

Znak sprawy: Bd.6730.30.2022

DECYZJA NR 56/2022**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 – OM2 Sp. z o.o. z siedzibą ul. Łucznicza 3/3, 02-947 Warszawa, w imieniu której występuje pełnomocnik Pani Natalia Suchodolska, oraz po uzgodnieniu:

- ze Starostą Międzyrzeckim w zakresie ochrony gruntów rolnych, na zasadzie milczącej zgody w oparciu o art. 53 ust. 5 upzp,
 - z Zarządem Dróg Powiatowych w Międzyrzeczu w zakresie obszaru przyległego do drogi publicznej powiatowej, postanowieniem znak SDiM.4520.116.2022.JN z dnia 08.11.2022 r.,
 - z Marszałkiem Województwa Lubuskiego w odniesieniu do udokumentowanych złóż wód podziemnych, na zasadzie milczącej zgody w oparciu o art. 53 ust. 5 upzp,
- a także po zaopiniowaniu przez:
- operatora systemu przesyłowego gazowego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w pobliżu gazociągu średniego ciśnienia, pismem znak EWE/BTM/45/2022 z 10.10.2022

ustalam warunki zabudowy na rzecz:

OM2 Sp. z o.o.,

dla inwestycji polegającej na:

budowie farmy fotowoltaicznej „Nowe Gorzycko” wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części terenu działki o nr ewid. 39/11 położonej w obrębie ewidencyjnym Nowe Gorzycko, 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 farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną złożonej z następujących elementów:
 - panele fotowoltaiczne wraz z konstrukcjami wsporczymi o wysokości całkowitej do 5,00 m i o łącznej mocy do 70 MW,
 - kontenerowe stacje transformatorowe z możliwością magazynowania energii w ilości do 70 szt.,
 - wolnostojąca stacja transformatorowa SN/WN,
 - magazyny energii o łącznej pojemności do 70 MW,
 - podziemne linie elektroenergetyczne niskiego, średniego i wysokiego napięcia, linie światłowodowe, drogi dojazdowe wraz z miejscami postojowymi, place stałe i tymczasowe, przekształtniki DC/AC (inwertery) w ilości do 15 szt. na 1 MW,
 - instalacja solarna prądu stałego,
 - instalacja elektryczna prądu przemiennego,
 - inne niezbędne elementy związane z budową i eksploatacją farmy fotowoltaicznej, w tym układy pomiarowo-rozliczeniowe, układy pomiarowo-kontrolne, ogrodzenie terenu inwestycji oraz monitoring,i z dopuszczeniem możliwości etapowania inwestycji bądź podział i realizację kilku odrębnych instalacji.

3. **Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:**
- a) linia zabudowy – wyznacza się obowiązujące linie zabudowy w odległości 20,00 m od granicy z działką drogową o nr ewid. 8, przy czym ustala się, że wyznaczone linie należy 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 50 ha,
 - c) gabaryty kontenerowych stacji transformatorowych z możliwością magazynowania energii:
 - szerokość – do 10,00 m,
 - maksymalna wysokość całkowita – do 4,00 m,
 - d) gabaryty wolnostojącej stacji transformatorowej SN/WN:
 - szerokość – do 80,00 m,
 - maksymalna wysokość całkowita – do 5,00 m,
 - e) gabaryty magazynu energii:
 - szerokość – do 10,00 m,
 - maksymalna wysokość całkowita – do 4,00 m,
 - f) maksymalna wysokość całkowita paneli fotowoltaicznych na stelażach – do 5,00 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.6220.8.2021 Wójta Gminy Pszczew z dnia 19.04.2022 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 – projektowanym zjazdem do drogi powiatowej publicznej na działce o nr ewid. 8 i na warunkach zarządcy tej drogi,
 - e) wymagana ilość miejsc postojowych – w obrębie terenu objętego inwestycją należy zapewnić minimum 4 miejsca postojowe dla samochodów osobowych w celu 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,

e) panele fotowoltaiczne należy lokalizować w sposób nie powodujący olśnienia użytkowników drogi publicznej powiatowej na działce o nr ewid. 8 w każdych warunkach atmosferycznych, w tym wyposażyć je w powłokę antyrefleksyjną zapobiegającą efektowi olśnienia,

f) w obrębie części terenu objętego inwestycją przebiega sieć gazowa średniego ciśnienia dn 110, wobec czego przy projektowaniu i realizacji inwestycji inwestor winien:

- uwzględnić i zachować przy zbliżeniu się do sieci gazowej minimalne odległości oraz zabezpieczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami, a w szczególności zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie oraz normą dotyczącą skrzyżowań gazociągów (PN-91 M-34501) wraz ze zm. Gazociąg, którego operatorem jest EWE energia sp. z o.o., układane są z przekryciem 0,9 – 1,0 m średniego ciśnienia,

- o planowanym terminie rozpoczęcia robót inwestor poinformuje pisemnie EWE energia sp. z o.o. Biuro Techniczne w Międzyrzeczu w terminie 2 tygodni przed ich rozpoczęciem. W zawiadomieniu należy wskazać termin rozpoczęcia i zakończenia prac, osobę bezpośrednio odpowiedzialną za prowadzenie prac budowlanych (kierownika budowy) oraz osobę reprezentującą inwestora,

- prace w pobliżu gazociągu należy prowadzić metodą wykopu ręcznego z zachowaniem szczególnej ostrożności,

- inwestor i wykonawca ponosi odpowiedzialność karną i materialną wynikającą z Kodeksu Cywilnego za spowodowanie uszkodzeń w czasie wykonawstwa robót oraz zobowiązuje się do pokrycia kosztów naprawy wszelkich szkód oraz pokrycia start EWE energia sp. z o.o. z tytułu uszkodzenia gazociągów lub infrastruktury z nią związanej i wynikłych z winy inwestora lub podmiotów działających na jego rzecz, oraz ponosi odpowiedzialność za szkody, które w przyszłości mogłyby powstać na skutek przeprowadzonych robót,

- w przypadku konieczności przebudowy gazociągu, koszty przeprojektowania oraz koszty związane z przełożeniem gazociągu pokrywa inwestor.

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

a) teren inwestycji znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – nr 146 Subzbiornik Jezioro Bytyńskie - Wronki - Trzciel,

b) na terenie inwestycji nie występują złoża geologiczne, obszary górnicze i tereny górnicze, 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 1A i 1B.
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 04.08.2022 r. i uzupełnionym dnia 17.08.2022 r. Pani Natalia Suchodolska działająca jako pełnomocnik w imieniu OM2 Sp. z o.o. z siedzibą ul. Łucznicza 3/3, 02-947 Warszawa, wystąpiła o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej „Nowe Gorzycko” wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części terenu działki o nr ewid. 39/11 położonej w obrębie ewidencyjnym Nowe Gorzycko, gmina Pszczew.

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

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej; przy czym, zgodnie z art. 2 pkt 14 cyt. ustawy, za dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub poprzez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- 6) zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze, w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 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 5) z Marszałkiem Województwa Lubuskiego w odniesieniu do udokumentowanych złóż wód podziemnych,
- pkt 6) ze Starostą Międzyrzeckim w zakresie ochrony gruntów rolnych,
- pkt 9) z Zarządem Dróg Powiatowych w Międzyrzeczu w zakresie obszaru przyległego do drogi publicznej powiatowej,

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, zakończoną decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach znak: OS.6220.8.2021 z 19 kwietnia 2021 r. .

Niniejsza decyzja wymagała również wystąpienia o opinię do operatora systemu przesyłowego gazowego, na podstawie art. 53 ust. 5e pkt 2 lit. a) upzp, w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm.

W odpowiedzi opinią znak EWE/BTM/45/2022 EWE energia sp. z o.o. z dnia 10.10.2022 r. uzgodniła projekt decyzji na warunkach określonych w pkt 7 lit. f niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 61 § 4 ustawy Kpa, pismem z 17 sierpnia 2022 r., zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie.

Pismem z 19 października 2022 r. powiadomiono strony o zakończeniu postępowania i możliwością zapoznania się z materiałem dowodowym w sprawie oraz wypowiedzenia się lub zgłoszenia ewentualnych uwag lub wniosków.

Pismem z 07 listopada 2022 r. zawiadomiono strony o konieczności przedłużenia postępowania do dnia 30 listopada 2022 r., ze względu na konieczność uzgodnienia projektu decyzji z Zarządem Dróg Powiatowych, co omyłkowo nie zostało uczynione na wcześniejszym etapie procedury.

Po otrzymaniu uzgodnienia projektu decyzji przez Zarządcę Dróg Powiatowych, ponownie, pismem z 14 listopada 2022 r., powiadomiono strony postępowania o jego zakończeniu.

W związku z brakiem potwierdzenia otrzymania zawiadomienia o zakończeniu postępowania wysłanego pismem z 14 listopada 2022 r., przez jedną ze stron postępowania, pismem z 28.11.2022 r. ponownie zawiadomiono strony o wydłużeniu terminu zakończenia postępowania

do 16 grudnia 2022 r. W piśmie z 28.11.2022 r. wyjaśniono, że przedłużenie terminu załatwienia sprawy wynika z konieczności doręczenia wszystkim stronom postępowania niezbędnych zawiadomień, zapewniając im w ten sposób pełen udział w rozpatrywanej sprawie.

Zarówno na etapie zawiadomienia o wszczęciu postępowania jak i zawiadomienia o zakończeniu postępowania, żadna ze stron nie wniosła uwag do projektowanej na działce nr 39/11 – obręb Nowe Gorzycko, inwestycji.

Pismem z 13 grudnia 2022 r. wystąpiono do Inwestora z pismem o wyjaśnienie wnioskowanej łącznej pojemności magazynów energii. W pierwotnej treści wniosku Inwestor wnosił o magazyny energii o łącznej mocy do 40 MW, następnie w korespondencji mailowej wnosił o zwiększenie pojemności magazynów do 400 MWh (zgodnie z treścią KIP), natomiast w uzgadnianym przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim Raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko „Farma fotowoltaiczne Nowe Gorzycko” z 26 listopada 2021 r. wpisano na str. 44 raportu: „Przewiduje się możliwość zastosowania magazynów energii o łącznej mocy do 70 MW”.

Pismem z 14 grudnia 2022 r. Inwestor uzupełnił wniosek o warunki zabudowy o skorygowany załącznik C, wnioskując ostatecznie o magazyn energii o łącznej mocy do 70 MW, która to wielkość odpowiada danym zawartym w raporcie oddziaływania na środowisko i ocenianym na etapie postępowania o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

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 Piłtrowski

Załącznikami do decyzji Nr 56/2022 Wójta Gminy Pszczew z dnia 15 grudnia 2022 r. są:

- Nr 1A i 1B – załączniki graficzne – 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

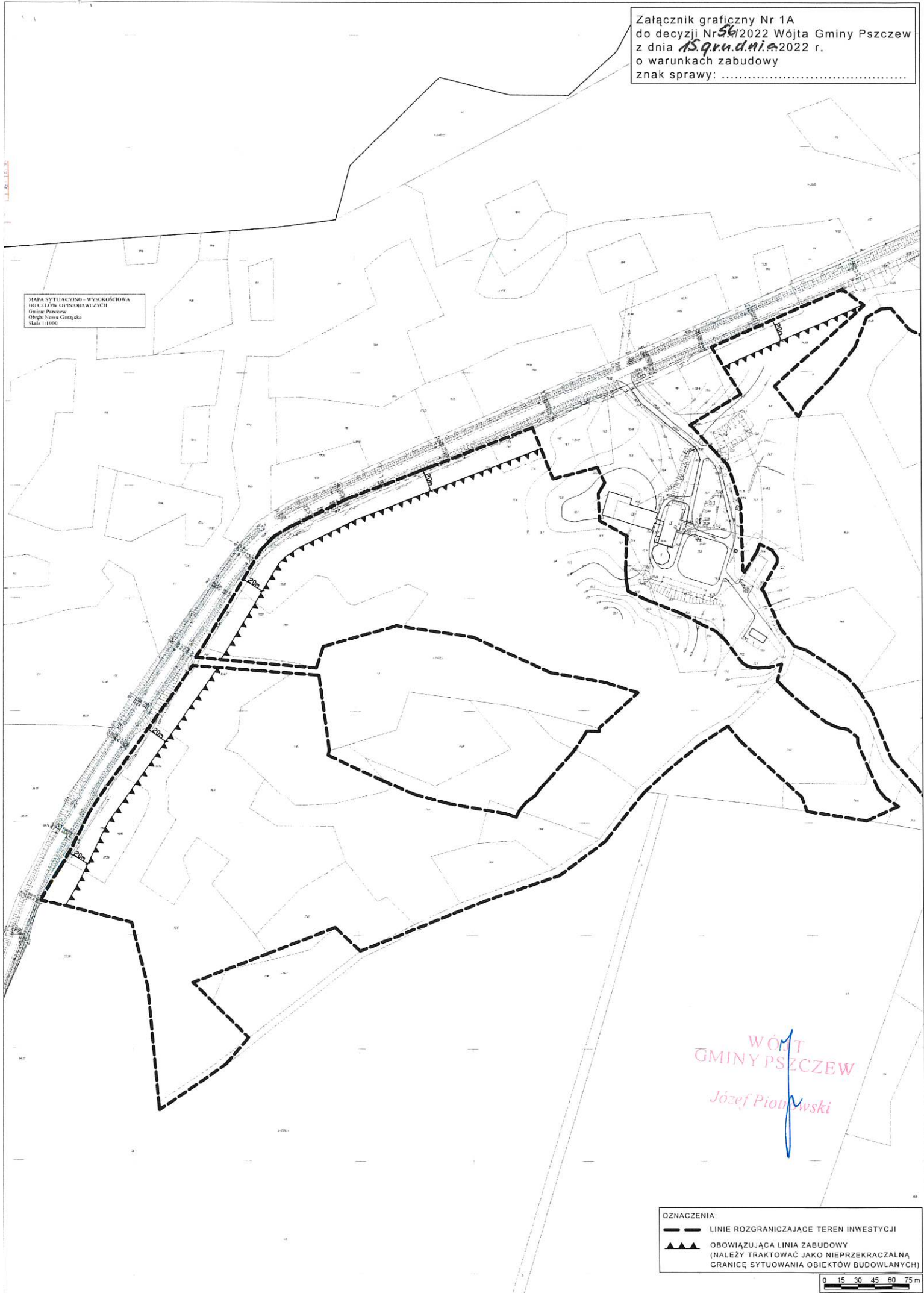
Załączniki graficzne zostały wykonane na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, wydanej przez Starostę Międzyrzeckiego, i której egzemplarz pozostaje do wglądu w aktach sprawy.

Otrzymują:

1. Inwestor – OM2 Sp. z o.o.
ul. Łucznicza 3/3, 02-947 Warszawa
poprzez pełnomocnika – Pani Natalia Suchodolska
ul. Płońska 44a, 09-110 Sochocin
2. pozostałe strony postępowania – wg wykazu w aktach sprawy
3. aa

Załącznik graficzny Nr 1A
do decyzji Nr 56/2022 Wójta Gminy Pszczew
z dnia 15 grudnia 2022 r.
o warunkach zabudowy
znak sprawy:

MAPA SYTUACYJNO-WYSOKOŚCIOWA
DOCELOWO OPINIOWAŁCZYCH
Gmina: Pszczew
Obiekt: Nowa Cierzyca
Skala: 1:1000



WÓJT
GMINY PSZCZEW
Józef Piotrowski

OZNACZENIA:

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

0 15 30 45 60 75 m

Załącznik graficzny Nr 1B
do decyzji Nr 56/2022 Wójta Gminy Pszczew
z dnia 15 grudnia 2022 r.
o warunkach zabudowy
znak sprawy:

woj. wielkopolskie

woj. wielkopolskie

WÓJTA
GMINY PSZCZEW

Józef Piórniowski

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

0 15 30 45 60 75 m

Znak sprawy: Bd.6730.30.2022

**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. 39/11 położonej w obrębie ewidencyjnym Nowe Gorzycko, gmina Pszczew, dla którego brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie art. 61 ust. 1-6 w związku z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 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. 39/11, obręb ewidencyjny Nowe Gorzycko, gmina Pszczew;
- b) wnioskodawca: OM2 Sp. z o.o. z siedzibą ul. Łucznicza 3/3, 02-947 Warszawa, w imieniu której występuje pełnomocnik Pani Natalia Suchodolska;
- c) charakterystyka inwestycji przedłożonej we wniosku: budowa farmy fotowoltaicznej „Nowe Gorzycko” wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;
- d) stan prawny działki wg wypisu z ewidencji gruntów (użytki w liniach rozgraniczających teren inwestycji): grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI, pastwiska trwałe klasy V i VI, nieużytki, drogi;
- 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 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. 8.

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 Międzyrzeczekiego – opieczetowana kopia mapy znajduje się w aktach sprawy.

Wyznaczony obszar analizowany tworzą:

- teren zabudowy usługowej – obiekt hotelowy wraz z restauracją,
- tereny rolne (grunty orne),
- tereny leśne,
- teren drogi publicznej.

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 wraz z konstrukcjami wsporczymi o wysokości całkowitej do 5,00 m i o łącznej mocy do 70 MW,

- kontenerowe stacje transformatorowe z możliwością magazynowania energii w ilości do 70 szt.,
- wolnostojąca stacja transformatorowa SN/WN,
- magazyny energii o łącznej pojemności do 70 MW,
- podziemne linie elektroenergetyczne niskiego, średniego i wysokiego napięcia, linie światłowodowe, drogi dojazdowe wraz z miejscami postojowymi, place stałe i tymczasowe, przekształtniki DC/AC (inwertery) w ilości do 15 szt. na 1 MW,
- instalacja solarna prądu stałego,
- instalacja elektryczna prądu przemiennego,
- inne niezbędne elementy związane z budową i eksploatacją farmy fotowoltaicznej, w tym układy pomiarowo-rozliczeniowe, układy pomiarowo-kontrolne, ogrodzenie terenu inwestycji oraz monitoring,

i z dopuszczeniem możliwości etapowania inwestycji bądź podział i realizację kilku odrębnych instalacji.

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 50 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 uzupełnienie stanowi teren zabudowy usługowej – obiekt hotelowy wraz z restauracją, zlokalizowany w centralnej części trzech wyodrębnionych kompleksów planowanej farmy fotowoltaicznej. Grunty rolne 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 średnia lub mała. Ponadto zamierzenie realizowane będzie częściowo na nieużytkach oraz drogach wewnętrznych,
- 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.6220.8.2021 Wójta Gminy Pszczew z dnia 19.04.2022 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, 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 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 powiatowej publicznej na działce o nr ewid. 8, o nawierzchni asfaltowej, i poza terenem zabudowanym. Zgodnie z ustawą o drogach publicznych obiekty budowlane mogą być sytuowane w odległości minimalnej wynoszącej 20,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej 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 powiatowych poza terenem zabudowanym, wyznacza się obowiązujące linie zabudowy w odległości 20,00 m od granicy z działką drogową o nr ewid. 8, przy czym ustala się, że wyznaczone linie należy traktować jako nieprzekraczalne granice sytuowania obiektów budowlanych;

c) analiza wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy:

- w myśl § 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 50 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 50 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 z możliwością magazynowania energii o szerokości każda do 10,00 m,
 - wolnostojącej stacji transformatorowej SN/WN o szerokości do 80,00 m,

- kontenerowych magazynów energii o szerokości każdej 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 następujące gabaryty projektowanych budowli:
 - dla kontenerowych stacji transformatorowych z możliwością magazynowania energii – do 10,00 m,
 - dla wolnostojącej stacji transformatorowej SN/WN – do 80,00 m,
 - dla kontenerowych magazynów energii – 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 uskoki, 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 połaci dachowych, kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki:
 - zgodnie z § 8 RMI, geometrię dachu (kąt 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,
 - w ramach zamierzenia zakłada się realizację obiektów w postaci:
 - paneli fotowoltaicznych na stelażach o wysokości całkowitej do 5,00 m,
 - kontenerowych stacji transformatorowych z możliwością magazynowania energii o wysokości całkowitej każda do 4,00 m,
 - wolnostojącej stacji transformatorowej SN/WN o wysokości całkowitej do 5,00 m,
 - magazynów energii o wysokości całkowitej do 4,00 m,
 - wobec powyższego, ustala się maksymalną wysokość całkowitą:
 - paneli fotowoltaicznych na stelażach – do 5,00 m,
 - kontenerowych stacji transformatorowych z możliwością magazynowania energii – do 4,00 m,
 - wolnostojącej stacji transformatorowej SN/WN – do 5,00 m,
 - magazynów energii – 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 powiatowej publicznej na działce o nr ewid. 8.

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):

W myśl 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/8763/2022 ENEA Operator Sp. z o.o. z dnia 22.06.2022 r.,
- odprowadzania wód powierzchniowych - powierzchniowo w obrębie terenu objętego zamierzeniem.

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, pastwiska trwałe klasy V i VI, nieużytki, drogi.

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.6220.8.2021 Wójta Gminy Pszczew z dnia 19.04.2022 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 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 znaczącego negatywnego oddziaływania na poszczególne komponenty otaczającego środowiska,

- 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,
- teren inwestycji znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – nr 146 Subzbiornik Jezioro Bytyńskie - Wronki - Trzciel, przy czym teren inwestycji nie znajduje się w obszarze najwyższej ochrony (ONO) czy obszarze wysokiej ochrony (OWO), i dla których to obszarów ustanowiono zasady ochrony,
- na terenie inwestycji nie występują 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 bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Zamierzenie znajduje się w strefie kontrolowanej po obu stronach gazociągu średniego ciśnienia dn 110, w odniesieniu do którego przy projektowaniu i realizacji inwestycji obowiązują ustalenia zawarte w pkt 7 lit f) decyzji o warunkach zabudowy (zgodnie z opinią EWE/BTM/45/2022 EWE energia sp. z o.o. z dnia 10.10.2022 r.

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 – projektowanym zjazdem do drogi powiatowej publicznej na działce o nr ewid. 8 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 4 miejsca postojowe dla samochodów osobowych w celu 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.6220.8.2021 Wójta Gminy Pszczew z dnia 19.04.2022 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,
- e) panele fotowoltaiczne należy lokalizować w sposób nie powodujący olśnienia użytkowników drogi publicznej powiatowej na działce o nr ewid. 8 w każdych warunkach atmosferycznych, w tym wyposażyć je w powłokę antyrefleksyjną zapobiegającą efektowi olśnienia,
- f) w obrębie części terenu objętego inwestycją przebiega sieć gazowa średniego ciśnienia dn 110, wobec czego przy projektowaniu i realizacji inwestycji inwestor winien:
 - uwzględnić i zachować przy zbliżeniu się do sieci gazowej minimalne odległości oraz zabezpieczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami, a w szczególności zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie oraz normą dotyczącą skrzyżowań gazociągów (PN-91 M-34501) wraz ze zm. Gazociąg, którego operatorem jest EWE energia sp. z o.o., układane są z przekryciem 0,9 – 1,0 m średniego ciśnienia,

- o planowanym terminie rozpoczęcia robót inwestor poinformuje pisemnie EWE energia sp. z o.o. Biuro Techniczne w Międzyrzeczu w terminie 2 tygodni przed ich rozpoczęciem. W zawiadomieniu należy wskazać termin rozpoczęcia i zakończenia prac, osobę bezpośrednio odpowiedzialną za prowadzenie prac budowlanych (kierownika budowy) oraz osobę reprezentującą inwestora,
- prace w pobliżu gazociągu należy prowadzić metodą wykopu ręcznego z zachowaniem szczególnej ostrożności,
- inwestor i wykonawca ponosi odpowiedzialność karną i materialną wynikającą z Kodeksu Cywilnego za spowodowanie uszkodzeń w czasie wykonawstwa robót oraz zobowiązuje się do pokrycia kosztów naprawy wszelkich szkód oraz pokrycia start EWE energia sp. z o.o. z tytułu uszkodzenia gazociągów lub infrastruktury z nią związanej i wynikłych z winy inwestora lub podmiotów działających na jego rzecz, oraz ponosi odpowiedzialność za szkody, które w przyszłości mogłyby powstać na skutek przeprowadzonych robót,
- w przypadku konieczności przebudowy gazociągu, koszty przeprojektowania oraz koszty związane z przełożeniem gazociągu pokrywa inwestor.

WÓJTA
GMINY PSZCZEW
Józef Piotrowski

Załącznik graficzny Nr 2B
do decyzji Nr 22/2022 Wójta Gminy Pszczew
z dnia 15.12.2022 r. o warunkach zabudowy
znaku sprawy: 22/2022

22/2022



- OZNACZENIA:
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
 - - - GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO
 - U TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - R TEREN ROLNY
 - LS TEREN LEŚNY
 - KD DROGA PUBLICZNA

WÓJT
GMINY PSZCZEW
Józef Piotrowski



