

## DECYZJA NR 18/2024

### 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 2024 r., poz. 572; zw. dalej Kpa), w wyniku prowadzonego postępowania na wniosek inwestora – PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o. z siedzibą ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa, w imieniu której występuje Pani Małgorzata Witecka – Prezes Zarządu, i po uzgodnieniu:

- z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem w Zielonej Górze, Delegatura w Gorzowie Wlkp., w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków, uzgodnieniem milczącym,
- z Powiatowym Państwowym Inspektorem Sanitarnym w Międzyrzeczu, pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych, uzgodnieniem milczącym,
- ze Starostą Międzyrzeczkim w zakresie ochrony gruntów rolnych, postanowieniem znak GN.6123.6.13.2024.AK z dnia 29.04.2024 r.,
- z Zarządem Dróg Powiatowych w Międzyrzeczu w odniesieniu do obszaru przyległego do drogi powiatowej na działce o nr ewid. 5/1 obręb ewidencyjny Janowo, postanowieniem zandk: SDiM.4520.31.2024.JN z dnia 18.04.2024 r.,

ustalam warunki zabudowy na rzecz:

**PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o.,**

dla inwestycji polegającej na:

**budowie farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem części terenu działki o nr ewid. 1/4 położonej w obrębie ewidencyjnym Janowo, 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 farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 6MWp wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem, złożonej z następujących elementów:
  - panele fotowoltaiczne zamontowane na stelażach posadowionych na gruncie o wysokości całkowitej konstrukcji nad ziemią do 4,00 m,
  - kontenerowe stacje transformatorowo-kontrolne w ilości do 6 szt. i o gabarytach każda: powierzchnia zabudowy – do 24 m<sup>2</sup>, szerokość – do 4,00 m, długość – do 6,00 m, wysokość całkowita – do 4,00 m,
  - inwertery/falowniki,
  - linie kablowe i inne urządzenia towarzyszące, w tym między innymi przyłącze elektroenergetyczne średniego napięcia, system monitoringu, instalację odgromową, kabel telekomunikacyjny,
  - ogrodzenie terenu inwestycji,
  - pozostałe elementy infrastruktury niezbędne do funkcjonowania farmy fotowoltaicznej,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 do 3,00 ha.

Przy lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń w ramach planowanej inwestycji i względem drogi publicznej powiatowej nr 1357F (działka o nr ewid. 5/1 obręb ewidencyjny Janowo), należy zachować normatywne odległości zgodnie z wymaganiami przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach

publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 320), tj. w odległości minimalnej wynoszącej 20,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni (teren inwestycji zlokalizowany jest poza obszarem zabudowanym).

**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 OS.6220.16.2021 Wójta Gminy Pszczew z dnia 03.11.2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia,
- b) w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin i zwierząt, należy powiadomić niezwłocznie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, a jeżeli nie jest to możliwe Wójta Gminy Pszczew,
- c) planowaną inwestycję zaprojektować w sposób zapewniający spełnienie wymogów w zakresie warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania.

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

- a) z uwagi na występowanie w obrębie nieruchomości objętej inwestycją stanowiska archeologicznego znanego 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 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) sposób zaopatrzenia w energię elektryczną – z agregatu prądotwórczego,
- b) sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych – wyłącznie w granicach terenu objętego inwestycją, bez możliwości ich odprowadzania na tereny sąsiednie,
- c) obsługa komunikacyjna terenu inwestycji – projektowanym zjazdem do drogi publicznej powiatowej nr 1357F (działka o nr ewid. 5/1 obręb ewidencyjny Janowo) i na warunkach zarządcy drogi,
- d) wymagana ilość miejsc postojowych – ustala się realizację minimum 1 miejsca postojowego dla obsługi projektowanego zamierzenia w obrębie terenu inwestycji,
- e) 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 oślnienia użytkowników drogi publicznej powiatowej nr 1357F (działka o nr ewid. 5/1 obręb ewidencyjny Janowo).

**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, 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 2024 r., poz. 82).  
Z uwagi na występowanie w granicach działki objętej inwestycją gruntów rolnych pochodzenia organicznego sklasyfikowanych jako ŁIV inwestor jest zobowiązany do uzyskania decyzji zezwalającej na ich wyłączenie z produkcji rolniczej 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.
10. Zabudowę i zagospodarowanie terenu planować z uwzględnieniem przepisów odrębnych, a w szczególności:
- ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r., poz. 682 ze zm.),
  - rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225),
  - ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.),
  - ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 ze zm.),
  - ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r., poz. 54 ze zm.),
  - 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. 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 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 31.01.2024 r. inwestor – PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o. z siedzibą ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa, w imieniu której występuje Pani Małgorzata Witecka – Prezes Zarządu, wystąpił o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem części terenu działki o nr ewid. 1/4 położonej w obrębie ewidencyjnym Janowo, gmina Pszczew.

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

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.:

- 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;
- 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 droge wewnętrzne 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.

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 funkcji;
- 2) teren objęty inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej, zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 2 pkt 14 upzp – nie dotyczy – zgodnie z art. 61 ust. 3 upzp;;
- 3) projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanej zabudowy – nie dotyczy – zgodnie z art. 61 ust. 3 upzp;;
- 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. 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 2) z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem w Zielonej Górze, Delegatura w Gorzowie Wlkp., w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
  - 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 9) z Zarządem Dróg Powiatowych w Międzyrzeczu w odniesieniu do obszaru przyległego do drogi powiatowej na działce o nr ewid. 5/1 obręb ewidencyjny Janowo,
- a także nie wymagała uzgodnienia z pozostałymi organami określonymi w art. 53 ust. 4 wyżej cyt. ustawy.

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

Zgodnie z art. 61 § 4 ustawy K.p.a, pismem z 26 marca 2024 r., zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie.

Zgodnie z art. 10 § 1 K.p.a., pismem z dnia 06 maja 2024 r. zawiadomiono strony o zebraniu materiału dowodowego w sprawie i zakończeniu postępowania.

Zarówno na etapie wszczęcia postępowania jak i po zebraniu materiału dowodowego w sprawie, żadna ze stron nie wniosła uwag w odniesieniu do planowanej na działce nr 1/4 - obręb Janowo, inwestycji.

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

  
**WÓJT  
GMINY PSZCZEW**  
*Krystian Grabowski*

Załącznikami do decyzji Nr 18/2024 Wójta Gminy Pszczew z dnia 29 maja 2024 r. są:

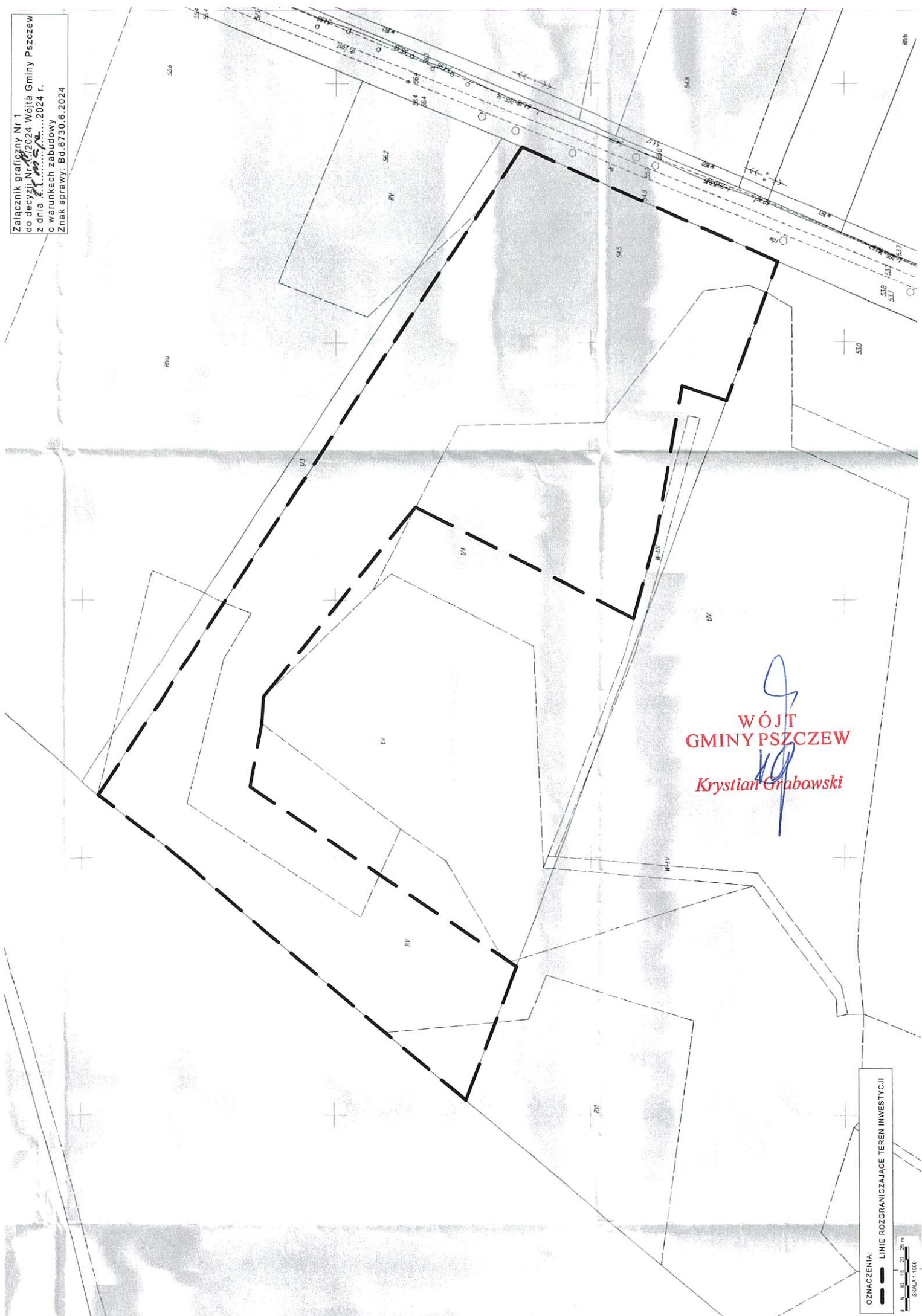
- Nr 1 – załącznik graficzny – kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000
- Analiza i wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:
- Nr 2A – załącznik tekstowy
- Nr 2B – załącznik graficzny – kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000

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

Otrzymują:

1. Inwestor – PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o.  
ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa  
adres do korespondencji: ul. Św. Leonarda 7, 25-311 Kielce
2. pozostałe strony postępowania – wg wykazu w aktach sprawy
3. aa

Załącznik graficzny Nr 1  
do decyzji Nr 12/2024 Wójt Gminy Pszczew  
z dnia 11.05.2024 r.  
o warunkach zabudowy  
Znak sprawy: Bd.6730.6.2024



WÓJT  
GMINY PSZCZEW  
*Krzysztof Grabowski*

OZNACZENIA:  
— LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI  
0 5 10 15 20 25 m  
SKALA 1:1000





Znak sprawy: Bd.6730.6.2024

**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. 1/4 położonej w obrębie ewidencyjnym Janowo, 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. 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. 1/4, obręb ewidencyjny Janowo, gmina Pszczew;
- b) charakterystyka inwestycji przedłożonej we wniosku: budowa farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu;
- c) stan prawny terenu inwestycji wg wypisu z ewidencji gruntów (użytki w liniach rozgraniczających teren inwestycji): grunty orne (RIVa, RV, RVI), łąki trwałe (ŁIV, ŁV);
- 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 2B.

**2. Wyznaczenie i charakterystyka obszaru analizowanego oraz analiza w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu 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 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 służących 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 farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 6 MWp wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu:

- panele fotowoltaiczne o łącznej mocy elektrycznej do 6MWp, zamontowane na stelażach posadowionych na gruncie o wysokości całkowitej konstrukcji nad ziemią do 4,00 m,
  - kontenerowe stacje transformatorowo-kontrolne w ilości do 6 szt. i o gabarytach każda: powierzchnia zabudowy – do 24 m<sup>2</sup>, szerokość – do 4,00 m, długość – do 6,00 m, wysokość całkowita – do 4,00 m,
  - inwertery/falowniki,
  - linie kablowe i inne urządzenia towarzyszące, w tym między innymi przyłącze elektroenergetyczne średniego napięcia, system monitoringu, instalację odgromową, kabel telekomunikacyjny,
  - ogrodzenie terenu inwestycji,
  - pozostałe elementy infrastruktury niezbędne do funkcjonowania farmy fotowoltaicznej,
- 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 do 3,00 ha.

Przy lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń w ramach planowanej inwestycji i względem drogi publicznej powiatowej nr 1357F (działka o nr ewid. 5/1 obręb ewidencyjny Janowo), należy zachować normatywne odległości zgodnie z wymaganiami przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 320), tj. w odległości minimalnej wynoszącej 20,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni (teren inwestycji zlokalizowany jest poza obszarem zabudowanym).

### **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 przed zmianą, która weszła w życie 24.09.2023 r. 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 właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.

Zgodnie z wnioskiem planowane zamierzenie inwestycyjne wymaga:

- zaopatrzenia w energię elektryczną – z agregatu prądotwórczego,
- 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 2024 r., poz. 82), przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, w procedurze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 7 ust. 1 cyt. ustawy).

Teren objęty inwestycją w liniach rozgraniczających stanowią grunty sklasyfikowane jako grunty orne klasy IVa, V, VI, łąki trwałe klasy IV, 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:

- 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 OS.6220.16.2021 Wójta Gminy Pszczew z dnia 03.11.2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach,
- 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.),
- w obrębie terenu inwestycji zlokalizowane jest stanowisko 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 pozostałymi 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) sposób zaopatrzenia w energię elektryczną – z agregatu prądotwórczego,
- 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 publicznej powiatowej nr 1357F (działka o nr ewid. 5/1 obręb ewidencyjny Janowo) i na warunkach zarządcy drogi,
- e) wymagana ilość miejsc postojowych – ustala się realizację minimum 1 miejsca postojowego 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.

**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.6220.16.2021 Wójta Gminy Pszczew z dnia 03.11.2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia,
- b) z uwagi na występowanie w obrębie nieruchomości objętej inwestycją stanowiska archeologicznego znanego 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.),
- 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,
- d) 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.

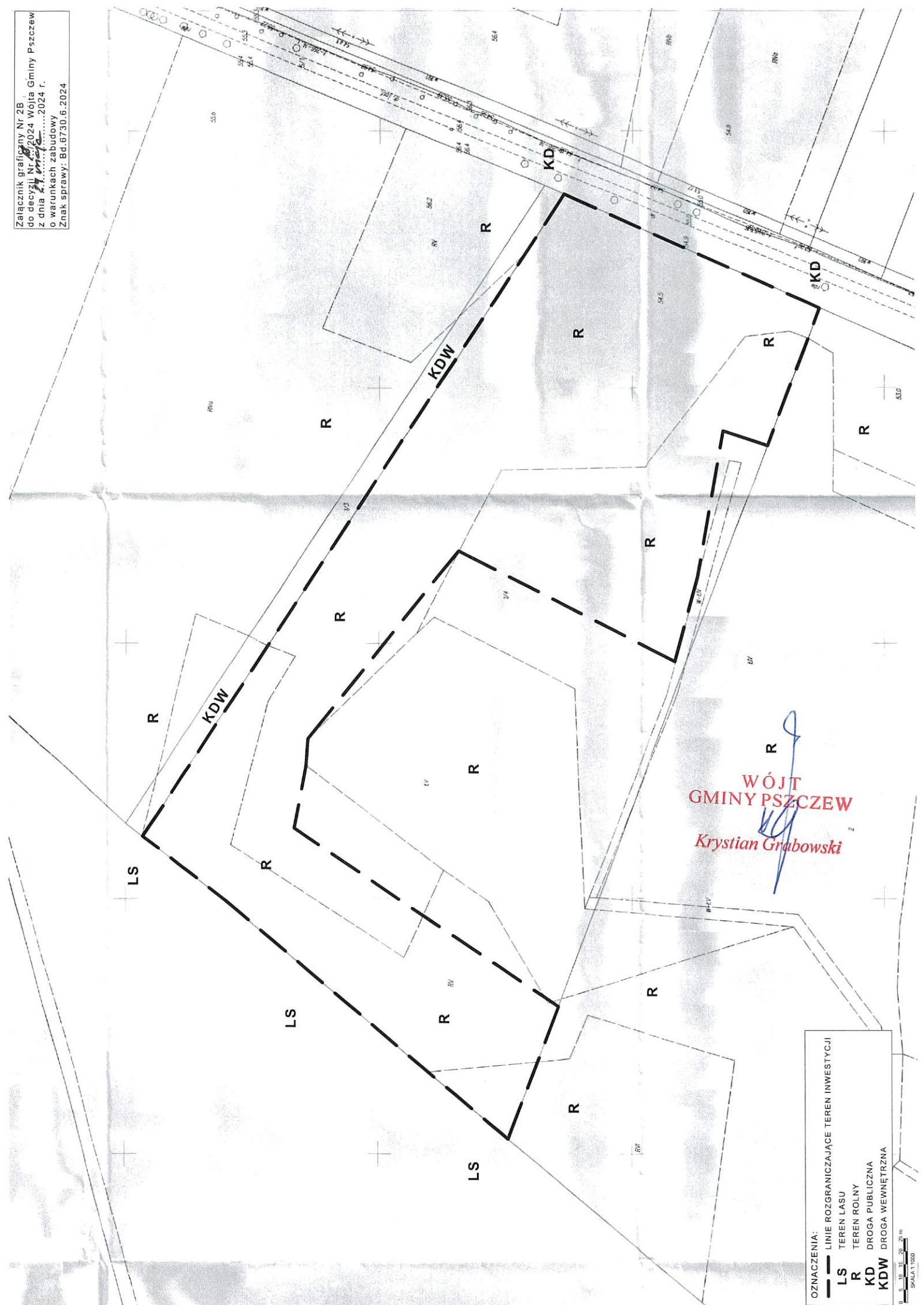
**10. Warunki wynikające z ochrony interesów osób trzecich:**

- 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) 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 oślnienia użytkowników drogi publicznej powiatowej nr 1357F (działka o nr ewid. 5/1 obręb ewidencyjny Janowo).

4  
WÓJT  
GMINY PSZCZEW

Krystian Grabowski

Załącznik graficzny Nr 2B  
do decyzji Nr 2024/Wojta Gminy Pszczew  
z dnia 24 maja 2024 r.  
o warunkach zabudowy  
Znak sprawy: Bd.6730.6.2024



WÓJT  
GMINY PSZCZEW  
*Krystian Grabowski*

OZNACZENIA:

---	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
LS	TEREN LASU
R	TEREN ROLNY
KD	DROGA PUBLICZNA
KDW	DROGA WEWNĘTRZNA

SKALA 1:1000

