

Znak sprawy: Bd.6730.8.2022

DECYZJA NR 5/2024

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 2023 r., poz. 977 ze zm.; zw. dalej upzp) w związku z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz art. 104 i 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.; zw. dalej Kpa), w wyniku prowadzonego postępowania na wniosek inwestora – Elektrownia PV 83 Sp. z o.o. z siedzibą ul. Puławska 2 (wejście A, VII piętro), 02-566 Warszawa, w imieniu której występuje Pan Paweł Konieczny – Członek Zarządu – oraz po uzgodnieniu:

- ze Starostą Międzyrzeczkim w zakresie ochrony gruntów rolnych, na zasadzie milczącej zgody w oparciu o art. 53 ust. 5 upzp.,
- z Wójtem Gminy Przytoczna, w zakresie obszaru przyległego do dróg gminnych na działkach o nr ewid. 345/1, 163/1, 344, 154/8 i 339/3 obręb ewidencyjny Chełmsko, gmina Przytoczna, na zasadzie milczącej zgody w oparciu o art. 53 ust. 5 upzp.,
- z Zarządem Dróg Powiatowych w Międzyrzeczu, w zakresie obszaru przyległego do drogi powiatowej nr 1321F (działki o nr ewid. 354/8 i 354/4 obręb ewidencyjny Chełmsko, gmina Przytoczna), postanowieniem znak: SDiM.4520.76.2023.JN z dnia 13 października 2023 r. oraz z dnia 06 grudnia 2023 r.,
- z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Zielonej Górze, w zakresie obszaru przyległego do drogi krajowej nr 24, postanowieniem znak O/ZG-3.4351.153.2023.1.MK z dnia 05 grudnia 2023 r.,
- z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego w odniesieniu do terenu kolejowego zamkniętego na działkach o nr ewid. 361, 362/4 i 362/3 obręb ewidencyjny Chełmsko, gmina Przytoczna, tj. linia kolejowa nr 363 Międzychód – Skwierzyna, pismem znak DOP-WUDI.484.1168.2023.2.MO z dnia 23 października 2023 r. oraz pismem z znak: DOP-WUDI.484.1354.2023.3.MP z dnia 12 grudnia 2023 r.

a także po zapiniowaniu przez:

- PERN S.A. w odniesieniu do stref bezpieczeństwa rurociągów naftowych PERN „Przyjaźń” o średnicach r.n. A520 i r.n. A820, na zasadzie milczącej zgody,

ustalam warunki zabudowy na rzecz:

Elektrownia PV 83 Sp. z o.o.,

dla inwestycji polegającej na:

budowa elektrowni słonecznej o łącznej do 210 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na części terenu działek o nr ewid. 145/1, 202, 203, 204, 205/2, 230/6 oraz na terenie działek o nr ewid. 157, 156/1, 156/2, 163/2, 163/3, 154/7, 154/2, 231/6, 130/5, 201/2, 206, 207 i 229/3 położonych w obrębie ewidencyjnym Chełmsko, gmina Przytoczna.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji: teren urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnego źródła energii.
2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, w tym warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakres inwestycji obejmuje: budowę elektrowni słonecznej o łącznej do 210 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, złożonej z następujących elementów:
 - zespół paneli fotowoltaicznych wraz z konstrukcjami wsporczymi o wysokości o łącznej mocy do 210 MW, i wysokości całkowitej konstrukcji paneli do 5,00 m,
 - kontenerowa stacja techniczna, z możliwością realizacji w obiekcie magazynu energii, o wymiarach maksymalnych 10,00 m na 10,00 m i wysokości całkowitej do 4,00 m,
 - do 97 szt. prefabrykowanych kontenerowych stacji transformatorowych, o wymiarach maksymalnych 10,00 m na 5,00 m i wysokości całkowitej do 4,00 m,
 - infrastrukturę nadziemną i podziemną, linie kablowe, przyłącza energetyczne oraz inne niezbędne elementy związane z budową i eksploatacją farmy fotowoltaicznej, w tym ogrodzenie terenu, stacja SN/WN o powierzchni do 2500 m², i o łącznej powierzchni zabudowy, rozumianej jako

powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia, i zawierającej się w liniach rozgraniczających teren inwestycji określonych na załącznikach graficznych Nr 1, Nr 2 i Nr 3 – do 72,0302 ha,

- b) dla lokalizacji obiektów wyznacza się obowiązującą linię zabudowy w odległości 25,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 24, zgodnie z wymiarowaniem na załącznikach graficznych Nr 2 i Nr 3 do decyzji o warunkach zabudowy, i którą to linię należy traktować jako nieprzekraczalną granicę sytuowania projektowanych obiektów. Jednocześnie, w stosunku do drogi publicznej powiatowej nr 1321F (działka o nr ewid. 354/8 obręb ewidencyjny Chełmsko, gmina Przytoczna), przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu zastosowanie mają między innymi ustalenia zawarte w pkt 10 lit. b) decyzji o warunkach zabudowy.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 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 RGG.6220.11.11.2021 Wójta Gminy Przytoczna z dnia 17.01.2021 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 Przytoczna.

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

- a) z uwagi na występowanie w obrębie części nieruchomości objętych inwestycją stanowisk archeologicznych znanych z badań AZP, przy prowadzeniu prac ziemnych i robót budowlanych zastosowanie posiada art. 31 ust. 1a, 2 i 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.),
- b) osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku zobowiązane są niezwłocznie zawiadomić Wójta Gminy Przytoczna oraz Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty budowlane mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń na terenie objętym inwestycją nie znajdują się obszary lub obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w ewidencji zabytków.

5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) sposób zaopatrzenia w energię elektryczną – dostosowane do przewidywanego zakresu oraz wielkości zapotrzebowania realizować z własnego odnawialnego źródła energii,
- b) sposób unieszkodliwiania odpadów – wg systemu obowiązującego w gminie Pszczew,
- c) sposób odprowadzania i zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych – wyłącznie w granicach terenu objętego inwestycją, bez możliwości ich odprowadzania na tereny sąsiednie,
- d) obsługa komunikacyjna – poprzez drogi gminne na działkach o nr ewid. 345/1, 163/1, 344, 154/8 i 339/3 obręb ewidencyjny Chełmsko, gmina Przytoczna oraz do drogi publicznej powiatowej nr 1321F (działka o nr ewid. 354/8 i 354/4 obręb ewidencyjny Chełmsko, gmina Przytoczna) i na warunkach zarządców tych dróg,
- e) wymagana ilość miejsc postojowych – ustala się realizację minimum 5 miejsc postojowych dla obsługi projektowanej inwestycji,
- f) w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć w uzgodnieniu z właścicielami sieci.

6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- a) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektu objętego inwestycją oraz obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
- b) w projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania, aby nie wnosić dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań,
- c) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich,
- d) należy zachować normatywne odległości od granic nieruchomości, elementów infrastruktury technicznej oraz obiektów na działkach sąsiednich, w tym terenów leśnych,

- e) panele fotowoltaiczne należy wyposażyć w powłokę antyrefleksyjną zapobiegającą efektowi oślepnienia użytkowników drogi publicznej powiatowej nr 1321F (m.in. działki o nr ewid. 354/8 i 354/4 obręb ewidencyjny Chełmsko, gmina Przytoczna) oraz drogi krajowej nr 24 (m.in. działki o nr ewid. 368/3, 230/3, 231/3, 201/1, 129/4, 130/2 i 135/2 obręb ewidencyjny Chełmsko, gmina Przytoczna).
- 7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**
- a) na terenie inwestycji nie występują złoża geologiczne, obszary górnicze i tereny górnicze, udokumentowane Główne Zbiorniki Wód Podziemnych, tereny ujęć wody lub ich strefy, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, a także obszary ograniczonego użytkowania lub strefy przemysłowe.
- b) z uwagi na sąsiedztwo terenu objętego inwestycją z terenem kolejowym – zamkniętym, na działkach o nr ewid. 361, 362/4 i 362/3 obręb ewidencyjny Chełmsko, gmina Przytoczna, tj. linia kolejowa nr 363 Międzychód – Skwierzyna, przy projektowaniu oraz realizacji inwestycji należy:
- zachować wymogi ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 602 ze zm.), w szczególności sytuowanie budowli, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych może mieć miejsce w odległości niezakłócającej ich eksploatacji, działania urzędzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także niepowodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego. Ponadto budowle i inne obiekty mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m,
 - zachować wymogi rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1247), w szczególności roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego; wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury, tj. PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Zakład Linii Kolejowych w Zielonej Górze; poza lasami drzewa i krzewy mogą być usytuowane w sąsiedztwie linii kolejowej biegnącej po nasypie albo w przekopie albo otoczonej rowami bocznymi – w odległości nie mniejszej niż 6 m od dolnej krawędzi nasypu albo górnej krawędzi przekopu albo od zewnętrznej krawędzi rowów bocznych (w przypadkach innych niż określone w ust. 1 - w odległości nie mniejszej niż 6 m od skrajnej szyny),
 - uwzględnić wymagania rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 112).
- 8. 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 2022 r., poz. 2409 ze zm.).**
Inwestor zobowiązany jest do wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolnej w przypadku wystąpienia na gruntach rolnych innego niż rolnicze użytkowanie przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.
- 9. 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 – załącznik graficzny Nr 1, Nr 2 i Nr 3.**
- 10. 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 2023 r., poz. 682 ze zm.),
- b) ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.),
- c) ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 ze zm.),
- d) ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2556 ze zm.),

- e) ustawą z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1436 ze zm.).
- f) ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1478 ze zm.).

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. upzp, zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

W myśl art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), do spraw dotyczących wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym (ust. 1).

Postanowieniem znak SKO.Go/420-W.M./516/22 Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Gorzowie Wlkp. wyznaczyło Wójta Gminy Pszczew do załatwienia wniosku w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej (słonecznej) o łącznej mocy do 210 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na działkach o nr ewid.: 231/6, 231/5, 151/2, 202, 145/1, 156/1, 156/2, 206, 207, 157, 154/7, 154/2, 229/3, 163/2, 163/3, 230/6, 203, 204, 199, 146/3, 201/2, 205/2, 130/5, 332/9, 345/1, 344, 163/4, 154/4, 155, 163/1, 347, 154/8, 346, 349, 351, 354/1, 354/2, 354/8, 354/4, 354/5, 354/6, 339/3, 339/1, 339/2, 130/3, 130/2, 332/1, 332/9, 340, 347 i 343 położonych w obrębie ewidencyjnym Chełmsko, gmina Przytoczna.

Kolejno uzupełnieniem złożonym dnia 16.03.2022 r. inwestor uzupełnił wnioski o podanie właściwych nr ewid. nieruchomości objętych wnioskiem, zaś dnia 29.04.2022 r. złożył kolejne uzupełnienie, w którym wniósł o nieobejmowanie zamierzeniem terenu działek o nr ewid. 345/1, 346, 151/2, 340 i 351 obręb ewidencyjny Chełmsko. Dodatkowo wniósł o objęcie inwestycją terenu działek o nr ewid. 169, 171, 173, 368/6 i 231/3 obręb ewidencyjny Chełmsko, przy czym wyjaśnił, iż w obrębie terenu tych nieruchomości planowana jest realizacja infrastruktury technicznej podziemnej, zaś w przypadku gdyby konieczne było zawarcie ich w decyzji środowiskowej wniósł o nieobejmowanie ich decyzją o warunkach zabudowy.

Wobec powyższego tut. organ wnioski rozpatrzył sprawę bez uwzględnienia działek o nr ewid. 345/1, 346, 151/2, 340 i 351 obręb ewidencyjny Chełmsko, o co wniósł Wnioskodawca, a także bez uwzględnienia działek o nr ewid. 169, 171, 173, 368/6 i 231/3 obręb ewidencyjny Chełmsko, bowiem nie były one objęte decyzją znak RGG.6220.11.11.2021 Wójta Gminy Przytoczna z dnia 17.01.2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach.

Wskutek prowadzonego postępowania administracyjnego decyzją znak Bd.6730.8.2022 z dnia 05.01.2023 r. Wójt Gminy Pszczew odmówił wydania decyzji o warunkach zabudowy, i od której odwołał się Wnioskodawca. Wskutek rozpatrzenia odwołania Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Gorzowie Wlkp. decyzją znak SKO.Go/420-WM/392/23 z dnia 16.03.2023 r. uchyliło w/w decyzję o odmowie ustalenia warunków zabudowy.

Kolejno, od decyzji organu Kolegium odwołała się jedna ze stron postępowania do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wlkp. Wskutek rozpatrzenia sprawy przez WSA wyrokiem o sygn. II SA/Go 299/23 z dnia 29.06.2023 r. (data wpł. 14.08.2023 r.) oddalono sprzeciw strony wobec rozstrzygnięcia Kolegium.

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 upzp;

- 3) projektowane 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, 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 2023 r., poz. 1680 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy. Inwestycja nie znajduje się w strefie kontrolowanej po obu stronach gazociągu, a także nie znajduje się w strefie bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

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

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

- pkt 6) ze Starostą Międzyrzeckim w zakresie ochrony gruntów rolnych,
- pkt 9) z Wójtem Gminy Przytoczna, w zakresie obszaru przyległego do dróg gminnych na działkach o nr ewid. 345/1, 163/1, 344, 154/8 i 339/3 obręb ewidencyjny Chełmsko, gmina Przytoczna,
- pkt 9) z Zarządem Dróg Powiatowych w Międzyrzecku, w zakresie obszaru przyległego do drogi powiatowej nr 1321F (działki o nr ewid. 354/8 i 354/4 obręb ewidencyjny Chełmsko, gmina Przytoczna),
- pkt 9) z Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Zielonej Górze, w zakresie obszaru przyległego do drogi krajowej nr 24,
- pkt 9a) z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego w odniesieniu do terenu kolejowego zamkniętego na działkach o nr ewid. 361, 362/4 i 362/3 obręb ewidencyjny Chełmsko, gmina Przytoczna, tj. linia kolejowa nr 363 Międzychód – Skwierzyna,

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

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

Niniejsza decyzja wymagała wystąpienia o opinię do operatora PERN S.A. z uwagi na sąsiedztwo terenu inwestycji z rurociągami naftowymi PERN „Przyjaźń” o średnicach r.n. A520 i r.n. A820 i ich strefami bezpieczeństwa.

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

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

Zgodnie z art. 64 ust.1 z związku z art. 56 upzp, nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli wnioskowane zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Wobec spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 upzp, po rozpatrzeniu okoliczności faktycznych i prawnych stwierdzam, że zaistniała podstawa do wydania decyzji i orzekam jak w sentencji.

POUCZENIE

Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia prac budowlanych. Do realizacji inwestycji można przystąpić po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29 – 31 ustawy Prawo budowlane.

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli: inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę, lub zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierające ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 upzp).

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

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

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 Piłsudski

Załącznikami do decyzji Nr 5/2024 Wójta Gminy Pszczew z dnia 09.02.2024 r. są:

- Nr 1, Nr 2 i Nr 3 – załącznik graficzny – kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000
- Analiza i wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:
- Nr 4 – załącznik tekstowy
- Nr 5, Nr 6 i Nr 7 – załączniki graficzne – kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000

Załączniki graficzne zostały wykonane na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 wydanej przez Starostę Międzyrzeckiego

Otrzymują:

1. Inwestor – Elektrownia PV 83 Sp. z o.o.
ul. Puławska 2 (wejście A, VII piętro), 02-566 Warszawa
2. pozostałe strony postępowania – wg wykazu w aktach sprawy, poprzez podanie do publicznej wiadomości:
 - strona BIP Urzędu Gminy Pszczew
 - strona BIP Urzędu Gminy Przytoczna
 - tablica ogłoszeń Urzędu Gminy Pszczew
 - tablica ogłoszeń Urzędu Gminy Przytoczna
 - tablica ogłoszeń w miejscowości Chełmsko
3. aa

Do wiadomości:

1. Wójt Gminy Przytoczna, ul. Rokitniańska 4, 66-340 Przytoczna

Znak sprawy: Bd.6730.8.2022

**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 na części terenu działek o nr ewid. 145/1, 202, 203, 204, 205/2, 230/6 oraz na terenie działek o nr ewid. 157, 156/1, 156/2, 163/2, 163/3, 154/7, 154/2, 231/6, 130/5, 201/2, 206, 207 i 229/3 położonych w obrębie ewidencyjnym Chełmsko, gmina Przytoczna, 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 2023 r., poz. 977 ze zm.; zw. dalej upzp) w związku z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz 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.

Na wstępie dalszych rozważań wyjaśnić należy, że Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Szczecinie decyzją nr SKO/Ma/420/5703/2022 z dnia 31.03.2023 r., wyprowadziło tezę w stosowaniu wykładni ustawy upzp, a mianowicie „Należy również zauważyć, że zgodnie z art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu w związku z art. 64 ust. 1 wniosek o ustalenie warunków zabudowy powinien zawierać określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub, w przypadku jej braku, na kopii mapy katastralnej, przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmujących teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:500 lub 1:1000, a w stosunku do inwestycji liniowych również w skali 1:2000. W myśl art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu przestanką wydania decyzji o warunkach zabudowy jest to, że 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. W wyżej przytoczonych przepisach jest więc mowa o „terenie”, a nie o działce ewidencyjnej w rozumieniu prawa geodezyjnego i kartograficznego. Treść tych przepisów nie wyklucza zatem ustalenia warunków zabudowy dla terenu, który stanowi część działki ewidencyjnej. Taka wykładnia powołanych przepisów wydaje się być w pełni zgodna z wolą ustawodawcy. Świadczy o tym nowelizacja art. 61 ustawy o planowaniu, która weszła w życie w 03.01.2022 r. Polega ona na dodaniu do tego przepisu ust. 5a, zgodnie z którym 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. Organ I instancji orzekać będzie co prawda według stanu prawnego na dzień wpływu wniosku o wydanie decyzji, zatem przywołane wyżej przepisy nie znajdują bezpośredniego zastosowania w sprawie. Pozwalają jednak na ustalenie kierunku interpretacji zgodnej z wolą ustawodawcy. Ustawodawca konsekwentnie posługuje się tu wyrażeniami: „teren”, „front terenu”. Skoro ustawodawca w odniesieniu do określenia granic terenu objętego wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy zastąpił konsekwentnie pojęcie: „działki” pojęciem: „terenu”, to oznacza to, że decyzja ta może odnosić się nie tylko do działki (działek) jako całości, ale również części działki, o ile będzie to teren jednoznacznie wyodrębniony (por. wyrok NSA z 15.02.2022r., II OSK 712/21, LEX nr 3325543)”. Reasumując powyższe, biorąc pod uwagę zmianę przepisów upzp oraz nowy formularz wniosku o warunki zabudowy, sprawę rozpatrzono w odniesieniu do również do części terenu objętego zamierzeniem i zgodnie z wnioskiem.

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

- a) lokalizacja: działki o nr ewid. 145/1, 202, 203, 204, 205/2, 230/6, 157, 156/1, 156/2, 163/2, 163/3, 154/7, 154/2, 231/6, 130/5, 201/2, 206, 207 i 229/3 położone w obrębie ewidencyjnym Chełmsko, gmina Przytoczna;

- b) charakterystyka inwestycji przedłożonej we wniosku: budowa elektrowni słonecznej o łącznej do 210 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- c) stan prawny terenu inwestycji wg wypisu z ewidencji gruntów (użytki w liniach rozgraniczających teren inwestycji):
- działka o nr ewid. 231/6 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
 - działka o nr ewid. 202 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa i IVb;
 - działka o nr ewid. 145/1 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
 - działka o nr ewid. 156/1 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
 - działka o nr ewid. 156/2 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
 - działka o nr ewid. 206 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb i V;
 - działka o nr ewid. 207 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb i V;
 - działka o nr ewid. 157 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
 - działka o nr ewid. 154/7 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb i V;
 - działka o nr ewid. 154/2 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb i V;
 - działka o nr ewid. 229/3 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
 - działka o nr ewid. 163/2 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
 - działka o nr ewid. 163/3 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb i V;
 - działka o nr ewid. 230/6 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
 - działka o nr ewid. 203 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb i V;
 - działka o nr ewid. 204 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb i V;
 - działka o nr ewid. 201/2 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb i V;
 - działka o nr ewid. 205/2 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb i V;
 - działka o nr ewid. 130/5 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb i V
- d) dla części terenu działki o nr ewid. 145/1 obręb Chełmsko obowiązuje miejscowym plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr XLIV.265.2022 Rady Gminy Przytoczna z dnia 26.05.2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Chełmsko (opublikowana w Dz. Urz. Woj. Lubuskiego, poz. 1186 z dnia 26 maja 2022 r.), przy czym teren ten nie jest objęty wnioskiem o warunki zabudowy. Pozostały teren nieruchomości objętych inwestycją zlokalizowany poza obszarem obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak też w obszarze niepodlegającym obowiązkowi sporządzenia takiego planu i wyznaczonym w Studium. Dodatkowo wyjaśnić należy, że dla części terenu nieruchomości o nr ewid. 231/6, 202, 206, 207, 203, 204, 201/2, 205/2 i 130/5 obręb Chełmsko na podstawie uchwały Nr XL.243.2022 Rady Gminy Przytoczna z dnia 24 lutego 2022 r. przystąpiono do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Chełmsko – część wschodnia (na dzień rozpatrywania sprawy procedura planistyczna jest w toku – etap uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze);
- e) istniejące zagospodarowanie terenu: wg załącznika graficznego Nr 2B.

2. Wyznaczenie i charakterystyka obszaru analizowanego oraz 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:

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.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 upzp, 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. Przez odnawialne źródła energii zgodnie z przytoczoną ustawą rozumie się instalację stanowiącą wyodrębniony zespół: a) urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii, lub, b) obiektów budowlanych i urządzeń stanowiących całość techniczno-użytkową służący do wytwarzania biogazu rolniczego, a także połączony z tym zespołem magazyn energii elektrycznej lub magazyn biogazu rolniczego.

W tym miejscu wyjaśnić należy, że dotychczasowa linia orzecznictwa sądów administracyjnych wskazywała, iż przedsięwzięcia z zakresu OZE i podejmowane rozstrzygnięcia w zakresie ustalenia warunków zabudowy winny być zgodne z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego danej gminy. Przedmiotowy pogląd miał ścisły związek z art. 10 ust. 2a upzp, tj. jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie. Tym samym zdaniem sądów dla wydania pozytywnej decyzji w zakresie lokalizacji instalacji fotowoltaicznej o mocy większej niż 500 kW wymagana była zgodność z kierunkiem określonym w dokumencie studium.

Obecna wykładnia, m.in. teza wyrażona przez Naczelnego Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 29 czerwca 2022 r. o sygn. akt II OSK 1276/21 stanowi, iż „Kategoryczne brzmienie art. 61 ust. 3 u.p.z.p. nie daje podstaw do wprowadzania ograniczeń w jego zastosowaniu wynikających między innymi z mocy, czy innych parametrów, jakimi ma się charakteryzować lokalizowana instalacja odnawialnego źródła energii. Pogląd, według którego powyższe ograniczenia zostały zawarte w art. 10 ust. 2a u.p.z.p., nie jest poglądem trafnym”. Ponadto „Dokonywania rekonstrukcji treści art. 61 ust. 3 u.p.z.p. z uwzględnieniem art. 10 ust. 2a u.p.z.p., nie można utożsamiać z zastosowaniem systemowej wykładni prawa. Oba wymienione przepisy są zawarte w tej samej ustawie, jednak z uwagi na prawny charakter decyzji o warunkach zabudowy, jak i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, błędne byłoby uznanie ich systemowego powiązania”.

Reasumując powyższe, a także zaprezentowaną tezę wyroku NSA z dnia 29 czerwca 2022 r., w stosowaniu przepisów upzp w związku z ustawą o odnawialnych źródłach energii, wnioskowana inwestycja jako dotycząca instalacji odnawialnego źródła energii, na podstawie art. 61 ust. 3 upzp, nie wymaga spełnienia warunku, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 upzp. Tym samym odstąpiono od wyznaczenia obszaru analizy urbanistycznej i weryfikacji spełnienia warunku „dobrego sąsiedztwa”.

Podstawowy zakres i charakterystyczne dane techniczne dotyczące inwestycji:

- zespół paneli fotowoltaicznych wraz z konstrukcjami wsporczymi o wysokości o łącznej mocy do 210 MW, i wysokości całkowitej konstrukcji paneli do 5,00 m,
- kontenerowa stacja techniczna, z możliwością realizacji w obiekcie magazynu energii, o wymiarach maksymalnych 10,00 m na 10,00 m i wysokości całkowitej do 4,00 m,
- do 97 szt. prefabrykowanych kontenerowych stacji transformatorowych, o wymiarach maksymalnych 10,00 m na 5,00 m i wysokości całkowitej do 4,00 m,
- infrastrukturę nadziemną i podziemną, linie kablowe, przyłącza energetyczne oraz inne niezbędne elementy związane z budową i eksploatacją farmy fotowoltaicznej, w tym ogrodzenie terenu, stacja SN/WN o powierzchni do 2500 m²,

i o łącznej powierzchni zabudowy, rozumianej jako powierzchnia terenu zajęta przez objekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia, i zawierającej się w liniach rozgraniczających teren inwestycji – do 72,0302 ha.

Mając na uwadze postanowienie znak O/ZG.Z-3.4351.153.2022.MK z dnia 13.10.2023 r. (data wpł. 19.10.2023 r.) Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Zielonej Górze o odmowie uzgodnienia pierwotnego projektu decyzji o warunkach z uwagi na brak zachowania normatywnych, o których mowa w art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 645 ze zm.), tj. zachowania odległości 25,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 24 przy lokalizacji projektowanych w ramach zamierzenia budowli i urządzeń budowlanych w obrębie działki o nr ewid. 201/2, projekt decyzji uściślono o obowiązującą linię zabudowy, którą należy traktować jako nieprzekraczalną granicę

sytuowania obiektów. Wspomniana linia zabudowy została wkreślona na załącznikach graficznych Nr 2 i Nr 3 do decyzji o warunkach zabudowy.

W pozostałych lokalizacjach w obrębie poszczególnych nieruchomości odstąpiono od wykreślenia linii zabudowy względem zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 24 z uwagi, iż linie rozgraniczające teren inwestycji znajdują się w większych odległościach niż 25,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni. W odniesieniu do drogi publicznej powiatowej nr 1321F (działka o nr ewid. 354/8 obręb ewidencyjny Chełmsko, gmina Przytoczna), przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu zastosowanie mają między innymi ustalenia zawarte w pkt 10 lit. b) decyzji o warunkach zabudowy, które nakazują uwzględnić normy wynikające z ustawy o drogach publicznych.

3. 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.

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.

4. 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 budowlane wymaga wyłącznie:

- a) zaopatrzenia w energię elektryczną, które będzie realizowane w ramach własnej produkcji energii elektrycznej wskutek funkcjonowania elektrowni słonecznej,
- b) odprowadzania wód opadowych i roztopowych – na teren objęty inwestycją i zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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.

5. 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):

Teren objęty inwestycją w liniach rozgraniczających stanowią grunty sklasyfikowane jako:

- działka o nr ewid. 231/6 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 202 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa i IVb;
- działka o nr ewid. 145/1 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 156/1 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 156/2 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 206 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 207 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 157 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 154/7 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 154/2 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 229/3 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 163/2 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 163/3 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 230/6 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 203 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 204 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 201/2 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 205/2 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 130/5 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb i V.

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.

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

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

- w obrębie części nieruchomości objętych inwestycją zlokalizowane są stanowiska archeologiczne znane z badań AZP, i które to podlegają ochronie prawnej w myśl przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.),
- teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2014 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 ze zm.),
- teren inwestycji nie jest objęty miejscowym planem rewitalizacji, o których mowa w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ani też nie znajduje się w specjalnej strefie rewitalizacji, o której mowa w przepisach ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r., poz. 485 ze zm.),
- na terenie inwestycji nie występują złoża geologiczne, obszary górnicze i tereny górnicze, udokumentowane Główne Zbiorniki Wód Podziemnych, tereny ujęć wody lub ich strefy, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zamknięte, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, a także obszary ograniczonego użytkowania lub strefy przemysłowe,
- inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w myśl 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 ze zm.), dla której wydana została decyzja znak RGG.6220.11.11.2021 Wójta Gminy Przytoczna z dnia 17.01.2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach,
- z uwagi na sąsiedztwo terenu objętego inwestycją z terenem kolejowym – zamkniętym, na działkach o nr ewid. 361, 362/4 i 362/3 obręb ewidencyjny Chełmsko, gmina Przytoczna, tj. linia kolejowa nr 363 Międzychód – Skwierzyna, przy projektowaniu oraz realizacji inwestycji należy:
 - zachować wymogi ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 602 ze zm.), w szczególności sytuowanie budowli, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych może mieć miejsce w odległości niezakłócającej ich eksploatacji, działania urzędzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także niepowodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego. Ponadto budowle i inne obiekty mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m,
 - zachować wymogi rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1247), w szczególności roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego; wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury, tj. PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Zakład Linii Kolejowych w Zielonej Górze; poza lasami drzewa i krzewy mogą być usytuowane w sąsiedztwie linii kolejowej biegnącej po nasypie albo w przekopie albo otoczonej rowami bocznymi – w odległości nie mniejszej niż 6 m od dolnej krawędzi nasypu albo górnej krawędzi przekopu albo od zewnętrznej krawędzi rowów bocznych (w przypadkach innych niż określone w ust. 1 - w odległości nie mniejszej niż 6 m od skrajnej szyny),
 - uwzględnić wymagania rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 112).

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.

7. 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 2023 r., poz. 1680 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 kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu.

W obrębie działek o nr ewid. 230/6, 202, 203, 204, 205/2 i 206 przebiega ropociąg „Przyjaźni” o średnicach dn 520 i dn 820, dla którego wyznaczono strefy bezpieczeństwa po 20,00 m od osi w/w ropociągów w każdą stronę. Pod planowaną elektrownia słoneczną został wyłączony teren stanowiący w/w strefy bezpieczeństwa w/w ropociągów.

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

8. 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 własnego odnawialnego źródła energii,
- c) sposób unieszkodliwiania odpadów – wg systemu obowiązującego w gminie Pszczew,
- d) sposób odprowadzania i zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych – wyłącznie w granicach terenu objętego inwestycją, bez możliwości ich odprowadzania na tereny sąsiednie,
- e) obsługa komunikacyjna – poprzez drogi gminne na działkach o nr ewid. 345/1, 163/1, 344, 154/8 i 339/3 obręb ewidencyjny Chełmsko, gmina Przytoczna oraz do drogi publicznej powiatowej nr 1321F (działka o nr ewid. 354/8 i 354/4 obręb ewidencyjny Chełmsko, gmina Przytoczna) i na warunkach zarządców tych dróg,
- f) wymagana ilość miejsc postojowych – ustala się realizację minimum 5 miejsc postojowych dla obsługi projektowanej inwestycji,
- g) w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć w uzgodnieniu z właścicielami sieci.

9. 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 znak RGG.6220.11.11.2021 Wójta Gminy Przytoczna z dnia 17.01.2021 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 Przytoczna,
- c) z uwagi na występowanie w obrębie części nieruchomości objętych inwestycją stanowisk archeologicznych znanych z badań AZP, przy prowadzeniu prac ziemnych i robót budowlanych zastosowanie posiada art. 31 ust. 1a, 2 i 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.),
- d) osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku zobowiązane są niezwłocznie zawiadomić Wójta Gminy Przytoczna oraz Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty budowlane mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń na terenie objętym inwestycją nie znajdują się obszary lub obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w ewidencji zabytków.

10. Warunki wynikające z ochrony interesów osób trzecich:

- a) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektu objętego inwestycją oraz obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
- b) w projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania, aby nie wnosić dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań,
- c) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich,
- d) należy zachować normatywne odległości od granic nieruchomości, elementów infrastruktury technicznej oraz obiektów na działkach sąsiednich, w tym terenów leśnych,
- e) panele fotowoltaiczne należy wyposażyć w powłokę antyrefleksyjną zapobiegającą efektowi olśnienia użytkowników drogi publicznej powiatowej nr 1321F (m.in. działki o nr ewid. 354/8 i 354/4 obręb ewidencyjny Chełmsko, gmina Przytoczna) oraz drogi krajowej nr 24 (m.in. działki o nr ewid. 368/3, 230/3, 231/3, 201/1, 129/4, 130/2 i 135/2 obręb ewidencyjny Chełmsko, gmina Przytoczna).

WÓJT
GMINY PSZCZEW

Józef Piotrowski

