

## DECYZJA NR 11/2023

### 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 ze zm.; zw. dalej upzp) oraz art. 104 i 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2000 ze zmianami), w wyniku prowadzonego postępowania na wniosek inwestora – Pana Aleksandra Czarneckiego, zam. ul. Radosna 1, 62-040 Puszczykowo,

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 obszarów przyległych do dróg gminnych, na zasadzie milczącej zgody w oparciu o art. 53 ust. 5 upzp,
- 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 odległości nie większej niż 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm – gazociąg dn 500, pismem nr OP-DL.420.1250.2022.2 z 18 listopada 2022 r. oraz pismem nr OP-DL.420.1250.2022.4 z 19 grudnia 2022 r.,
- operatora systemu przesyłowego gazowego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm – gazociąg dn 700 i gazociąg dn 1000 Goleniów – Lwówek, pismem nr OP-DL.420.1250.2022.2 z 18 listopada 2022 r. oraz pismem nr OP-DL.420.1250.2022.4 z 19 grudnia 2022 r.,
- PSE Polskie Sieci Elektroenergetyczne SA w Poznaniu w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w pobliżu linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400 kV, pismem nr DE-DSP-DUP-WEP.7070.1.1118.2022.2 z 25 listopada 2022 r.,

ustalam warunki zabudowy na rzecz:

**Pana Aleksandra Czarneckiego,**

dla inwestycji polegającej na:

**budowie farmy fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą i z możliwością budowy magazynu energii oraz GPZ-u na terenie działek o nr ewid. 18/18, 18/20, 16/2 i 17/2 położonych 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 infrastrukturą towarzyszącą i z możliwością budowy magazynu energii oraz GPZ-u, złożonej z następujących elementów:
  - panele fotowoltaiczne wraz z konstrukcjami wsporczymi o łącznej mocy do 250 MW,
  - kontenerowe stacje transformatorowe w ilości do 212 szt.,
  - GPZ z transformatorami wysokiego napięcia w ilości do 10 szt.,
  - magazyn energii w ilości do 100 szt.,
  - podziemne linie elektroenergetyczne niskiego, średniego i wysokiego napięcia, linie światłowodowe, drogi dojazdowe wraz z miejscami postojowymi, place manewrowe, inwertery,
  - inne niezbędne elementy związane z budową i eksploatacją farmy fotowoltaicznej, w tym ogrodzenie terenu inwestycji oraz monitoring.

Dopuszcza się etapowanie inwestycji bądź podział i realizację kilku odrębnych instalacji o łącznej mocy nieprzekraczającej mocy 250MW.

**3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) w stosunku do drogi publicznej gminnej nr 004403F na działce o nr ewid. 27 obręb Nowe Gorzycko oraz drogi gminnej publicznej nr 004401F na działce o nr ewid. 15 obręb Nowe Gorzycko wszelkie obiekty budowlane należy sytuować z uwzględnieniem przepisów odrębnych, a w szczególności z normami wynikającymi z ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
- b) maksymalna powierzchni 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 146,5843 ha,
- c) ustala się następujące parametry i gabaryty projektowanych obiektów:
  - maksymalna wysokość paneli fotowoltaicznych wraz z konstrukcjami wsporczymi – do 4,00 m,
  - kontenerowe stacje transformatorowe o maksymalnych parametrach każda: powierzchnia zabudowy – do 25 m<sup>2</sup>, szerokość – do 5,00 m, długość – do 5,00 m, wysokość całkowita – do 3,00 m,
  - GPZ z transformatorami wysokiego napięcia w ilości do 10 szt. i o maksymalnych parametrach każdy: szerokość – do 5,00 m, długość – do 5,00 m, wysokość całkowita – do 5,00 m, w tym maksymalna powierzchnia placu pod GPZ do 70 000,00 m<sup>2</sup>,
  - magazyny energii o maksymalnych parametrach każdy: szerokość – do 5,00 m, długość – do 15,00 m, wysokość całkowita – do 4,00 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 należy 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.6220.6.2021 Wójta Gminy Pszczew z dnia 25.11.2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia,
- c) w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin i zwierząt, należy powiadomić niezwłocznie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, a jeżeli nie jest to możliwe Wójta Gminy Pszczew.

**5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku zobowiązane są niezwłocznie zawiadomić Wójta Gminy Pszczew oraz Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty budowlane mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń.

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

- a) sposób zaopatrzenia w energię elektryczną – dostosowane do przewidywanego zakresu oraz wielkości zapotrzebowania realizować z własnych odnawialnych źródeł energii,
- b) sposób unieszkodliwiania odpadów – wg zasad obowiązujących na terenie gminy Pszczew,
- c) sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych – wyłącznie w granicach terenu objętego inwestycją, bez możliwości ich odprowadzania na tereny sąsiednie,
- d) dojazd do drogi publicznej – poprzez drogi gminne wewnętrzne na działkach o nr ewid. 17/2 i 19 obręb Nowe Gorzycko do drogi gminnej publicznej nr 004401F na działce o nr ewid. 15 obręb Nowe Gorzycko,

- 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 dróg publicznych gminnych nr 004403F na działce o nr ewid. 27 obręb Nowe Gorzycko oraz nr 004401F na działce o nr ewid. 15 obręb Nowe Gorzycko w każdych warunkach atmosferycznych,
- f) przez teren objęty inwestycją przebiega:
  - gazociąg wysokiego ciśnienia dn 500 relacji Lwówek – Skwierzyna (rok budowy 1981), dla którego szerokość strefy kontrolowanej wynosi 65,00 m (po 32,50 m na stronę od osi gazociągu). Wobec tego przy lokalizacji obiektów budowlanych związanych z budową instalacji fotowoltaicznej należy zachować następujące minimalne odległości od w/w gazociągu wysokiego ciśnienia dn 500:
    - 5,00 m (mierząc prostopadle) dla posadowienia paneli fotowoltaicznych,
    - 6,00 m (mierząc prostopadle) dla realizacji zjazdów oraz drogi wewnętrznej,
    - 7,00 m (mierząc prostopadle) dla realizacji kabli elektroenergetycznych,
    - 3,00 m (mierząc prostopadle) dla realizacji ogrodzenia,
    - 25,00 m (mierząc prostopadle) dla posadowienia kontenerowych stacji transformatorowych,
    - 30,00 m (mierząc prostopadle) dla realizacji parkingów,
    - 32,50 m (mierząc prostopadle) dla posadowienia GPZ wraz z transformatorami wysokiego napięcia,
    - 32,50 m (mierząc prostopadle) dla posadowienia magazynów energii,
  - gazociąg wysokiego ciśnienia dn 700 relacji Szczecin – Lwówek (rok budowy 2015), dla którego szerokość strefy kontrolowanej wynosi 12,00 m (po 6,00 m na stronę od osi gazociągu). Wobec tego przy lokalizacji obiektów budowlanych związanych z budową instalacji fotowoltaicznej należy zachować następujące minimalne odległości od w/w gazociągu wysokiego ciśnienia dn 700:
    - 6,00 m (mierząc prostopadle) dla posadowienia paneli fotowoltaicznych,
    - 6,00 m (mierząc prostopadle) dla realizacji zjazdów oraz drogi wewnętrznej,
    - 6,00 m (mierząc prostopadle) dla realizacji kabli elektroenergetycznych,
    - 6,00 m (mierząc prostopadle) dla realizacji ogrodzenia,
    - 6,00 m (mierząc prostopadle) dla posadowienia kontenerowych stacji transformatorowych,
    - 6,00 m (mierząc prostopadle) dla realizacji parkingów,
    - 6,00 m (mierząc prostopadle) dla posadowienia GPZ wraz z transformatorami wysokiego napięcia,
    - 6,00 m (mierząc prostopadle) dla posadowienia magazynów energii,
  - gazociąg wysokiego ciśnienia dn 1000 relacji Goleniów – Lwówek (rok budowy 2022), dla którego szerokość strefy kontrolowanej wynosi 12,00 m (po 6,00 m na

stronę od osi gazociągu). Wobec tego przy lokalizacji obiektów budowlanych związanych z budową instalacji fotowoltaicznej należy zachować następujące minimalne odległości od w/w gazociągu wysokiego ciśnienia dn 1000:

- 6,00 m (mierząc prostopadle) dla posadowienia paneli fotowoltaicznych,
- 6,00 m (mierząc prostopadle) dla realizacji zjazdów oraz drogi wewnętrznej,
- 6,00 m (mierząc prostopadle) dla realizacji kabli elektroenergetycznych,
- 6,00 m (mierząc prostopadle) dla realizacji ogrodzenia,
- 6,00 m (mierząc prostopadle) dla posadowienia kontenerowych stacji transformatorowych,
- 6,00 m (mierząc prostopadle) dla realizacji parkingów,
- 6,00 m (mierząc prostopadle) dla posadowienia GPZ wraz z transformatorami wysokiego napięcia,
- 6,00 m (mierząc prostopadle) dla posadowienia magazynów energii.

**Na etapie projektowania inwestycji, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia robót budowlanych niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, należy uzgodnić lokalizację farmy fotowoltaicznej wraz z pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną względem gazociągu wysokiego ciśnienia dn 500 relacji Lwówek – Skwierzyna, gazociągu wysokiego ciśnienia dn 700 relacji Szczecin – Lwówek oraz gazociągu wysokiego ciśnienia dn 1000 z Operatorem Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Poznaniu,**

- g) przez teren objęty inwestycją przebiega linia elektroenergetyczna 400 kV Plewiska – Krajnik. Dla przedmiotowej linii elektroenergetycznej obowiązuje pas technologiczny o szerokości 80,00 m (po 40,00 m w rzucie poziomym od osi linii w obu kierunkach), dla których obowiązują następujące ograniczenia w zagospodarowaniu i zasady lokalizacji projektowanych inwestycji w sąsiedztwie wspomnianej linii elektroenergetycznej:
- w pasie technologicznym linii występują następujące ograniczenia użytkowania terenu:
    - ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, tj. zakazuje się m.in. lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, zaś odstąpienia od tej zasady może udzielić właściciel linii na warunkach przez siebie określonych,
    - należy uzgadniać warunki lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii,
    - nie wolno tworzyć hałd, nasypów w pasie technologicznym oraz sadzić roślinności wysokiej pod linią i w odległości po 20,00 m od osi linii w obu kierunkach,
    - wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i w jego najbliższym sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii,
    - lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo i stref zagrożonych wybuchem w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych wymaga uzgodnień z właścicielem linii,
  - dla zabudowy niemieszkalnej w pasie technologicznym linii dopuszcza się realizację obiektów związanych między innymi z działalnością gospodarczą przy spełnieniu wymagań Polskiej Normy PN-E-05100-1 „Elektroenergetyczne linie napowietrzne. Projektowanie i budowa” i w uzgodnieniu warunków ich lokalizacji z PSE S.A. w Poznaniu,
  - w czasie prowadzenia robót budowlanych z użyciem ciężkiego sprzętu montażowo-budowlanego w sąsiedztwie czynnej linii 400 kV musi odbywać się on w odległości 30,00 m w rzucie poziomym od przewodu linii 400 kV, który zapewnia bezpieczeństwo ludzi i bezawaryjną pracę systemu elektroenergetycznego,
  - szczegółowe warunki wykonywania prac w sąsiedztwie linii 400 kV należy uzgodnić z PSE S.A. w Poznaniu przed rozpoczęciem robót.



- na etapie projektowania inwestycji, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia robót budowlanych niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, należy uzgodnić lokalizację farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną względem elektroenergetycznej linii napowietrznej 400 kV z PSE S.A. w Poznaniu.
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) część terenu 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 z dnia 10.01.2022 r. (data wpływu 12.01.2022 r.), uzupełnionym wnioskiem otrzymanym 03.02.2022 r. wraz z wyjaśnieniami otrzymanymi 17.02.2022 r. Pan Aleksander Czarnecki, zam. ul. Radosna 1, 62-040 Puszczykowo, wystąpił o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą i z możliwością budowy magazynu energii oraz GPZ-u na terenie działek o nr ewid. 18/9, 16/2, 17 położonych w obrębie ewidencyjnym Nowe Gorzycko, gmina Pszczew.

Pismami z 19.01.2022 r. oraz 28.01.2022 r. zawiadomiono strony postępowania o jego wszczęciu.

Pismem z 16.02.2022 r. Wnioskodawca wystąpił o zawieszenie postępowania, co zostało uczynione postanowieniem z 07.03.2022 r., poprzedzonym zawiadomieniem stron – pismo z 18.02.2022 r.

Pismem otrzymanym 23.09.2022 r. Wnioskodawca wystąpił o odwieszenie postępowania, co zostało uczynione postanowieniem z 03.10.2022 r.

Do wniosku o odwieszenie postępowania załączono wniosek o ustalenie warunków zabudowy, zmieniony w zakresie terenu objętego wnioskiem.

Kolejno wnioskami otrzymanymi 24.10.2022 r. oraz 28.10.2022 r. Wnioskodawca skorygował zakres terenu objętego wnioskiem oraz przedmiot planowanej inwestycji. Ostatecznie nowy zakres terenu objętego wnioskiem dotyczy działek nr 18/18, 18/20, 16/2 i 17/2, położonych w obrębie 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 – nie dotyczy – zgodnie z art. 61 ust. 3 upzp;
- 2) teren objęty inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej, zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 2 pkt 14 – nie dotyczy – zgodnie z art. 61 ust. 3 upzp;
- 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 Międzyrzeczkim w zakresie ochrony gruntów rolnych,
- pkt 9) z Wójtem Gminy Pszczew w zakresie obszarów przyległych do dróg gminnych,

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 – Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nr znak OS.6220.6.2021 z 25 listopada 2021 r.

Niniejsza decyzja wymagała również wystąpienia o opinię na podstawie art. 53 ust. 5e pkt 1 lit a) oraz pkt 2 lit. a) i b) upzp do:

- operatora systemu przesyłowego gazowego 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 – gazociąg dn 500,
- operatora systemu przesyłowego gazowego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm – gazociąg dn 700 i gazociąg dn 1000 Goleniów – Lwówek,
- PSE Polskie Sieci Elektroenergetyczne SA w Poznaniu w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w pobliżu linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400 kV.

Zgodnie z art. 61 § 4 ustawy Kpa, pismami z 19.01.2022 r. oraz 28.01.2022 r. zawiadomiono strony postępowania o jego wszczęciu oraz po uzyskaniu niezbędnych w sprawie uzgodnień i opinii oraz przeprowadzeniu postępowania administracyjnego, działając na podstawie art. 10 § 1 ustawy Kpa., pismem z 30 grudnia 2022 r. powiadomiono strony o zakończeniu postępowania administracyjnego oraz pouczono o możliwości wypowiedzenia się w sprawie zebranego materiału dowodowego.

Zarówno na etapie wszczęcia postępowania jak i zakończenia postępowania, żadna ze stron nie wniosła uwag do planowanej na działkach nr 18/18, 18/20, 16/2, 17/2 – obręb Nowe Gorzycko, inwestycji.

Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich, o czym mówi art. 6 ust. 2 pkt 1 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.

WÓJT  
GMINY PSZCZEW  
Józef Piotrowski

Załącznikami do decyzji Nr 11/2023 Wójta Gminy Pszczew z dnia 18 stycznia 2023 r. są:

- Nr 1A i 1B – załączniki graficzne – kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000
- Nr 2 – załącznik tekstowy - analiza i wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu
- Nr 3A i 3B – załącznik graficzny – analiza i wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Załączniki graficzne zostały wykonane na kopiach map zasadniczych w skali 1:1000, wydanych przez Starostę Międzyrzeckiego, i których egzemplarze pozostają do wglądu w aktach sprawy.

Otrzymują:

1. Inwestor – Pan Aleksander Czarnecki  
ul. Radosna 1, 62-040 Puszczykowo
2. pozostałe strony postępowania – wg wykazu w aktach sprawy
3. aa



Znak sprawy: Bd.6730.2.2022

**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 działek o nr ewid. 18/18, 18/20, 16/2 i 17/2 położonych 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. 18/18, 18/20, 16/2 i 17/2, obręb ewidencyjny Nowe Gorzycko, gmina Pszczew;
- b) wnioskodawca: Pan Aleksander Czarniecki, zam. ul. Radosna 1, 62-040 Puszczykowo;
- c) charakterystyka inwestycji przedłożonej we wniosku: budowa farmy fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą i z możliwością budowy magazynu energii oraz GPZ;
- d) stan prawny działek wg wypisu z ewidencji gruntów (użytki w liniach rozgraniczających teren inwestycji): działka o nr ewid. 18/18 – grunty orne (RIVa, RIVb, RV, RVI), pastwiska trwałe (PsVI), grunty rolne zadrzewione i zakrzewione (Lzr-RVI); działka o nr ewid. 18/20 – grunty orne (RIVa, RIVb, RV, RVI); działka o nr ewid. 16/2 – grunty orne (RV, RVI), grunty rolne zabudowane (Br-RV); działka o nr ewid. 17/2 – droga (dr);
- 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 3A i 3B.

**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.

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.

Wnioskowana inwestycja, jako dotycząca instalacji odnawialnego źródła energii, na podstawie art. 61 ust. 3 upzp o brzmieniu „Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii”, nie wymaga spełnienia warunku, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 upzp.

Argumentację wykładni w/w przepisów wyraziło Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Gorzowie Wlkp. w wyroku znak SKO.Go/420-WM/917/22 z dnia 19.05.2022 r., i który to organ dotychczas wyprowadzał odmienne stanowisko w swoich rozstrzygnięciach w tej materii dla analogicznych zamierzeń, a mianowicie zasadności kwalifikacji tego rodzaju przedsięwzięć jako wymagających spełnienia zasady dobrego sąsiedztwa, w tym wymogu dostępu do drogi publicznej.

Podstawowy zakres i charakterystyczne dane techniczne dotyczące inwestycji:

- panele fotowoltaiczne wraz z konstrukcjami wsporczymi o wysokości całkowitej do 4,00 m i o łącznej mocy do 250 MW,
- kontenerowe stacje transformatorowe w ilości do 212 szt. i o maksymalnych parametrach każda: powierzchnia zabudowy – do 25 m<sup>2</sup>, szerokość – do 5,00 m, długość – do 5,00 m, wysokość całkowita – do 3,00 m,
- GPZ z transformatorami wysokiego napięcia w ilości do 10 szt. i o maksymalnych parametrach każdy: szerokość – do 5,00 m, długość – do 5,00 m, wysokość całkowita – do 5,00 m, w tym maksymalna powierzchnia placu pod GPZ do 70 000,00 m<sup>2</sup>,
- magazyn energii w ilości do 100 szt. i o maksymalnych parametrach każdy: szerokość – do 5,00 m, długość – do 15,00 m, wysokość całkowita – do 4,00 m,
- podziemne linie elektroenergetyczne niskiego, średniego i wysokiego napięcia, linie światłowodowe, drogi dojazdowe wraz z miejscami postojowymi, place manewrowe, inwertery,
- inne niezbędne elementy związane z budową i eksploatacją farmy fotowoltaicznej, w tym ogrodzenie terenu inwestycji oraz monitoring.

Łączna powierzchnia zabudowy projektowanego przedsięwzięcia, rozumiana jako powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu jego realizacji, wynosić będzie do 146,5843 ha. Dopuszcza się etapowanie inwestycji bądź podział i realizację kilku odrębnych instalacji o łącznej mocy nieprzekraczającej mocy 250MW.

### **3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) w stosunku do drogi publicznej gminnej nr 004403F na działce o nr ewid. 27 obręb Nowe Gorzycko oraz drogi gminnej publicznej nr 004401F na działce o nr ewid. 15 obręb Nowe Gorzycko wszelkie obiekty budowlane należy sytuować z uwzględnieniem przepisów odrębnych, a w szczególności z normami wynikającymi z ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
- b) maksymalna powierzchni 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 146,5843 ha,
- c) ustala się następujące parametry i gabaryty projektowanych obiektów:

- maksymalna wysokość paneli fotowoltaicznych wraz z konstrukcjami wsporczyymi – do 4,00 m,
- kontenerowe stacje transformatorowe o maksymalnych parametrach każda: powierzchnia zabudowy – do 25 m<sup>2</sup>, szerokość – do 5,00 m, długość – do 5,00 m, wysokość całkowita – do 3,00 m,
- GPZ z transformatorami wysokiego napięcia w ilości do 10 szt. i o maksymalnych parametrach każdy: szerokość – do 5,00 m, długość – do 5,00 m, wysokość całkowita – do 5,00 m, w tym maksymalna powierzchnia placu pod GPZ do 70000 m<sup>2</sup>,
- magazyny energii o maksymalnych parametrach każdy: szerokość – do 5,00 m, długość – do 15,00 m, wysokość całkowita – do 4,00 m.

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

Wnioskowana inwestycja, jako dotycząca instalacji odnawialnego źródła energii, na podstawie art. 61 ust. 3 upzp o brzmieniu „Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii”, nie wymaga spełnienia warunku, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 2 upzp.

Argumentację wykładni w/w przepisów wyraziło Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Gorzowie Wlkp. w wyroku znak SKO.Go/420-WM/917/22 z dnia 19.05.2022 r., i który to organ dotychczas wyprowadzał odmienne stanowisko w swoich rozstrzygnięciach w tej materii dla analogicznych zamierzeń, a mianowicie zasadności kwalifikacji tego rodzaju przedsięwzięć jako wymagających spełnienia wymogu dostępu do drogi publicznej.

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

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

Zgodnie z wnioskiem planowane zamierzenie inwestycyjne wymaga zaopatrzenia w energię elektryczną z własnego odnawialnego źródła energii.

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: działka o nr ewid. 18/18 – grunty orne (RIVa, RIVb, RV, RVI), pastwiska trwałe (PsVI), grunty rolne zadrzewione i zakrzewione (Lzr-RVI); działka o nr ewid. 18/20 – grunty orne (RIVa, RIVb, RV, RVI); działka o nr ewid. 16/2 – grunty orne (RV, RVI), grunty rolne zabudowane (Br-RV); działka o nr ewid. 17/2 – droga (dr).

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.6220.6.2021 Wójta Gminy Pszczew z dnia 25.11.2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia,
- teren inwestycji znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Gorzycko”, ustanowionego uchwałą Nr XXXIX/593/17 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 20 listopada 2017 r. w sprawie obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Gorzycko” i ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z dnia 24 listopada 2017 r., poz. 2421. Zgodnie z § 3 ust. 1 w/w uchwały na terenie obszaru chronionego krajobrazu „Gorzycko” zabrania się:
  - pkt 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
  - pkt 2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
  - pkt 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
  - pkt 4) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
  - pkt 5) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
  - pkt 6) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
  - pkt 7) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

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

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

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

przedmiotowej formy ochrony przyrody. Zgodnie z obowiązującym stanem prawnym każde przedsięwzięcie mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko poddawane jest ocenie oddziaływania na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko w związku z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Planowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o czym mowa była wyżej. W myśl art. 24 ust. 3 ustawy o ochronie przyrody zakaz dotyczący realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko nie obowiązuje w przypadku kiedy dla planowanego zamierzenia przeprowadzona została ocena oddziaływania na środowisko, i która wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu.

Z akt sprawy postępowania środowiskowego wynika, że dla planowanego zamierzenia sporządzono raport oddziaływania na środowisko, w odniesieniu do którego właściwe organy opiniujące stwierdziły brak 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,
- na części terenu 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 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy; strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu; a także strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu (art. 61 ust. 1 pkt 6 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.

Przez teren planowanego przedsięwzięcia przebiega:

- gazociąg wysokiego ciśnienia dn 500 relacji Lwówek – Skwierzyna (rok budowy 1981), dla którego szerokość strefy kontrolowanej wynosi 65,00 m (po 32,50 m na stronę od osi gazociągu),
- gazociąg wysokiego ciśnienia dn 700 relacji Szczecin – Lwówek (rok budowy 2015), dla którego szerokość strefy kontrolowanej wynosi 12,00 m (po 6,00 m na stronę od osi gazociągu),
- gazociąg wysokiego ciśnienia dn 1000 relacji Goleniów – Lwówek (rok budowy 2022), dla którego szerokość strefy kontrolowanej wynosi 12,00 m (po 6,00 m na stronę od osi gazociągu).

Zgodnie z koncepcją graficzną dołączoną do wniosku z zainwestowania wyłączone są pasy terenu, które stanowią strefę kontrolowaną wyznaczoną po obu stronach w/w gazociągów. Ponadto, zgodnie z opinią znak OP-DL.420.1250.2022.2 z dnia 18.11.2022 r. Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Poznaniu, w treści decyzji w pkt 7 lit. f) decyzji o warunkach zabudowy wprowadzono stosowne ograniczenia i ustalenia mające na celu wyłączenie bądź ograniczenie z zainwestowania planowanym przedsięwzięciem terenów znajdujących się w strefach kontrolowanych w/w sieci gazowych wysokiego ciśnienia.

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,
- 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) dojazd do drogi publicznej – poprzez drogi gminne wewnętrzne na działkach o nr ewid. 17/2 i 19 obręb Nowe Gorzycko do drogi gminnej publicznej nr 004401F na działce o nr ewid. 15 obręb Nowe Gorzycko,
- f) wymagana ilość miejsc postojowych – 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.6220.6.2021 Wójta Gminy Pszczew z dnia 25.11.2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia,



- b) w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin i zwierząt, należy powiadomić niezwłocznie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, a jeżeli nie jest to możliwe Wójta Gminy Pszczew,
- c) osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku zobowiązane są niezwłocznie zawiadomić Wójta Gminy Pszczew oraz Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty budowlane mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń.

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

- a) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektu objętego inwestycją oraz obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
- b) w projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania, aby nie wnosić dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań,
- c) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich,
- d) należy zachować normatywne odległości od granic nieruchomości, elementów infrastruktury technicznej oraz obiektów na działkach sąsiednich,
- e) panele fotowoltaiczne należy lokalizować w sposób nie powodujący olśnienia użytkowników dróg publicznych gminnych nr 004403F na działce o nr ewid. 27 obręb Nowe Gorzycko oraz nr 004401F na działce o nr ewid. 15 obręb Nowe Gorzycko w każdych warunkach atmosferycznych,
- f) przez teren objęty inwestycją przebiega:
  - gazociąg wysokiego ciśnienia dn 500 relacji Lwówek – Skwierzyna (rok budowy 1981), dla którego szerokość strefy kontrolowanej wynosi 65,00 m (po 32,50 m na stronę od osi gazociągu. Wobec tego przy lokalizacji obiektów budowlanych związanych z budową instalacji fotowoltaicznej należy zachować następujące minimalne odległości od w/w gazociągu wysokiego ciśnienia dn 500:
    - 5,00 m (mierząc prostopadle) dla posadowienia paneli fotowoltaicznych,
    - 6,00 m (mierząc prostopadle) dla realizacji zjazdów oraz drogi wewnętrznej,
    - 7,00 m (mierząc prostopadle) dla realizacji kabli elektroenergetycznych,
    - 3,00 m (mierząc prostopadle) dla realizacji ogrodzenia,
    - 25,00 m (mierząc prostopadle) dla posadowienia kontenerowych stacji transformatorowych,
    - 30,00 m (mierząc prostopadle) dla realizacji parkingów,
    - 32,50 m (mierząc prostopadle) dla posadowienia GPZ wraz z transformatorami wysokiego napięcia,
    - 32,50 m (mierząc prostopadle) dla posadowienia magazynów energii,
  - gazociąg wysokiego ciśnienia dn 700 relacji Szczecin – Lwówek (rok budowy 2015), dla którego szerokość strefy kontrolowanej wynosi 12,00 m (po 6,00 m na stronę od osi gazociągu. Wobec tego przy lokalizacji obiektów budowlanych związanych z budową instalacji fotowoltaicznej należy zachować następujące minimalne odległości od w/w gazociągu wysokiego ciśnienia dn 700:
    - 6,00 m (mierząc prostopadle) dla posadowienia paneli fotowoltaicznych,
    - 6,00 m (mierząc prostopadle) dla realizacji zjazdów oraz drogi wewnętrznej,
    - 6,00 m (mierząc prostopadle) dla realizacji kabli elektroenergetycznych,
    - 6,00 m (mierząc prostopadle) dla realizacji ogrodzenia,
    - 6,00 m (mierząc prostopadle) dla posadowienia kontenerowych stacji transformatorowych,

- 6,00 m (mierząc prostopadle) dla realizacji parkingów,
- 6,00 m (mierząc prostopadle) dla posadowienia GPZ wraz z transformatorami wysokiego napięcia,
- 6,00 m (mierząc prostopadle) dla posadowienia magazynów energii,
- gazociąg wysokiego ciśnienia dn 1000 relacji Goleniów – Lwówek (rok budowy 2022), dla którego szerokość strefy kontrolowanej wynosi 12,00 m (po 6,00 m na stronę od osi gazociągu. Wobec tego przy lokalizacji obiektów budowlanych związanych z budową instalacji fotowoltaicznej należy zachować następujące minimalne odległości od w/w gazociągu wysokiego ciśnienia dn 1000:
  - 6,00 m (mierząc prostopadle) dla posadowienia paneli fotowoltaicznych,
  - 6,00 m (mierząc prostopadle) dla realizacji zjazdów oraz drogi wewnętrznej,
  - 6,00 m (mierząc prostopadle) dla realizacji kabli elektroenergetycznych,
  - 6,00 m (mierząc prostopadle) dla realizacji ogrodzenia,
  - 6,00 m (mierząc prostopadle) dla posadowienia kontenerowych stacji transformatorowych,
  - 6,00 m (mierząc prostopadle) dla realizacji parkingów,
  - 6,00 m (mierząc prostopadle) dla posadowienia GPZ wraz z transformatorami wysokiego napięcia,
  - 6,00 m (mierząc prostopadle) dla posadowienia magazynów energii.

**Na etapie projektowania inwestycji, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia robót budowlanych niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, należy uzgodnić lokalizację farmy fotowoltaicznej wraz z pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną względem gazociągu wysokiego ciśnienia dn 500 relacji Lwówek – Skwierzyna, gazociągu wysokiego ciśnienia dn 700 relacji Szczecin – Lwówek oraz gazociągu wysokiego ciśnienia dn 1000 z Operatorem Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Poznaniu,**

- g) przez teren objęty inwestycją przebiega linia elektroenergetyczna 400 kV Plewiska – Krajnik. Dla przedmiotowej linii elektroenergetycznej obowiązuje pas technologiczny o szerokości 80,00 m (po 40,00 m w rzucie poziomym od osi linii w obu kierunkach), dla których obowiązują następujące ograniczenia w zagospodarowaniu i zasady lokalizacji projektowanych inwestycji w sąsiedztwie wspomnianej linii elektroenergetycznej:
- w pasie technologicznym linii występują następujące ograniczenia użytkowania terenu:
    - ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, tj. zakazuje się m.in. lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, zaś odstąpienia od tej zasady może udzielić właściciel linii na warunkach przez siebie określonych,
    - należy uzgadniać warunki lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii,
    - nie wolno tworzyć hałd, nasypów w pasie technologicznym oraz sadzić roślinności wysokiej pod linią i w odległości po 20,00 m od osi linii w obu kierunkach,
    - wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i w jego najbliższym sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii,
    - lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo i stref zagrożonych wybuchem w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych wymaga uzgodnień z właścicielem linii,
  - dla zabudowy niemieszkalnej w pasie technologicznym linii dopuszcza się realizację obiektów związanych między innymi z działalnością gospodarczą przy spełnieniu wymagań Polskiej Normy PN-E-05100-1 „Elektroenergetyczne linie

napowietrzne. Projektowanie i budowa” i w uzgodnieniu warunków ich lokalizacji z PSE S.A. w Poznaniu,

- w czasie prowadzenia robót budowlanych z użyciem ciężkiego sprzętu montażowo-budowlanego w sąsiedztwie czynnej linii 400 kV musi odbywać się on w odległości 30,00 m w rzucie poziomym od przewodu linii 400 kV, który zapewnia bezpieczeństwo ludzi i bezawaryjną pracę systemu elektroenergetycznego,
- szczegółowe warunki wykonywania prac w sąsiedztwie linii 400 kV należy uzgodnić z PSE S.A. w Poznaniu przed rozpoczęciem robót.
- na etapie projektowania inwestycji, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia robót budowlanych niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, należy uzgodnić lokalizację farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną względem elektroenergetycznej linii napowietrznej 400 kV z PSE S.A. w Poznaniu.

WÓJT  
GMINY PSZCZEW  
Józef Piotrowski



