

DECYZJA NR 47/2022
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 67 sp. z o.o. z siedzibą ul. Puławska 2 piętro 7, 02-566 Warszawa i reprezentowana przez pełnomocnika Panią Zuzannę Sawicką, 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 działkach o nr ewid. 94 i 143, na zasadzie milczącej zgody w oparciu o art. 53 ust. 5 upzp,

ustalam warunki zabudowy na rzecz:

Elektrownia PV 67 Sp. z o.o.,

dla inwestycji polegającej na:

**budowa elektrowni słonecznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą o mocy do 8 MW
Zielomyśl V na terenie działki o nr ewid. 136
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 (do 16000 szt.) wraz z konstrukcjami wsporczymi o łącznej mocy do 8 MW,
 - kontenerowe stacje transformatorowe (do 4 szt.),
 - kontener techniczny,
 - stację GPO średniego i wysokiego napięcia,
 - inwertery, sieci kablowe,
 - inne niezbędne elementy związane z budową i eksploatacją elektrowni fotowoltaicznej, ogrodzenie terenu inwestycji oraz monitoring.
3. **Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) linia zabudowy – wyznacza się obowiązujące linie zabudowy w odległości 15,00 m od granic z działkami drogowymi o nr ewid. 94 i 143, przy czym ustala się, że należy je traktować jako nieprzekraczalne granice 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 4,31 ha,
 - c) gabaryty kontenerowych stacji transformatorowych: szerokość – do 5,00 m, wysokość całkowita – do 5,00 m,
 - d) gabaryty kontenera technicznego: szerokość – do 10,00 m, wysokość całkowita – do 4,00 m,
 - e) wysokość całkowita paneli fotowoltaicznych na stelażach – do 6,00 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 ustaleniami decyzji znak OS.6220.14.2021 Wójta Gminy Pszczew z dnia 13.05.2022 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 własnych odnawialnych źródeł energii lub z projektowanego przyłącza do sieci i na warunkach zarządcy,
- 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 – projektowanymi zjazdami do drogi gminnej publicznej nr 004406F (działki o nr ewid. 94 i 143) 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 napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV.

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 2022 r., poz. 840),
 - c) ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 916),
 - 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 2022 r., poz. 1378).

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 08.07.2022 r., skorygowanym pismem z 08.08.2022 r. Pani Zuzanna Sawicka działająca jako pełnomocnik w imieniu Elektrownia PV 67 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 8 MW Zielomyśl V na terenie działki o nr ewid. 136 położonej w obrębie ewidencyjnym Zielomyśl, gmina Pszczew.

W związku z brakiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki o nr ewid. 136 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 tych 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 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, 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 działkach o nr ewid. 94 i 143,

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.

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.

W toku sprawy:

- 1) Pismem złożonym dnia 04.08.2022 r. współwłaściciel działki o nr ewid. 84/4 obręb Zielomyśl wniósł o uznanie go za stronę prowadzonego postępowania administracyjnego. Swój interes prawny uzasadnił tym, iż jego działka oddalona jest od terenu projektowanego zamierzenia w odległości 30,00 m, zaś planowana inwestycja może negatywnie oddziaływać na jego nieruchomość, dla której uzyskał decyzję o warunkach zabudowy. W tym miejscu wyjaśnić należy, że decyzja o warunkach zabudowy została wydana dla działki o nr ewid. 84/2, tj. decyzja Nr 14/2019 Wójta Gminy Pszczew z dnia 09.08.2019 r. dla realizacji dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Następnie dokonany został podział geodezyjny nieruchomości o nr ewid. 84/2, wskutek którego wyodrębniono działki o nr ewid. 84/4 i 84/5.

Mając na uwadze nieznaczną odległość terenu nieruchomości objętego niniejszą sprawą od działki o nr ewid. 84/4, i na którą to może rozciągać się oddziaływanie projektowanej inwestycji, uznano wnoszącego za stronę postępowania, w tym drugiego współwłaściciela tej nieruchomości.

Dalej w w/w piśmie właściciel działki o nr ewid. 84/4 wniósł swoje zastrzeżenia i uwagi do sprawy, a mianowicie podniósł kwestię, iż w wyniku budowy elektrowni fotowoltaicznej i jej bliską odległość jego nieruchomość straci na wartości. Poza utratą wartości gruntu zostanie zniszczony także walor estetyczny i przyrodniczy, zaś samo funkcjonowanie elektrowni będzie miało negatywny wpływ poprzez oddziaływanie pól elektromagnetycznych.

Przed rozważeniem podniesionych kwestii tut. organ wystąpił do inwestora o ustosunkowanie się do uwag właściciela działki o nr ewid. 84/4. W odpowiedzi pismem z dnia 07.09.2022 r. Wnioskodawca przedstawił swoje stanowisko, gdzie jego zdaniem planowane panele fotowoltaiczne odsunięte są w „bezpiecznej” odległości od działki o nr ewid. 84/4. W kwestii niszczenia krajobrazu zdaniem inwestora projektowane elementy farmy są znacznie niższe niż zabudowa mieszkaniowa, która mogłaby powstać w otoczeniu, a w związku z czym nie dojdzie do przesłonięcia punktów widokowych. Jednocześnie inwestor wywiódł, iż oddziaływanie pól elektromagnetycznych i spełnienie obowiązujących przepisów w tym zakresie będzie badane na etapie uzyskania pozwolenia na budowę.

- 2) Pismem złożonym dnia 16.09.2022 r. właściciel działki o nr ewid. 84/5 obręb Zielomyśl wniósł o uznanie go za stronę prowadzonego postępowania administracyjnego. Swój interes prawny uzasadniła tym, iż jej działka oddalona jest od terenu projektowanego zamierzenia w odległości 60,00 m, zaś planowana inwestycja może negatywnie oddziaływać na jego nieruchomość, dla której uzyskała decyzję o warunkach zabudowy.

W tym miejscu wyjaśnić należy, że decyzja o warunkach zabudowy została wydana dla działki o nr ewid. 84/2, tj. decyzja Nr 14/2019 Wójta Gminy Pszczew z dnia 09.08.2019 r. dla realizacji dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Następnie dokonany został

podział geodezyjny nieruchomości o nr ewid. 84/2, wskutek którego wyodrębniono działki o nr ewid. 84/4 i 84/5.

Mając na uwadze nieznaczną odległość terenu nieruchomości objętego niniejszą sprawą od działki o nr ewid. 84/5, i na którą to może rozciągać się oddziaływanie projektowanej inwestycji, uznano wnoszącą za stronę postępowania.

Dalej, podobnie jak w piśmie współwłaściciela działki o nr ewid. 84/4, które zostało złożone do tut. Urzędu dnia 04.08.2022 r., właścicielka działki o nr ewid. 84/5 wniosła swoje zastrzeżenia i uwagi do sprawy, a mianowicie podniosła kwestię, iż w wyniku budowy elektrowni fotowoltaicznej i jej bliską odległość jego nieruchomości straci na wartości. Poza utratą wartości gruntu zostanie zniszczony także walor estetyczny i przyrodniczy, zaś samo funkcjonowanie elektrowni będzie miało negatywny wpływ poprzez oddziaływanie pól elektromagnetycznych.

Przed rozważeniem podniesionych kwestii tut. organ wystąpił do inwestora o ustosunkowanie się do uwag współwłaściciela działki o nr ewid. 84/4 i właścicielki działki o nr ewid. 84/5. W odpowiedzi pismem z dnia 07.09.2022 r. oraz 19.09.2022 r. Wnioskodawca (inwestor) przedstawił swoje stanowisko, gdzie jego zdaniem planowane panele fotowoltaiczne odsunięte są w „bezpiecznej” odległości od działek o nr ewid. 84/4 i 84/5. W kwestii niszczenia krajobrazu zdaniem inwestora projektowane elementy farmy są znacznie niższe niż zabudowa mieszkaniowa, która mogłaby powstać w otoczeniu, a w związku z czym nie dojdzie do przesłonięcia punktów widokowych. Jednocześnie inwestor wywiódł, iż oddziaływanie pól elektromagnetycznych i spełnienie obowiązujących przepisów w tym zakresie będzie badane na etapie uzyskania pozwolenia na budowę.

Odnosząc się do wyżej podniesionych kwestii w pismach stron z dnia 04.08.2022 r. i 16.09.2022 r. rozważono, co następuje:

- 1) W wyniku realizacji inwestycji zostanie zniszczony walor estetyczny i przyrodniczy, zaś samo funkcjonowanie elektrowni będzie miało negatywny wpływ poprzez oddziaływanie pól elektromagnetycznych:

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.

Kolejną 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 dnia 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 uuoś (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.6220.14.2021 Wójta Gminy Pszczew z dnia 13.05.2022 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”. W przytoczonej decyzji środowiskowej określono też inne uwarunkowania, do których przestrzegania inwestor jest zobowiązany na etapie realizacji i użytkowania farmy fotowoltaicznej celem zminimalizowania potencjalnych negatywnych skutków na otoczenie, w szczególności środowisko. Do przedmiotowego zobowiązany został również poprzez zapis w 4 lit. b) niniejszej decyzji o warunkach zabudowy. Tym samym podniesiona kwestia, iż zamierzenie obniży walory estetyczne i krajobrazowe w sąsiedztwie, a także spowoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych, jest niezasadna.

2) W wyniku budowy elektrowni fotowoltaicznej i jej bliska odległość nieruchomości o nr ewid. 84/4 i 84/5 obręb Zielomysł stracą na wartości:

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. 37 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.

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.

WOJEWÓDZTWO LUBUSKIE
GMINA PSZCZEW
Józef Piotrowski

Załącznikami do decyzji Nr 47/2022 Wójta Gminy Pszczew z dnia 10 października 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 67 sp. z o.o.
ul. Puławska 2 piętro 7, 02-566 Warszawa
2. pozostałe strony postępowania – wg wykazu w aktach sprawy
3. aa

Znak sprawy: Bd.6730.26.2022

**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 terenie działki o nr ewid. 136 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. 136, obręb ewidencyjny Zielomyśl, gmina Pszczew;
- b) wnioskodawca: Elektrownia PV 67 sp. z o.o. z siedzibą ul. Puławska 2 piętro 7, 02-566 Warszawa i reprezentowana przez pełnomocnika Panią Zuzannę Sawicką;
- c) charakterystyka inwestycji przedłożonej we wniosku: budowa elektrowni słonecznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą o mocy do 8 MW Zielomyśl V;
- d) stan prawny działki wg wypisu z ewidencji gruntów (użytki w liniach rozgraniczających teren inwestycji): grunty orne (RIVb, RV, RVI), nieużytki (N);
- 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, wyznaczanie 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 „rozciągnięcia” 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 żądost naczelnej zasadzie zachowania ładu przestrzennego”.

Obszar zamierzenia tworzy wyodrębnioną część terenu nieruchomości, który to przewidziany jest pod lokalizację paneli fotowoltaicznych wraz z pozostałą niezbędną infrastrukturą. Teren inwestycji dostępny jest z działki drogowej o nr ewid. 94 oraz 143. Zgodnie z koncepcją graficzną zakłada się dostęp z obu w/w nieruchomości drogowych.

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 18.05.2022 r. – opieczetowana kopia mapy znajduje się w aktach sprawy.

Wyznaczony obszar analizowany tworzą:

- tereny rolne (grunty orne),
- tereny leśne,
- 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 elektrownię fotowoltaiczną złożoną z następujących elementów:
 - panele fotowoltaiczne (do 16000 szt.) wraz z konstrukcjami wsporczymi o wysokości całkowitej do 6,00 m i o łącznej mocy do 8 MW,
 - kontenerową stację transformatorową (do 4 szt.),

- kontener techniczny,
- stację GPO średniego i wysokiego napięcia,
- inwertery, sieci kablowe,
- inne niezbędne elementy związane z budową i eksploatacją elektrowni fotowoltaicznej, 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 4,31 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 obszarze analizy urbanistycznej dominującą formę zagospodarowania i użytkowania stanowią tereny przestrzeni rolniczej (grunty orne), a także tereny leśne. Ponadto, w odległości około 300,00 m na północ od terenu zamierzenia znajduje się farma fotowoltaiczna – działka o nr ewid. 141/4, dostępna z tej samej drogi publicznej o nr ewid. 94, i zlokalizowana na powierzchni około 13,38 ha. Grunty orne w obrębie terenu przeznaczonego pod zainwestowanie odznaczają się z kolei słabą klasyfikacją bonitacyjną, tj. IVb, V i VI, a w związku z czym ich przydatność rolnicza jest średnia lub mała. Ponadto zamierzenie realizowane będzie częściowo na nieużytkach,
 - 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.6220.14.2021 Wójta Gminy Pszczew z dnia 13.05.2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia. Jednocześnie przeprowadzona została ocena oddziaływania na środowisko, która wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu „Gorzycko”,
 - 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, średnią lub małą przydatnością rolniczą gruntów, które zamierza przeznaczyć się pod projektowane przedsięwzięcie, a także fakt sąsiedztwa z istniejącą farmą fotowoltaiczną na działce o nr ewid. 141/4, stwierdza się, że wnioskowana funkcja stanowi uzupełnienie istniejącego zagospodarowania w tym rejonie w zakresie OZE, a także jest do pogodzenia z pozostałym zagospodarowaniem nieruchomości znajdujących się w obszarze analizy urbanistycznej;
- 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 uskok, 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 004406F (działki o nr ewid. 94 i 143), 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,
 - 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 działkami drogowymi o nr ewid. 94 i 143, przy czym ustala się, że wyznaczone linie zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalne granice 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 4,31 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 4,31 ha;
- 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 obiektów budowlanych w postaci:
 - kontenerowych stacji transformatorowych w ilości do 4 sztuk i o szerokości każda do 5,00 m,
 - kontener techniczny o szerokości do 10,00 m,
 - uwzględniając przedmiot inwestycji, stwierdza się, że w niniejszej sprawie nie jest wymagane spełnienie kontynuacji cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie szerokości elewacji frontowej ma zastosowanie dla budynków, a tym samym brak jest przesłanek do analizy przedmiotowego parametru;
 - korzystając z zasady wyrażonej w § 6 ust. 2 RMI, ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej kontenerowych stacji transformatorowej do 5,00 m oraz szerokość elewacji frontowej kontenera technicznego – 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 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 atyki 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 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 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,
 - w ramach zamierzenia zakłada się realizację paneli fotowoltaicznych na stelażach o wysokości całkowitej do 6,00 m, kontenerowych stacji transformatorowych o wysokości całkowitej do 5,00 m oraz kontenera technicznego o wysokości całkowitej do 4,00 m,
 - wobec powyższego, ustala się maksymalną wysokość całkowitą:
 - paneli fotowoltaicznych na stelażach – do 6,00 m,
 - kontenerowych stacji transformatorowych – do 5,00 m,
 - kontenera technicznego – do 4,00 m.

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 004406F (działki o nr ewid. 94 i 143).

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. Zgodnie z wnioskiem planowane zamierzenie inwestycyjne wymaga zaopatrzenia w energię elektryczną z własnego odnawialnego źródła energii oraz z projektowanego przyłącza do sieci, którego wykonanie zagwarantowano promesą znak ZD/3904/2022 ENEA Operator Sp. z o.o. z dnia 15.03.2022 r.

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 IVb, V i VI, nieużytki (N).

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.6220.14.2021 Wójta Gminy Pszczew z dnia 13.05.2022 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 tarłisk, 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 2022 r., poz. 916),
- 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 2022 r., poz. 840),
- 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 własnych odnawialnych źródeł energii lub z projektowanego przyłącza do sieci i na warunkach zarządcy,
- 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 – projektowanymi zjazdami do drogi gminnej publicznej nr 004406F (działki o nr ewid. 94 i 143) 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.6220.14.2021 Wójta Gminy Pszczew z dnia 13.05.2022 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

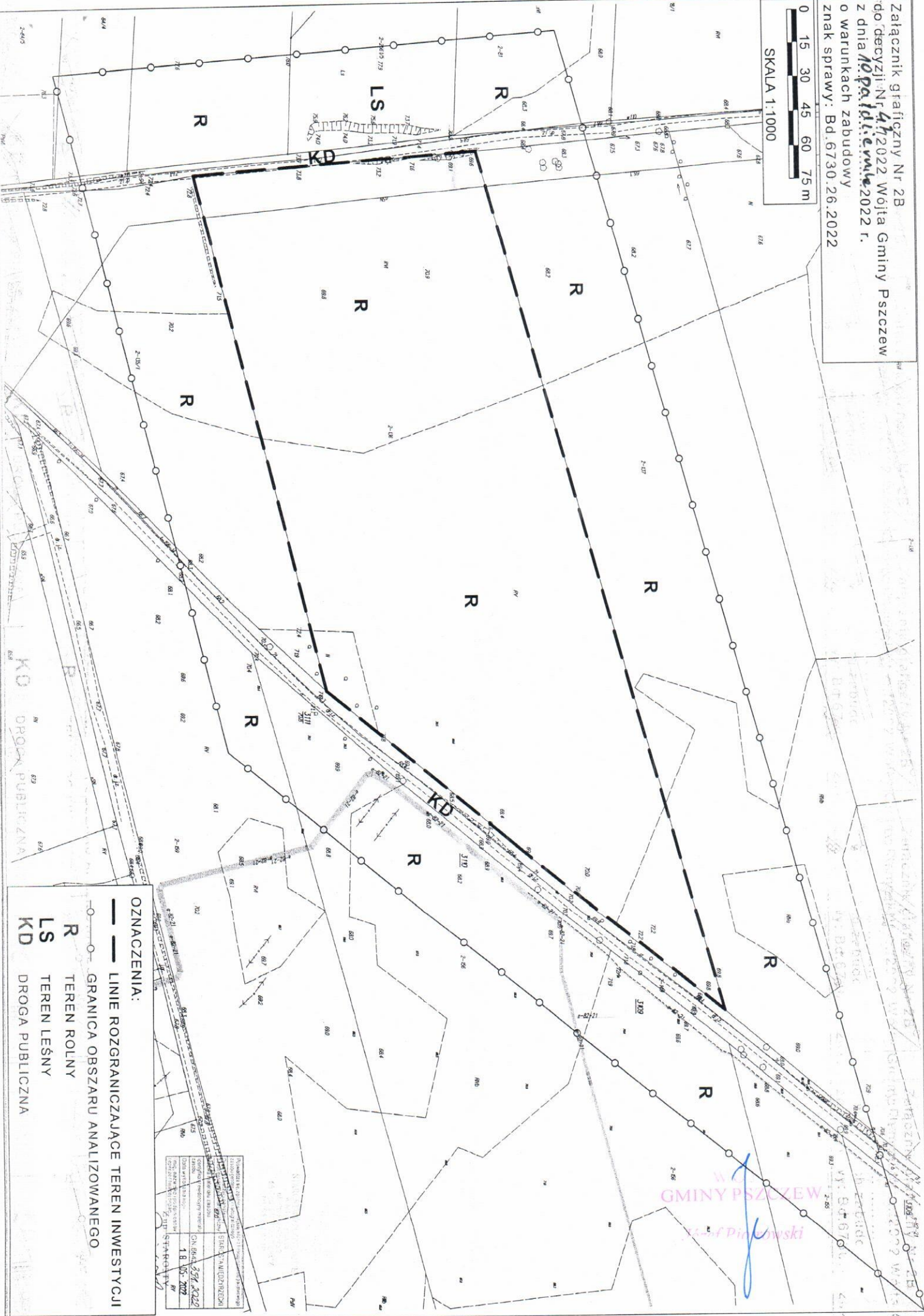
Pszczew oraz Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty budowlane mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń.

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 napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV.

WÓJT
GMINY PSZCZEW
Józef Piotrowski

Załącznik graficzny Nr 2B
do Decyzji Nr 41/2022 Wójta Gminy Pszczew
z dnia 10 października 2022 r.
o warunkach zabudowy
znak sprawy: Bd.6730.26.2022



OZNACZENIA:

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
- GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO
- TEREN ROLNY
- TEREN LEŚNY
- DROGA PUBLICZNA

Nazwa i adres inwestora		Siedziba nadzorcza	
Nazwa i adres wykonawcy		Siedziba nadzorcza	
Data wystawienia mapy		C.N. 6644.374.3022	
Miejscowość i adres siedziby nadzorczy		1 B.05.2022	
Podpis i pieczęć nadzorczy		Z. PIPIŃSKI	

WÓJTA GMINY PSZCZEW
Z. Piipiński