

DECYZJA NR 16/2024

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. 58 i art. 59 ust. 2 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 2024 r., poz. 572; zw. dalej Kpa), w wyniku prowadzonego postępowania na wniosek inwestora – Elektrownia PV 93 Sp. z o.o. z siedzibą ul. Puławska 2 p. 3, 02-566 Warszawa, w imieniu której występuje pełnomocnik Pani Zuzanna Sawicka, i po uzgodnieniu:

- z Powiatowym Państwowym Inspektorem Sanitarnym w Międzyrzeczu, pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych, postanowieniem nr NZ.53.2023 z dnia 20 lutego 2024 r.,
- ze Starostą Międzyrzeckim w zakresie ochrony gruntów rolnych, na zasadzie milczącej zgody w oparciu o art. 53 ust. 5 upzp.,
- z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Gorzowie Wlkp., w zakresie ochrony melioracji wodnych, na zasadzie milczącej zgody w oparciu o art. 53 ust. 5 upzp.,
- z Wójtem Gminy Pszczew w zakresie obszaru przyległego do drogi gminnej na działce o nr ewid. 30 obręb ewidencyjny Zielomyśl, na zasadzie milczącej zgody w oparciu o art. 53 ust. 5 upzp.,

ustalam warunki zabudowy na rzecz:

Elektrownia PV 93 Sp. z o.o.,

dla inwestycji polegającej na:

budowa elektrowni słonecznej Zielomyśl VI o mocy do 20 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na części terenu działki o nr ewid. 27/1 położonej w obrębie ewidencyjnym Zielomyśl, gmina Pszczew.

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:** budowa elektrowni słonecznej Zielomyśl IV wraz z infrastrukturą towarzyszącą, z możliwością etapowania inwestycji bądź podział i realizację kilku odrębnych instalacji o łącznej mocy nieprzekraczającej 20MW, i złożonej z następujących elementów:
 - panele fotowoltaiczne o łącznej mocy elektrycznej do 20MW zamontowane na konstrukcjach wsporczych i o wysokości całkowitej instalacji nad ziemią do 6,00 m,
 - kontenerowe stacje transformatorowe w ilości do 20 szt., i o gabarytach każdej z nich: powierzchnia zabudowy – do 100 m², szerokość – do 10,00 m, wysokość całkowita – do 5,00 m,
 - kontenery techniczne w ilości do 20 szt., z dopuszczeniem zainstalowania w nich zintegrowanego systemu magazynowania energii, i o gabarytach każdego z nich: powierzchnia zabudowy – do 150 m², szerokość – do 10,00 m, wysokość całkowita – do 5,00 m,
 - stacja GPO SN/WN wraz z infrastrukturą techniczną (opcjonalnie) o powierzchni zabudowy do 2500 m²,
 - drogi wewnętrzne,
 - inwertery/falowniki,
 - wewnętrzne sieci kablowe nn, SN i WN,
 - stacja meteorologiczna (opcjonalnie),
 - sieci teletechniczne, telekomunikacyjne i alarmowo-dozorowe łączące poszczególne elementy elektrowni,
 - ogrodzenie terenu inwestycji,
 - inne niezbędne elementy infrastruktury technicznej związane z budową i eksploatacją elektrowni słonecznej,

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 – do 14,4727 ha.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) teren inwestycji znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Gorzycko”, ustanowionego uchwałą Nr XXXIX/593/17 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 20 listopada 2017 r. w sprawie obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Gorzycko” i ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z dnia 24 listopada 2017 r., poz. 2421,
- b) planowaną inwestycję zaprojektować w sposób zapewniający spełnienie wymogów w zakresie warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania, a także zgodnie z ustaleniami decyzji znak OS.6220.11.2022 Wójta Gminy Pszczew z dnia 25.09.2023 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.

4. 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 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) zaopatrzenia w energię elektryczną – dostosowane do przewidywanego zakresu oraz wielkości zapotrzebowania realizować z projektowanego przyłącza do sieci i na warunkach gestora i/lub z własnych odnawialnych źródeł energii,
- b) sposób gospodarowania odpadami – zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1469 ze zm.),
- c) sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych – wyłącznie w granicach terenu objętego inwestycją, bez możliwości ich odprowadzania na tereny sąsiednie,
- d) obsługa komunikacyjna terenu inwestycji – projektowanym zjazdem do drogi gminnej wewnętrznej na działce o nr ewid. 30 obręb ewidencyjny Zielomyśl i na warunkach zarządcy drogi,
- e) wymagana ilość miejsc postojowych – ustala się realizację minimum 2 miejsc postojowych dla obsługi projektowanego zamierzenia w obrębie terenu 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) realizacja inwestycji oraz eksploatacja obiektów i urządzeń musi zapewniać ochronę osób trzecich przed uciążliwościami takimi jak ponadnormatywny hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie elektromagnetyczne, nie powodując przekroczenia dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach odrębnych,
- c) oddziaływanie planowanych instalacji i urządzeń farmy fotowoltaicznej musi zawierać się w granicach terenu objętego inwestycją,
- d) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich,
- e) należy zachować normatywne odległości od granic nieruchomości, elementów infrastruktury technicznej oraz obiektów na działkach sąsiednich, w tym od terenów leśnych,
- f) należy zachować odległość pomiędzy stacjami transformatorowymi a terenami zabudowy mieszkaniowej co najmniej 100 m.,
- g) należy zachować odległość pomiędzy inwerterami a terenami zabudowy mieszkaniowej co najmniej 50 m,

- h) projekt budowlany – projekt zagospodarowania działki (terenu) należy uzgodnić pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Międzyrzeczu lub rzeczoznawcą do spraw sanitarnohigienicznych.
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: 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,
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.).
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.
10. Zabudowę i zagospodarowanie terenu planować z uwzględnieniem przepisów odrębnych, a w szczególności:
- a) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r., poz. 682 ze zm.),
 - b) ustawą z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1436 ze zm.),
 - c) ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 645 ze zm.),
 - d) ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 602 ze zm.),
 - e) ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.),
 - f) ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 ze zm.),
 - g) ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r., poz. 54),
 - h) ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r., poz. 1478 ze zm.).

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z uwzględnieniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Przepis art. 50 ust. 2 pkt 1 stosuje się odpowiednio.

W myśl art. 59 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). Ponadto, o czym mowa w art. 59 ust. 2 ustawy zmieniającej, do spraw dotyczących wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie: 1) stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym; 2) nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy zmienianej w art. 1.

Dla terenu objętego inwestycją nie obowiązuje plan ogólny, o którym mowa w art. 13a upzp, inwestycja zlokalizowana poza obszarem obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, poza obszarem objętym uchwałą w sprawie przestąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak też poza obszarem podlegającym obowiązkowi sporządzenia takiego planu i wyznaczonym w studium.

Wnioskiem złożonym dnia 09.01.2024 r., uzupełnionym dnia 26.02.2024 r., Pani Zuzanna Sawicka działająca jako pełnomocnik w imieniu Elektrownia PV 93 Sp. z o.o. z siedzibą ul. Puławska 2 p. 3, 02-566 Warszawa, zwróciła się z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni słonecznej Zielomyśl VI o mocy do 20 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na części terenu działki o nr ewid. 27/1 położonej w obrębie ewidencyjnym Zielomyśl, gmina Pszczew.

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

Zgodnie z art. 61 ust. 3 upzp, „Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów linowych 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 warunków w zakresie „dobrego sąsiedztwa” oraz dostępu do drogi publicznej.

Ponadto, w myśl art. 58 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 dnia utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie, zmiana zagospodarowania terenu, o której mowa w art. 14 ust. 6a pkt 2 upzp, może nastąpić również na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

Ze względu na brak rozporządzenia, o którym mowa w art. 61 ust. 6 upzp, analizę oraz ustalenia dotyczące nowej zabudowy opracowano na podstawie obowiązującego rozporządzenia 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. poz.164.1588 ze zm.).

W oparciu o wnioski, 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, dla którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy. Ponadto inwestycja nie znajduje się w strefie kontrolowanej po obu stronach gazociągu, a także nie znajduje się w strefie bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Spełnione zatem zostały wszystkie przesłanki określone w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 upzp, i z wyłączeniem pkt 1-2 tej ustawy, wymagane dla wydania decyzji.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 4 upzp, sporządziła osoba uprawniona.

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

- pkt 2a) z Powiatowym Państwowym Inspektorem Sanitarnym w Międzyrzeczu, pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych,
- pkt 6) ze Starostą Międzyrzeckim w zakresie ochrony gruntów rolnych,
- pkt 6) z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Gorzowie Wlkp., w zakresie ochrony melioracji wodnych,
- pkt 9) z Wójtem Gminy Pszczew w zakresie obszaru przyległego do drogi gminnej na działce o nr ewid. 30 obręb ewidencyjny Zielomyśl,

a także nie wymagała uzgodnień w zakresie pozostałych punktów z powodu nie wystąpienia okoliczności tam zawartych, w tym nie wymagała uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp., na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 8 w związku z art. 53 ust. 5b upzp, bowiem dla projektowanego zamierzenia przeprowadzono ocenę oddziaływania na środowisko.

Niniejsza decyzja nie wymagała uzyskania opinii na podstawie art. 53 ust. 5e upzp.

Zgodnie z art. 61 § 4 ustawy K.p.a, pismem z 25 stycznia 2024 r., zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie.

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania, jedna ze stron wniosła uwagi do prowadzonego postępowania, powołując się m.in. na otrzymane przez stronę decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach nr OS.6220.13.2019 z dnia 29 listopada 2021 r., oraz nr OS.6220.13.2019 z dnia 29 listopada 2019 r.

W tym miejscu wyjaśnia się, że decyzje środowiskowe, na które powołuje się strona postępowania, to decyzja nr OS.6220.13.2019 z dnia 29 listopada 2021 r. dotycząca inwestycji pn. „Budowa Elektrowni Słonecznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce o nr ew. 27/1 (obręb 0002) w miejscowości Zielomyśl (proj. ZIELOMYŚL II) o powierzchni 2,85 ha i mocy do 1MW, oraz decyzja nr OS.6220.15.2019 z dnia 29 listopada 2021 r. dotycząca inwestycji pn. „Budowa Elektrowni Słonecznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce o nr ew. 27/1 (obręb 0002) w miejscowości Zielomyśl (proj. ZIELOMYŚL IV) o powierzchni 2,95 ha i mocy do 1 MW.

Dla inwestycji, dla której wydaje się niniejszą decyzję o warunkach zabudowy, Wójt Gminy Pszczew wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach nr OS.6220.11.2022 z dnia 25 września 2023 r. dla przedsięwzięcia pn. „Budowa Elektrowni Słonecznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce o nr ew. 27/1 (obręb 0002) w miejscowości Zielomyśl, gmina Pszczew (proj. ZIELOMYŚL VI) o powierzchni 14,4727 ha i mocy do 20 MW.

Zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 ze z późn. zmianami) „jeżeli liczba stron postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub innego postępowania dotyczącego tej decyzji przekracza 10, do zawiadomienia stron innych niż podmiot planujący podjęcie realizacji przedsięwzięcia stosuje się przepisy art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego, z tym że zawiadomienie to następuje w formie publicznego obwieszczenia w siedzibie organu właściwego w sprawie oraz przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej tego organu.”

W związku z tym, że w postępowaniu o wydanie decyzji środowiskowej dla przedmiotowego przedsięwzięcia, liczba stron postępowania była większa niż 10, strony postępowania o wszczęciu oraz kolejnych etapach prowadzonego postępowania a także o wydaniu decyzji środowiskowej, zawiadomiono w formie publicznego obwieszczenia zamieszczonego w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Pszczew oraz na tablicy ogłoszeń we wsi Zielomyśl.

W toku prowadzonego postępowania o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowej inwestycji, strony nie wniosły żadnych uwag w sprawie.

Po przeprowadzeniu postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy, działając na podstawie art. 10 § 1 ustawy k.p.a., pismem z dnia 26 marca 2024 r., zawiadomiono strony o jego zakończeniu i możliwości zapoznania się aktami sprawy. Na tym etapie postępowania nie wniesiono dodatkowych uwag w sprawie.

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

interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.

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 pkt 3 – 6 upzp (z wyłączeniem art. 61 ust. 1 pkt 1 – 2 tej ustawy), 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 skutecznego zgłoszenia robót niewymagających pozwolenia na budowę, z zastrzeżeniem art. 29 – 31 ustawy Prawo budowlane.

Niniejsza decyzja, zgodnie z art. 65 ust. 1 upzp, wygaśnie jeżeli: inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę (pkt 1); nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanej przez innego wnioskodawcę (pkt 1a); inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (pkt 1b); oraz dla terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji (pkt 2). Przepisu ust. 1 pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, upłynął termin na wniesienie sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy lub wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

Od niniejszej decyzji stronie służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wlkp., za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

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. Żądanie wniesione po terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji o ustaleniu warunków zabudowy pozostawia się bez rozpoznania. Do terminu, o którym mowa powyżej w zakresie wydania decyzji o warunkach zabudowy, 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.

Załącznikami do decyzji Nr 16/2024 Wójta Gminy Pszczew z dnia 26 kwietnia 2024 r. są:

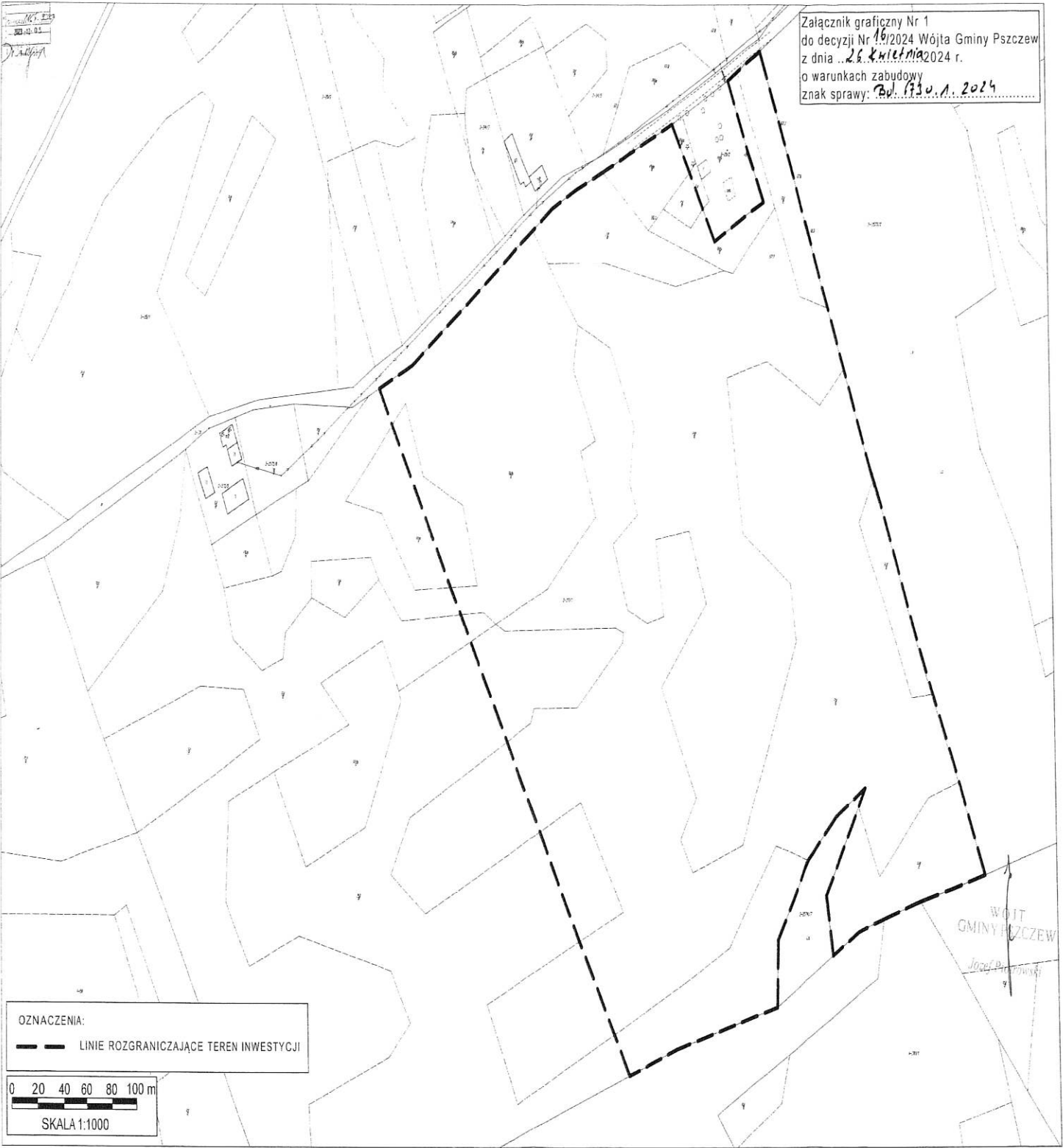
- Nr 1 – załącznik graficzny – kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000
Analiza i wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:
- Nr 2A – załącznik tekstowy
- Nr 2B – załącznik graficzny – kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000

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

Otrzymują:

1. Inwestor – Elektrownia PV 93 Sp. z o.o.
ul. Puławska 2 p. 3, 02-566 Warszawa
poprzez pełnomocnika – Pani Zuzanna Sawicka
ul. Puławska 2 p. 3, 02-566 Warszawa
2. pozostałe strony postępowania – wg wykazu w aktach sprawy
3. aa

WÓJTA
GMINY PSZCZEW
Józef Piotrowski



Załącznik graficzny Nr 1
do decyzji Nr 10/2024 Wójta Gminy Pszczew
z dnia 26 kwietnia 2024 r.
o warunkach zabudowy
znak sprawy: Op. 1730.1.2024

OZNACZENIA:
--- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

0 20 40 60 80 100 m
SKALA 1:1000

WOJTA
GMINY PSZCZEW
Jacek B...

Znak sprawy: Bd.6730.1.2024.

**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 działki o nr ewid. 27/1 położonej w obrębie ewidencyjnym Zielomyśl, gmina Pszczew, dla którego brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz planu ogólnego, o którym mowa w art. 13a, 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. 58 i art. 59 ust. 2 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). Ze względu na brak przepisów wykonawczych na dzień rozpatrywania wniosku, i o których mowa w art. 61 ust. 6 upzp, niniejszą analizę opracowano na podstawie obowiązującego rozporządzenia 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. poz.164.1588 ze zm.).

1. **Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:**
 - a) lokalizacja: działka o nr ewid. 27/1, obręb ewidencyjny Zielomyśl, gmina Pszczew;
 - b) charakterystyka inwestycji przedłożonej we wniosku: budowa elektrowni słonecznej Zielomyśl VI o mocy do 20 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
 - c) stan prawny terenu inwestycji wg wypisu z ewidencji gruntów (użytki w liniach rozgraniczających teren inwestycji): grunty orne (RIVa, RIVb, RV, RVI);
 - d) dla terenu objętego inwestycją nie obowiązuje plan ogólny, o którym mowa w art. 13a upzp, inwestycja zlokalizowana poza obszarem obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, poza obszarem objętym uchwałą w sprawie przestąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak też poza obszarem podlegającym obowiązkowi sporządzenia takiego planu i wyznaczonym w studium;
 - e) istniejące zagospodarowanie terenu: wg załącznika graficznego Nr 2.
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 związku art. 59 ust. 2 pkt 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), 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 przed zmianą, która weszła w życie 24.09.2023 r., 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 przed zmianą, która weszła w życie 24.09.2023 r., 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 elektrycznej lub ciepła lub chłodu opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia elektryczna lub ciepło lub chłód są wytwarzane 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,
- a także połączony z tym zespołem magazyn energii elektrycznej, magazyn biogazu lub instalacja magazynowa w rozumieniu art. 3 pkt 10a ustawy - Prawo energetyczne wykorzystywana do magazynowania biogazu rolniczego, biometanu lub wodoru odnawialnego.

Reasumując powyższe, na podstawie art. 61 ust. 3 upzp w związku z art. 58 i art. 59 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), wnioskowana inwestycja jako dotycząca instalacji odnawialnego źródła energii 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 tzw. „dobrego sąsiedztwa”.

Podstawowy zakres i charakterystyczne dane techniczne dotyczące budowy elektrowni słonecznej Zielomyśl VI wraz z infrastrukturą towarzyszącą, z możliwością etapowania inwestycji bądź podział i realizację kilku odrębnych instalacji o łącznej mocy nieprzekraczającej 20MW:

- panele fotowoltaiczne o łącznej mocy elektrycznej do 20MW zamontowane na konstrukcjach wsporczych i o wysokości całkowitej instalacji nad ziemią do 6,00 m,
- kontenerowe stacje transformatorowe w ilości do 20 szt., i o gabarytach każdej z nich: powierzchnia zabudowy – do 100 m², szerokość – do 10,00 m, wysokość całkowita – do 5,00 m,
- kontenery techniczne w ilości do 20 szt., z dopuszczeniem zainstalowania w nich zintegrowanego systemu magazynowania energii, i o gabarytach każdego z nich: powierzchnia zabudowy – do 150 m², szerokość – do 10,00 m, wysokość całkowita – do 5,00 m,
- stacja GPO SN/WN wraz z infrastrukturą techniczną (opcjonalnie) o powierzchni zabudowy do 2500 m²,
- drogi wewnętrzne,
- inwertery/falowniki,
- wewnętrzne sieci kablowe nn, SN i WN,
- stacja meteorologiczna (opcjonalnie),
- sieci teletechniczne, telekomunikacyjne i alarmowo-dozorowe łączące poszczególne elementy elektrowni,
- ogrodzenie terenu inwestycji,
- inne niezbędne elementy infrastruktury technicznej związane z budową i eksploatacją elektrowni słonecznej,

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 – do 14,4727 ha.

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

Wnioskowana inwestycja, jako dotycząca instalacji odnawialnego źródła energii, zgodnie z art. 61 ust. 3 upzp w 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 w zakresie dostępu do drogi publicznej.

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 właścicielką jednostką organizacyjną a inwestorem.

Zgodnie z wnioskiem planowane zamierzenie inwestycyjne wymaga:

- zaopatrzenia w energię elektryczną – z projektowanego przyłącza do sieci i na warunkach gestora (zgodnie z zapewnieniem nr ZD/15060/2023 ENEA Operator Sp. z o.o. z dnia 17.10.2023 r.) i/lub z własnych odnawialnych źródeł energii,
- sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych – w granicach terenu objętego inwestycją.

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):

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 2022 r., poz. 2409 ze zm.), przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, w procedurze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 7 ust. 1 cyt. ustawy).

Teren objęty inwestycją w liniach rozgraniczających stanowią grunty sklasyfikowane jako grunty orne klas IVa, IVb, V i VI.

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

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:

- inwestycja zalicza się do przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu 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 wydano decyzję znak OS.6220.11.2022 Wójta Gminy Pszczew z dnia 25.09.2023 r.,
- 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 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.),
- 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 ze zm.),
- na terenie objętym inwestycją nie występują złoża geologiczne 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.

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 po obu stronach gazociągu oraz nie znajduje się w strefie bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

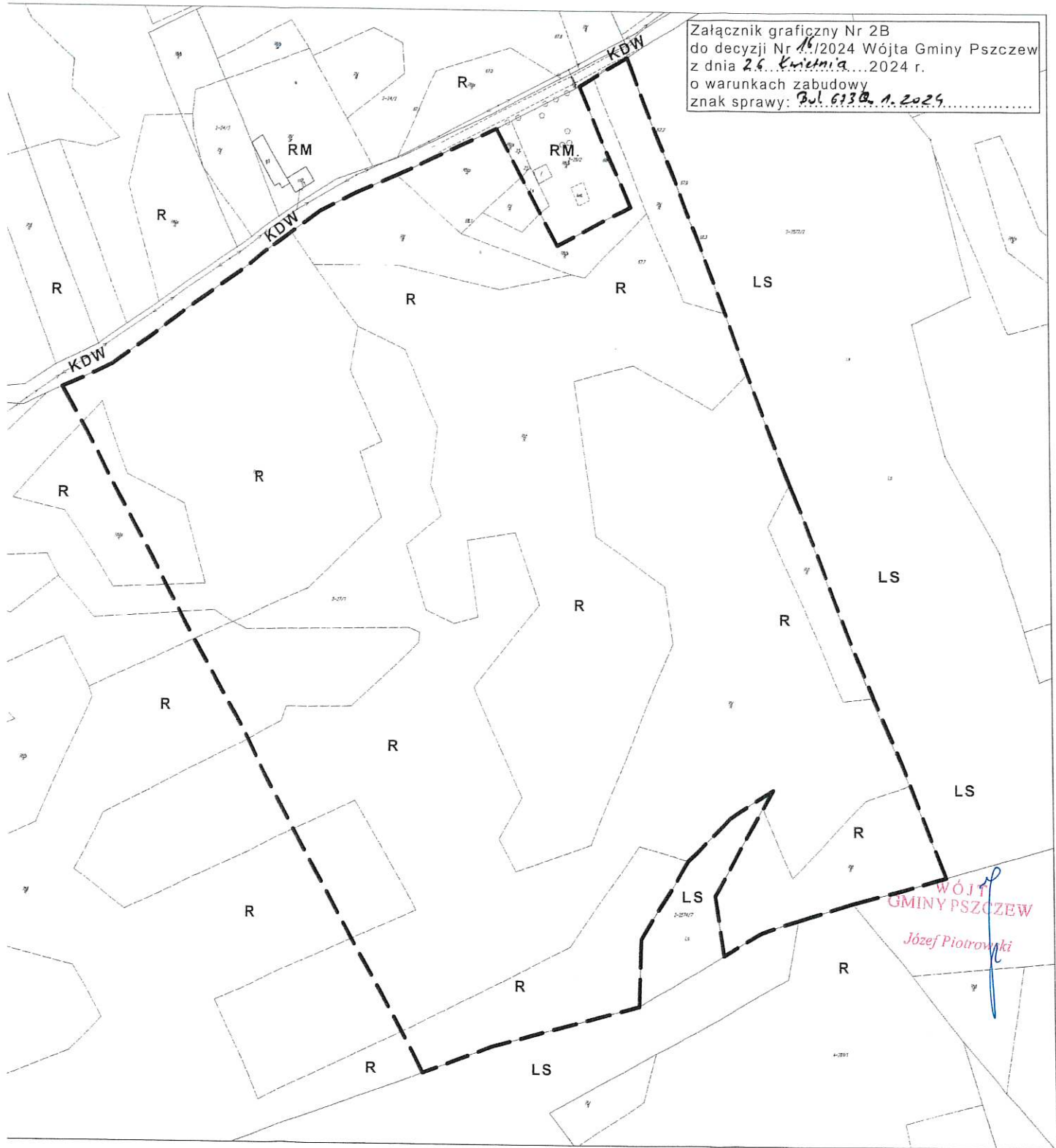
Wobec powyższego stwierdza się, że spełniono warunek określony art. 61 ust. 1 pkt 6 upzp.

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) zaopatrzenia w energię elektryczną – dostosowane do przewidywanego zakresu oraz wielkości zapotrzebowania realizować z projektowanego przyłącza do sieci i na warunkach gestora i/lub z własnych odnawialnych źródeł energii,
 - c) sposób gospodarowania odpadami – zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1469 ze zm.),
 - d) sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych – wyłącznie w granicach terenu objętego inwestycją, bez możliwości ich odprowadzania na tereny sąsiednie,
 - e) obsługa komunikacyjna terenu inwestycji – projektowanym zjazdem do drogi gminnej wewnętrznej na działce o nr ewid. 30 obręb ewidencyjny Zielomyśl i na warunkach zarządcy drogi,
 - f) wymagana ilość miejsc postojowych – ustala się realizację minimum 2 miejsc postojowych dla obsługi projektowanego zamierzenia w obrębie terenu 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 OS.6220.11.2022 Wójta Gminy Pszczew z dnia 25.09.2023 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 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) realizacja inwestycji oraz eksploatacja obiektów i urządzeń musi zapewniać ochronę osób trzecich przed uciążliwościami takimi jak ponadnormatywny hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie elektromagnetyczne, nie powodując przekroczenia dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach odrębnych,
 - c) oddziaływanie planowanych instalacji i urządzeń farmy fotowoltaicznej musi zawierać się w granicach terenu objętego inwestycją,
 - d) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich,
 - e) należy zachować normatywne odległości od granic nieruchomości, elementów infrastruktury technicznej oraz obiektów na działkach sąsiednich, w tym od terenów leśnych.

WÓJTA
GMINY PSZCZEW

Józef Piotrowski

Załącznik graficzny Nr 2B
do decyzji Nr 16/2024 Wójta Gminy Pszczew
z dnia 26. kwietnia 2024 r.
o warunkach zabudowy
znak sprawy: Bul. 6130.1.2024



WÓJTA
GMINY PSZCZEW
Józef Piotrowski

