, przepisu art. 61 ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii (zwana dalej instalacją OZE) w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Przepis ten stanowi, że instalacja OZE oznacza instalację stanowiącą wyodrębniony zespół: a) urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii, lub, b) obiektów budowlanych i urządzeń stanowiących całość techniczno-użytkową służącą do wytwarzania biogazu rolniczego, a także połączony z tym zespołem magazyn energii elektrycznej lub magazyn biogazu rolniczego. Analiza literalnej treści wspomnianego przepisu mogłaby faktycznie prowadzić do wniosku, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla realizacji elektrowni fotowoltaicznej objęta jest regulacją art. 61 ust. 3 upzp i w konsekwencji wydanie takiej decyzji nie wymaga ustalenia w sprawie spełnienia przesłanki wynikającej z art. 61 ust. 1 pkt 1 upzp w zakresie „kontynuacji funkcji” i spełnienia zasady „dobrego sąsiedztwa”. Zgodnie z najnowszym orzecnictwem sądów administracyjnych spojrzenie na tę kwestię w ten sposób jest zbyt wąskie i lokalizacja takiej inwestycji wymaga odniesienia się do szerszych regulacji upzp. Należy zauważyć, że zgodnie z art. 9 ust. 4 i 5 upzp ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, przy czym studium nie jest aktem prawa miejscowego.

Ponadto, w myśl art. 10 ust. 2a upzp, jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem: 1) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki - w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2020 r. poz. 2052 oraz z 2021 r. poz. 922 i 1641); 2) urządzeń innych niż wolnostojące. Dalej, stosownie do treści art. 15 ust. 3 pkt 3a upzp, w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, a także granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń

na środowisko. Podkreślenia wymaga również, że z brzmienia przepisów upzp nie wynika, aby istniał obowiązek sporządzenia planu miejscowego w odniesieniu do urządzeń wytwarzających energię z instalacji OZE o mocy przekraczającej 500 kW bądź 1000 kW. Także przepisy upzp nie wprowadzają obowiązku zgodności decyzji o warunkach zabudowy z dokumentem studium, jednak zarówno w doktrynie jak i orzecznictwie sądów administracyjnych podkreśla się pogląd, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla instalacji z zakresu OZE jest możliwe przy spełnieniu łącznie przesłanek określonych art. 61 ust. 1 pkt 1-6 cyt. ustawy.

W wyroku z dnia 17 sierpnia 2021 r. Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy, sygn. akt II SA/Bd 392/21, podniesiono, że „stosowanie przepisu art. 61 ust. 3 upzp w brzmieniu obowiązującym od dnia 29 sierpnia 2019 r. powinno być dokonywane z uwzględnieniem pozostałych przepisów ustawy, normujących kwestie lokalizacji mikroinstalacji oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. Podkreślono, że treść art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a upzp świadczy o tym, że wola ustawodawcy jest aby inwestycje, w ramach których planuje się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, były realizowane przede wszystkim na podstawie planu miejscowego. Nie wyklucza to możliwości ubiegania się o decyzję o warunkach zabudowy takiej inwestycji, ale wówczas wymagane jest spełnienie wymogów art. 61 ust. 1 pkt 1-5” (po nowelizacji upzp również w zakresie pkt 6). Dodać należy, że w wyroku tym podkreślono, iż realizacja urządzeń OZE o mocy przekraczającej 100 kW na obszarze gminy, zarówno na podstawie planu miejscowego, jak też decyzji o warunkach zabudowy może odbyć się tylko na obszarach przewidzianych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Uzasadniając wyżej wyrażony pogląd WSA w Bydgoszczy zajął stanowisko, że jak trafnie wskazano w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19 grudnia 2020 r., sygn. akt II OSK 3705/19 z uzasadnienia projektu ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r., poz. 1524, projekt ustawy druk VIII 3656), rozszerzenie art. 61 ust. 3 upzp o instalacje OZE powiązane z potrzebą wspierania rozwoju pro konsumenckiego wytwarzania energii elektrycznej, a więc przez podmioty będące odbiorcami końcowymi wytwarzającymi energię elektryczną wyłącznie z instalacji OZE na własne potrzeby w ramach mikroinstalacji, pod warunkiem, że w przypadku odbiorcy końcowego niebędącego odbiorcą energii elektrycznej w gospodarstwie domowym, nie stanowi to przedmiotu przeważającej działalności gospodarczej (por. art. 1 pkt 27a tej ustawy). Wobec powyższego należy odwołać się też do reguł wykładni systemowej i przyjąć, że stosownie do przepisu art. 61 ust. 3 upzp w brzmieniu obowiązującym od 29 sierpnia 2019 r. powinno być dokonywane z uwzględnieniem pozostałych przepisów ustawy, normujących kwestie lokalizacji mikroinstalacji oraz urządzeń OZE o mocy przekraczającej 100 kW (chodzi o art. 10 ust. 2a upzp i art. 15 ust. 3 pkt 3a upzp). Z przywołanych przepisów wynika więc, że ustawodawca dokonał rozróżnienia urządzeń wytwarzających energię z instalacji OZE o mocy do 100 kW i ponad 100 kW, wprowadzając odrębne unormowania dotyczące urządzeń wytwarzających energię z instalacji OZE o mocy przekraczającej 100 kW. Regulacja przepisów art. 10 ust. 1 i ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a upzp oznacza, że rozmieszczenie tego rodzaju urządzeń infrastruktury energetycznej należy do decyzji organów gminy w ramach władztwa planistycznego, przy czym ustalenia w tym przedmiocie są obligatoryjne w dokumencie studium, a fakultatywne w planie miejscowym. Skoro więc z woli ustawodawcy lokalizowanie urządzeń OZE o mocy przekraczającej 100 kW wymaga uprzedniego określenia obszarów przeznaczonych na ten cel w studium, to oznacza, że tego rodzaju inwestycje mają istotne znaczenie dla kształtowania lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, a zwłaszcza ładu przestrzennego w gminie.

Raz jeszcze wyjaśnienia wymaga, że tezy zaprezentowane powyżej zostały wyprowadzone na podstawie regulacji art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu ogłoszonej w Dz. U. z 2021, poz. 741 dnia 22 kwietnia 2021 r. i o brzmieniu „Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie”. Kolejno, ustawą z dnia 17 września 2021 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw, ogłoszoną w Dz. U. z 2021 r., poz. 1873, przepis ten otrzymał brzmienie „Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem: 1) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VI<sub>1</sub> i nieużytki - w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2020 r. poz. 2052 oraz z 2021 r. poz. 922 i 1641); 2) urządzeń innych niż wolnostojące”.

Pomimo zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które spowodowały częściowe zliberalizowanie lokalizacji na obszarze gminy instalacji OZE pod kątem mocy zainstalowanej, na uwagę zasługuje wyprowadzona teza w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy, w której zwrócono uwagę na regulację § 3 ust. 1 pkt 54 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), z którego wynika, że tego rodzaju zabudowana traktowana jest jako zabudowa przemysłowa, a więc inna niż ta, o której mowa w art. 61 ust. 3 upzp. Wprawdzie wymienione rozporządzenie stanowi akt wykonawczy do 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 ze zm.), to jednak ma również zastosowanie na etapie rozpatrywania wniosku o warunki zabudowy, gdyż decyzja w przedmiocie środowiskowych uwarunkowań danej inwestycji jest ważnym elementem całego procesu inwestycyjno-budowlanego. W konkluzji powyższego tego rodzaju przedsięwzięcia nie można zaliczyć ani do urządzeń technicznych, ani do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, również w przypadku kiedy instalacja OZE ma moc poniżej 500 kW, 1000 kW czy będącej urządzeniem innym niż wolnostojącym (przez takie rozumieć należy urządzenia techniczne zamontowane na budynku – zgodnie z art. 2 pkt 20a upzp), bowiem nie służy bezpośrednio wytwarzaniu energii elektrycznej na potrzeby własne a wyłącznie do jej produkcji na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej i jej dystrybuowaniu do zewnętrznego systemu energetycznego.

W judykaturze sądów administracyjnych można doszukać się także tezy, że art. 61 ust. 1 i ust. 2 upzp pozostaje w relacjach z innymi, nie mniej istotnymi przepisami, tj. art. 1 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 2 pkt 1 upzp. Zgodnie z pierwszym ze wskazanych przepisów, upzp określa zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy, przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań. Natomiast zgodnie z drugim ze wskazanych przepisów, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 16 czerwca 2021 r., sygn. akt II SA/Sz 42/21). Dalej, w wyroku tym wskazano na przepisy art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt

3a upzp dotyczące mikroinstalacji oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW podając, że Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 12 stycznia 2018 r., sygn. akt II OSK 794/16 podkreślił, że wykładnia art. 61 ust. 3 upzp powinna być zgodna z celem ustanowionej w art. 61 ust. 1 pkt 1 upzp zasady „dobrego sąsiedztwa”, i przyczyn, dla których ustanowiono wyłączenie od tej reguły. Mianowicie, przeznaczenie terenu pod nową zabudowę ma być zgodne z przeznaczeniem zastanym w otoczeniu, którego granice wyznacza obszar analizowany. Zwolnienie od zasady dobrego sąsiedztwa, wynikające z art. 61 ust. 3 upzp, nie powinno zatem naruszać zastanej funkcji w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu. Charakter towarzyszący dotychczasowej funkcji i niezmienną zastanej funkcji mają niewątpliwie linie kolejowe i obiekty liniowe. Także obiekty infrastruktury technicznej pełnią rolę towarzyszącą dotychczasowemu przeznaczeniu terenu na obszarze analizowanym oraz poza obszarem analizowanym, a zatem rolę służebną wobec zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej czy przemysłowej, np. poprzez dostarczenie wody, prądu, gazu i innych mediów. Urządzenia te z założenia nie wpływają na to, czy będzie zachowana dotychczasowa funkcja w obszarze analizowanym. O zmianie lub zachowaniu funkcji decydować mogą natomiast obiekty, którym urządzenia infrastruktury technicznej towarzyszą. W wyroku tym także zwrócono uwagę, że realizacji inwestycji w zakresie systemów fotowoltaicznych służących wytwarzaniu energii elektrycznej (elektrownie słoneczne, farmy fotowoltaiczne) prowadzi do faktycznej zmiany przeznaczenia terenu z funkcji np. upraw rolnych na funkcję przemysłową,

- oprócz powyższego na uwagę zasługuje również art. 1 ust. 2 upzp, w którym mowa, że przy określaniu przeznaczenia terenu oraz ustalaniu zasad jego zagospodarowania i zabudowy uwzględnia się między innymi: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury; walory architektoniczne i krajobrazowe; walory ekonomiczne przestrzeni; prawo własności czy też potrzeby interesu publicznego. Jednocześnie, zgodnie z art. 2 ust. 3 wyżej cyt. ustawy, organ ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Z „zasady dobrego sąsiedztwa” wynika obowiązek dostosowania nowej zabudowy do cech zabudowy już istniejącej na danym terenie, przy uwzględnieniu kontynuacji funkcji tej zabudowy. Dostosowanie nowej zabudowy dotyczyć ma stanu dotychczasowej zabudowy, wyznaczonego przez zastany w danym miejscu, a także cech i parametrów o charakterze urbanistycznym (zagospodarowanie obszaru) i architektonicznym (ukształtowanie wzniesionych obiektów). Przez art. 2 pkt 1 upzp należy zatem rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Pojęcie ładu przestrzennego stanowi zatem samoistną podstawę do rekonstrukcji norm prawnych i ma charakter bezpośrednio obowiązujący organy w procesie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej. Przy wydawaniu decyzji administracyjnej o warunkach zabudowy organ orzekający zobowiązany jest dochować warunków określonych w art. 61 ust. 1 upzp, jako służących m.in. utrzymaniu postulatów art. 1 ust. 2 oraz art. 2 pkt 1 cyt. ustawy.
- w obszarze analizy urbanistycznej dominującą formę zagospodarowania i użytkowania stanowią tereny przestrzeni rolniczej (grunty orne), a także tereny zabudowy zagrodowej, na którą składają się budynki mieszkalne wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi, stodołami (działka o nr ewid. 572/5). Grunty w obrębie terenu przeznaczonego pod zainwestowanie odznaczają się z

kolei słabą klasyfikacją bonitacyjną, tj. IVa, IVb, V i VI, a w związku z czym ich przydatność rolnicza jest mała.

- niniejsza sprawa poprzedzona została postępowaniem środowiskowym na podstawie 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, które zakończone zostało wydaniem decyzji znak OS.6220.14.2019 Wójta Gminy Pszczew z dnia 29.11.2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia. W wyniku oceny charakterystyki przedstawionej w Karcie Informacyjnej Przedsięwzięcia stwierdzono, że ze względu na skalę, zasięg oddziaływania oraz przy zastosowaniu rozwiązań technologicznych, zamierzenie nie będzie miało negatywnego wpływu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego, w tym zdrowie ludzi, przy czym przeprowadzono ocenę oddziaływania na środowisko,
  - wyjaśnienia wymaga również, iż planowana inwestycja znajduje się na obszarze wyznaczonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Pszczew, przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/241/98 Rady Gminy Pszczew z dnia 18 czerwca 1998 r., pod tereny upraw rolniczych.
  - mając na uwadze wyżej wspomniane, charakter planowanej inwestycji, która służy wytwarzaniu energii elektrycznej z naturalnych zasobów środowiska – energii słonecznej, jak też wykazany brak negatywnego oddziaływania na inne elementy środowiska, małą przydatność rolniczą gruntów, które zamierza przeznaczyć się pod projektowane przedsięwzięcie (grunty ome klasy IVa i IVb oraz klasy V i VI), a także łączną moc projektowanej elektrowni słonecznej, która nie przekroczy 1000 kW, jak też przepis art. 10 ust. 2a pkt 1 upzp w brzmieniu „Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VI<sub>1</sub> i nieużytki - w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne”, stwierdza się, że nowa funkcja jest do pogodzenia z pozostałym zagospodarowaniem nieruchomości znajdujących się w obszarze analizy urbanistycznej. Projektowane przeznaczenie terenu pod elektrownię słoneczną tworzyć będzie harmonijną całość oraz uwzględni w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe czy kompozycyjno-estetyczne, jak też utrwała zasadę proporcjonalności w ochronie i poszanowaniu prawa własności nieruchomości w obszarze tej jednostki przestrzennej,
  - reasumując, stwierdza się, że realizacja zamierzenia inwestycyjnego będącego przedmiotem wniosku o ustalenie warunków zabudowy spełnia zasadę kontynuacji funkcji, tzn. stanowi uzupełnienie istniejącego zagospodarowania nieruchomości w obszarze analizy urbanistycznej i nie wchodzi w „kolizję” funkcjonalną z pozostałym zagospodarowaniem, zaś w układzie, o którym mowa niżej, będzie stanowić jej harmonijną całość przy uwzględnieniu wymagań ładu przestrzennego;
- b) analiza sąsiedniej zabudowy w zakresie kontynuacji linii zabudowy:
- zgodnie z § 4 RMI, obowiązującą linię nowej zabudowy na terenie objętym 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 art. 61 ust. 5a ustawy,

- teren inwestycji przylega do drogi gminnej publicznej nr 004402F (działka o nr ewid. 30), o nawierzchni gruntowej, i poza terenem zabudowanym. Zgodnie z ustawą o drogach publicznych obiekty budowlane mogą być sytuowane w odległości minimalnej wynoszącej 15,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej publicznej poza obszarem zabudowanym. W niniejszej sprawie zauważyć należy, że teren, na którym planuje się posadzić panele fotowoltaiczne położony jest w głębi nieruchomości (około 41,00 m od w/w działki drogowej) i skomunikowany przez łącznik o szerokości 5,00 m,
  - mając na uwadze zarządzanie i utrzymanie w/w drogą przez jej zarządcę, korzystając z zasady wyrażonej § 4 ust. 2 RMI i analogicznie do wymagań sytuowania obiektów budowlanych w myśl ustawy o drogach publicznych dla dróg gminnych poza terenem zabudowanym, wyznacza się obowiązującą linię zabudowy w odległości 15,00 m od granicy z działką drogową o nr ewid. 30, przy czym ustala się, że wyznaczoną linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną granicę sytuowania obiektów budowlanych;
- 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 art. 61 ust. 5a ustawy;
  - 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 2,75 ha,
  - z uwagi na odmienność i skalę planowanej do wprowadzenia funkcji względem pozostałych nieruchomości zabudowanych w obszarze analizowanym, odstępuje się od wyznaczenia przedmiotowej wielkości na podstawie średniego wskaźnika powierzchni zabudowy,
  - korzystając z zasady wyrażonej w § 5 ust. 2 RMI, ustala się maksymalną powierzchnię nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego inwestycją, rozumianą jako powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia – do 2,75 ha. Tak ustalona wartość nie naruszać będzie wymagań kształtowania ładu przestrzennego czy uwarunkowań kompozycyjno-architektonicznych rozpatrywanej jednostki przestrzennej;
- d) analiza szerokości elewacji frontowej:
- zgodnie z § 6 RMI, szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu terenu, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%; dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy,
  - w ramach zamierzenia zakłada się realizację obiektu budowlanego w postaci kontenerowej stacji transformatorowej oraz kontenera technicznego o wymiarach maksymalnych szerokości elewacji frontowej do 5,00 m,
  - z uwagi na odmienność i skalę planowanej do wprowadzenia funkcji względem pozostałych nieruchomości zabudowanych w obszarze analizowanym, odstępuje się od wyznaczenia przedmiotowej wielkości na podstawie średniej szerokości elewacji



- frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym,
- korzystając z zasady wyrażonej w § 6 ust. 2 RMI, ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej kontenerowej stacji transformatorowej oraz kontenera technicznego – do 5,00 m,
  - tak ustalona wartość ze względu na małe gabaryty projektowanych obiektów budowlanych nie narusza wymagań kształtowania ładu przestrzennego czy uwarunkowań kompozycyjno-architektonicznych rozpatrywanej jednostki przestrzennej;
- e) analiza wysokości elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:
- zgodnie z § 7 RMI, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich; 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 art. 61 ust. 5a ustawy,
  - uwzględniając przedmiot inwestycji, stwierdza się, że w niniejszej sprawie nie jest wymagane spełnienie kontynuacji cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wysokości elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki jakie ma zastosowanie dla budynków, a tym samym brak jest przesłanek do analizy i wyznaczenia przedmiotowego parametru;
- f) analiza kąta nachylenia dachu, wysokości głównej kalenicy, układu połaci dachowych, kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki:
- zgodnie z § 8 RMI, geometrię dachu (kąta nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu terenu) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym,
  - stwierdza się, że w niniejszej sprawie nie jest wymagane spełnienie kontynuacji cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie geometrii dachu jaka ma zastosowanie dla budynków. Tym samym z uwagi na odmienność i skalę planowanej do wprowadzenia funkcji względem pozostałych nieruchomości zabudowanych w obszarze analizowanym przyjęcie geometrii dachów istniejących budynków w ramach zabudowy zagrodowej jest niezasadne,
  - w ramach zamierzenia zakłada się realizację paneli fotowoltaicznych na stelażach o wysokości całkowitej do 5,00 m, a także kontenerowej stacji transformatorowej oraz kontenera technicznego o wysokości całkowitej do 4,00 m,
  - wobec powyższego, ustala się maksymalną wysokość całkowitą:
    - paneli fotowoltaicznych na stelażach – do 5,00 m,
    - kontenerowej stacji transformatorowej – do 4,00 m,
    - kontenera technicznego – do 4,00 m,
  - tak ustalone wartości ze względu na małe gabaryty projektowanych obiektów budowlanych i urządzeń nie naruszać będą wymagań kształtowania ładu przestrzennego czy uwarunkowań kompozycyjno-architektonicznych rozpatrywanej jednostki przestrzennej.

Reasumując powyższe, planowana inwestycja spełnia warunek w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 upzp.

#### 4. Analiza w zakresie dostępu do drogi publicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2 upzp):

Zgodnie z art. 2 pkt 14 upzp, przez dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

Teren objęty inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej, zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 2 pkt 14 wyżej cyt. ustawy, tj. bezpośredni, do drogi gminnej publicznej nr 004402F (działka o nr ewid. 30).

Wobec powyższego stwierdza się, że spełniono warunek określony art. 61 ust. 1 pkt 2 upzp.

**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 inwestycyjne wymaga:

- zaopatrzenia w energię elektryczną z projektowanego przyłącza do sieci (dostawa energii na plac budowy zagwarantowana stosowną promesą) oraz z własnego odnawialnego źródła energii,
- odprowadzania wód opadowych i roztopowych – powierzchniowo na teren objęty inwestycją i zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- unieszkodliwiania odpadów – stosownie do obowiązujących przepisów.

Wobec powyższego uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną jest wystarczające dla realizacji planowanego zamierzenia, a tym samym stwierdza się, że spełniono warunek określony 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 sklasyfikowane jako grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI.

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

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

Badając zgodność planowanego zamierzenia z przepisami odrębnymi ustalono, co następuje:

- 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.6220.14.2019 Wójta Gminy Pszczew z dnia 29.11.2021 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, 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 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 ze zm.),

- 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 2021 r., poz. 710 ze zm.),
- teren inwestycji nie jest objęty gminnym programem rewitalizacji, jak również nie znajduje się na obszarze zdegradowanym oraz na obszarze rewitalizacji w myśl przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r., poz. 485),
- na terenie inwestycji nie występują złoża geologiczne, obszary górnicze i tereny górnicze,
- na terenie inwestycji nie występują udokumentowane Główne Zbiorniki Wód Podziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny ujęć wody lub ich strefy, 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 2022 r. poz. 273), 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 upzp):**

Planowane zamierzenie nie znajduje się w obszarze, 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, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy. Ponadto inwestycja nie znajduje się w strefie kontrolowanej po obu stronach gazociągu, a także nie znajduje się w strefie bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Wobec powyższego stwierdza się, że spełniono warunek określony art. 61 ust. 1 pkt 6 upzp.

- 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) sposób zaopatrzenia w energię elektryczną – dostosowane do przewidywanego zakresu oraz wielkości zapotrzebowania realizować z projektowanego przyłącza do sieci i na warunkach właściwego zarządcy sieci lub z własnych odnawialnych źródeł energii,
- c) sposób unieszkodliwiania odpadów – wg zasad obowiązujących na terenie gminy Pszczew,
- d) sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych – wyłącznie w granicach terenu objętego inwestycją, bez możliwości ich odprowadzania na tereny sąsiednie,
- e) dostęp do drogi publicznej – projektowanym zjazdem do drogi gminnej publicznej nr 004402F (działka o nr ewid. 30) i na warunkach zarządcy tej drogi,
- f) wymagana ilość miejsc postojowych – zgodnie z wytycznymi urbanistycznymi, ogólną praktyką projektową, należy przyjąć, iż w obrębie terenu objętego inwestycją należy zapewnić minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych dla obsługi projektowanego zamierzenia,

- g) w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć w uzgodnieniu z właścicielami tych 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 ustaleniami decyzji znak OS.6220.14.2019 Wójta Gminy Pszczew z dnia 29.11.2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację 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.

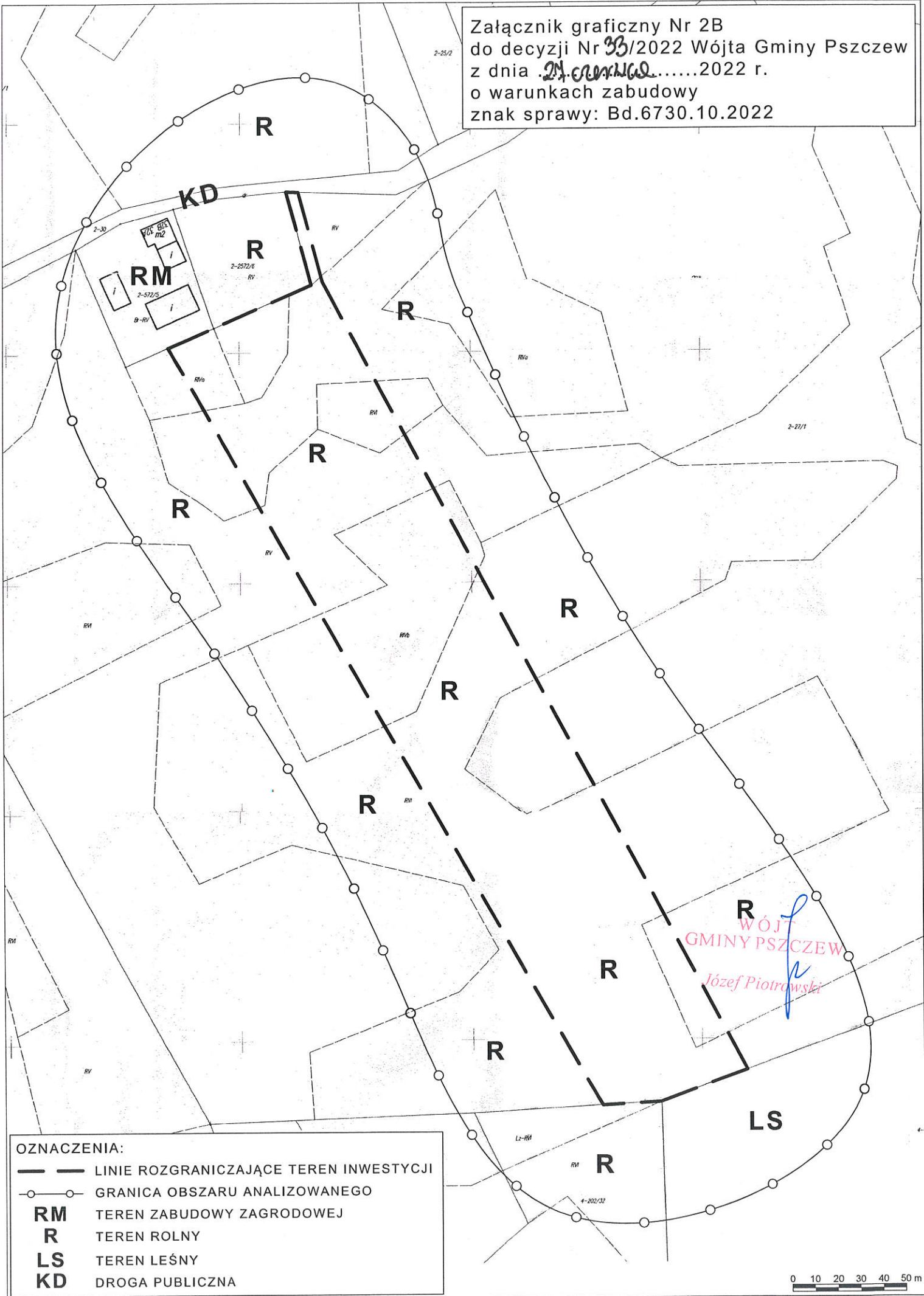
**11. Warunki wynikające z ochrony interesów osób trzecich:**

- 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 terenu lasu na działce o nr ewid. 2574/1.

WÓJT  
GMINY PSZCZEW  
*Józef Piotrowski*



Załącznik graficzny Nr 2B  
do decyzji Nr 33/2022 Wójta Gminy Pszczew  
z dnia 24.09.2022 r.  
o warunkach zabudowy  
znak sprawy: Bd.6730.10.2022



OZNACZENIA:

- — LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
- — GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO
- RM** TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- R** TEREN ROLNY
- LS** TEREN LEŚNY
- KD** DROGA PUBLICZNA

0 10 20 30 40 50 m

