

Znak sprawy: RG.BI.6730.20.2020

O B W I E S Z C Z E N I E

Działając na podstawie art. 72 ust. 6 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 ze zm.) oraz art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 775; zw. dalej Kpa), podaję do wiadomości, że w dniu 08.05.2023 r. wydana została decyzja Nr 8/2023 o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie elektrowni fotowoltaicznej Zemsko II o mocy do 56 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na części terenu działki o nr ewid. 868 obręb Bledzew oraz na terenie działek o nr ewid. 108, 196, 206, 220 obręb Zemsko i części terenu działek o nr ewid. 195 i 231 obręb Zemsko, gmina Bledzew.**

W/w decyzja poprzedzona została decyzją znak RG.OŚ.6220.3.2022 Wójta Gminy Bledzew z dnia 27.04.2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia.

Z treścią decyzji o warunkach zabudowy oraz dokumentacją sprawy można zapoznać się w Wydziale Budownictwa Urzędu Gminy Bledzew (pokój nr 6), w godzinach urzędowania.

Zgodnie z art. 49 Kpa zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie 14 dni od dnia, w którym nastąpiło publiczne obwieszczeniem tj. od dnia 08.05.2023 r.

WÓJT GMINY

Małgorzata Musiałowska

Znak sprawy: RG.BI.6730.20.2022

DECYZJA NR 8/2023

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4 oraz art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.; zw. dalej upzp) oraz art. 104 i 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2000 ze zm.), w wyniku prowadzonego postępowania na wniosek inwestora – R. Power Development Sp. z o.o. z siedzibą ul. Puławska 2 (wejście A, VII piętro), 02-566 Warszawa, w imieniu której działa pełnomocnik , oraz po uzgodnieniu:

- ze Starostą Międzyrzeckim w zakresie ochrony gruntów rolnych, uzgodnieniem milczącym,
- Wójtem Gminy Bledzew w zakresie obszaru przyległego do pasów drogowych dróg gminnych, uzgodnieniem z dnia 20.03.2022 r.,
- Zarządem Dróg Powiatowych w Międzyrzeczu w zakresie obszaru przyległego do pasa drogowego drogi powiatowej, postanowieniem znak SDiM.4520.26.2023.JN z dnia 30.03.2023 r.,

a także po zaopiniowaniu:

- przez PSE Polskie Sieci Elektroenergetyczne SA w Poznaniu w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400 kV, opinią znak DE-DSP-DUP-WEP.7070.1.922.2022.5 z dnia 23.03.2023 r.,

ustalam warunki zabudowy na rzecz:

R. Power Development Sp. z o.o.,

dla inwestycji polegającej na:

budowa elektrowni fotowoltaicznej Zemsko II o mocy do 56 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na części terenu działki o nr ewid. 868 obręb Bledzew oraz na terenie działek o nr ewid. 108, 196, 206, 220 obręb Zemsko i części terenu działek o nr ewid. 195 i 231 obręb Zemsko, gmina Bledzew.

- 1. Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji:** teren urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnego źródła energii.
- 2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:** budowa elektrowni fotowoltaicznej Zemsko II wraz z infrastrukturą towarzyszącą i złożonej z następujących elementów:
 - moduły fotowoltaiczne w ilości do 112000 szt. i o łącznej o mocy do 56 MW, zamontowane na stelażach i o maksymalnej wysokości całkowitej do 6,00 m,
 - kontenerowe stacje transformatorowe w ilości do 28 sztuk i o parametrach każda: powierzchnia zabudowy – do 100 m², wysokość całkowita do 5,00 m,
 - kontener techniczny z dopuszczeniem montażu zintegrowanego systemu magazynowania energii i o parametrach: powierzchnia zabudowy – do 150 m², wysokość całkowita do 4,00 m,
 - stacja GPO SN/WN,
 - pozostałe elementy infrastruktury niezbędne do funkcjonowania w/w inwestycji, w tym drogi wewnętrzne i technologiczne, ogrodzenie, inwertery, sieci elektroenergetyczne i teletechniczne,o łącznej powierzchni zabudowy, rozumianej jako powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu jego realizacji, do 31,1549 ha.
Dopuszcza się etapowanie inwestycji, bądź podział inwestycji i realizację kilku odrębnych instalacji o łącznej mocy nieprzekraczającej 56MW i łącznej powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 31,1549 ha, zlokalizowanej na jednej lub kilku działkach ewidencyjnych.
- 3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego**
 - a) w stosunku do pasów drogowych dróg gminnych publicznych na działkach o nr ewid. 813 obręb Bledzew, 118 obręb Bledzew, 869 obręb Bledzew, 119 obręb Bledzew, 181 obręb Zemsko, 187 obręb Zemsko, 228 obręb Zemsko, 144/3 obręb Zemsko, a także w stosunku do drogi publicznej

powiatowej na działce o nr ewid. 210 obręb Zemsko, wszelkie obiekty budowlane należy sytuować z uwzględnieniem przepisów odrębnych, a w szczególności z normami wynikającymi z ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

4. 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 RG.OŚ.6220.3.2022 Wójta Gminy Bledzew z dnia 27.04.2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji 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 Bledzew.

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

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

- a) sposób zaopatrzenia w energię elektryczną – dostosowane do przewidywanego zakresu oraz wielkości zapotrzebowania realizować na warunkach zarządcy sieci,
- b) sposób unieszkodliwiania odpadów – wg zasad obowiązujących na terenie gminy Bledzew,
- c) sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych – wyłącznie w granicach terenu objętego inwestycją, bez możliwości ich odprowadzania na tereny sąsiednie,
- d) dostęp do drogi publicznej – projektowanymi zjazdami do dróg gminnych publicznych na działkach o nr ewid. 118 obręb Bledzew, 869 obręb Bledzew, 119 obręb Bledzew, 181 obręb Zemsko, 187 obręb Zemsko, 228 obręb Zemsko, i na warunkach zarządcy drogi,
- e) wymagana ilość miejsc postojowych – w obrębie każdej nieruchomości objętej inwestycją należy zapewnić minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych dla obsługi projektowanego zamierzenia,
- f) w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć w uzgodnieniu z właścicielami tych sieci.

7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- a) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektu objętego inwestycją oraz obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
- b) w projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania, aby nie wnosić dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań,
- c) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich,
- d) należy zachować normatywne odległości od granic nieruchomości, elementów infrastruktury technicznej oraz obiektów na działkach sąsiednich,
- e) należy zachować normatywne odległości od granic nieruchomości, elementów infrastruktury technicznej oraz obiektów na działkach sąsiednich, w tym od terenów leśnych,
- f) przez część terenu objętego inwestycją przebiega nowobudowana napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych 2x400 kV Plewiska – Krajnik. Dla w/w linii elektroenergetycznej obowiązuje pas technologiczny o szerokości 70 m – po 35 m w rzucie poziomym od osi linii w obu kierunkach. W pasie technologicznym obowiązują następujące ograniczenia użytkowania terenu, do których należy stosować się przy projektowaniu i realizacji inwestycji:
 - zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych i budynków użyteczności publicznej typu szkoła, szpital, internat, żłobek, przedszkole i podobne,
 - zakazuje się lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną,
 - należy uzgadniać warunki lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii,
 - nie wolno tworzyć hałd, nasypów w pasie technologicznym oraz sadzić roślinności wysokiej pod linią i w odległości po 20 m od osi linii w obu kierunkach,
 - teren w pasie technologicznymi linii nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową,
 - wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i w jego najbliższym sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii,

- zalesienia terenów rolnych w pasie technologicznym linii mogą być prowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii, który określi maksymalną wysokość sadzonych drzew i krzewów,
 - lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych wymaga uzgodnień z właścicielem linii,
 - dla zabudowy niemieszkalnej w pasie technologicznym linii dopuszcza się realizację obiektów związanych między innymi z działalnością gospodarczą lub rekreacyjną przy spełnieniu wszystkich wymagań Polskiej Normy PN-E-05100-1 „Elektroenergetyczne linie napowietrzne. Projektowanie i budowa” i uzgodnieniu warunków ich lokalizacji z PSE S.A. w Poznaniu,
 - projektowanie zabudowy terenu, w tym uprzednie wykonanie planu zagospodarowania nieruchomości, powinno uwzględniać wszelkie wymagania płynące z obowiązujących przepisów prawa, w tym obowiązujących ustaw m.in. ustawy Prawo budowlane i innych przepisów odrębnych,
 - zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 06.02.2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych, praca ciężkiego sprzętu montażowo-budowlanego w sąsiedztwie czynnej linii 400 kV musi odbywać się w odległości 30,00 m w rzucie poziomym od przewodu tej linii, szczegółowe warunki wykonywania prac w sąsiedztwie czynnej linii 400 kV należy uzgodnić z PSE S.A. w Poznaniu przed rozpoczęciem robót budowlanych,
 - **na etapie projektowania inwestycji, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę dla inwestycji, należy uzgodnić lokalizację planowanej elektrowni fotowoltaicznej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną z PSE S.A. w Poznaniu,**
- g) w celu zapewnienia bariery optycznej pomiędzy terenem przeznaczonym pod elektrownią fotowoltaiczną w obrębie działki o nr ewid. 206 obręb Zemsko a terenami działek o nr ewid. 205, 207, 159 i 160 obręb Zemsko i przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zagrodową, wzdłuż granicy geodezyjnej działki o nr ewid. 206 obręb Zemsko (na całej jej długości), należy zaprojektować i wykonać pas zieleni izolacyjnej – drzewa i zieleń zimozieloną, o szerokości tego pasa minimum 10,00 m.
- 8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** 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.
9. Teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w myśl ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2409).
10. Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone zgodnie z art. 54 pkt 3 w związku z art. 64 ust. 1 upzp, na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej integralną część niniejszej decyzji – załączniki graficzne Nr 1 - .
11. Zabudowę i zagospodarowanie terenu planować z uwzględnieniem przepisów odrębnych, a w szczególności:
- a) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2351),
 - b) ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840),
 - c) ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 916 ze zm.),
 - d) ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1973 ze zm.),
 - e) ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2233 ze zm.),
 - f) ustawą z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1378).

UZASADNIENIE

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

Wnioskiem złożonym dnia 03.06.2022 r. działająca jako pełnomocnik w imieniu R. Power Development Sp. z o.o. z siedzibą ul. Puławska 2 (wejście A, VII piętro), 02-566 Warszawa, zwróciła się z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej Zemsko II o mocy do 56 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na części terenu działki o nr ewid. 868 obręb Bledzew oraz na terenie działek o nr ewid. 108, 196, 206, 220 obręb Zemsko i części terenu działek o nr ewid. 195 i 231 obręb Zemsko, gmina Bledzew.

Tut. organ lokalizacyjny rozpatrując sprawę wydał decyzję Nr 22/2022 z dnia 13.09.2022 r. o odmowie ustalenia warunków zabudowy. W wyniku odwołania przez Wnioskodawcę od w/w decyzji, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Gorzowie Wlkp. decyzją znak SKO.Go/420-KP/2197/22 z dnia 30.01.2023 r. uchyliło w/w decyzję odmowną i przekazało sprawę do ponownego rozpoznania. Jednocześnie, organ Kolegium wskazał, iż przy ponownym rozpatrzeniu sprawy organ winien rozpatrzyć sprawę wyłącznie w odniesieniu do części terenu działek o nr ewid. działek o nr 868 obręb Bledzew, 195 obręb Zemsko, 231 obręb Zemsko, tak jak granice te inwestor wskazał we wniosku o warunki zabudowy, tj. w odniesieniu do gruntów wskazanych przez inwestora i z wyłączeniem gruntów rolnych klasy IIIa i IIIb podlegających ochronie w myśl przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

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

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej; przy czym, zgodnie z art. 2 pkt 14 cyt. ustawy, za dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub poprzez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- 6) zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze, w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 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.

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.

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

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

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

- pkt 6) ze Starostą Międzyrzeckim w zakresie ochrony gruntów rolnych – uzgodnieniem milczącym,
- pkt 9) Wójtem Gminy Bledzew w zakresie obszaru przyległego do pasów drogowych dróg gminnych – bez uwag uzgodnieniem z dnia 20.03.2022 r.,
- pkt 9) Zarządem Dróg Powiatowych w Międzyrzeczu w zakresie obszaru przyległego do pasa drogowego drogi powiatowej, bez uwag postanowieniem znak SDiM.4520.26.2023.JN z dnia 30.03.2023 r.,

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

Niniejsza decyzja wymagała również wystąpienia o opinię do instytucji określonej art. 53 ust. 5e, tj. do PSE Polskie Sieci Elektroenergetyczne SA w Poznaniu w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400 kV. W odpowiedzi opinią znak DE-DSP-DUP-WEP.7070.1.922.2022.5 z dnia 23.03.2023 r. uzgodniono treść decyzji na warunkach określonych w pkt 7 lit. f).

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

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

W trakcie postępowania, pismem złożonym dnia 29.03.2023 r. pełnomocnik inwestora wniósł uwagi do projektu decyzji w zakresie: określenia liczby paneli fotowoltaicznych w ilości do 112000 szt. oraz wysokości konstrukcji wsporczych do 6,00 m, dopuszczenie zintegrowanego systemu magazynowania energii w kontenerze technicznym, a także dopuszczenia etapowania inwestycji. Po analizie ustaleń decyzji środowiskowej znak RG.OŚ.6220.3.2022 Wójta Gminy Bledzew z dnia 27.04.2022 r. stwierdzono, iż wnioskowane parametry odpowiadają charakterystyce przedsięwzięcia określonej w tej decyzji i są możliwe do wprowadzenia w decyzji o warunkach zabudowy.

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

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

POUCZENIE

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

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

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

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

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 8/2023 Wójta Gminy Bledzew z dnia 08.05.2023 r. są:

Nr 1, 2, 3, 4, 5 – załączniki graficzne – kopia mapy syt.-wys. do celów opiniodawczych w skali 1:1000

Nr 6 – załącznik tekstowy – analiza i wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

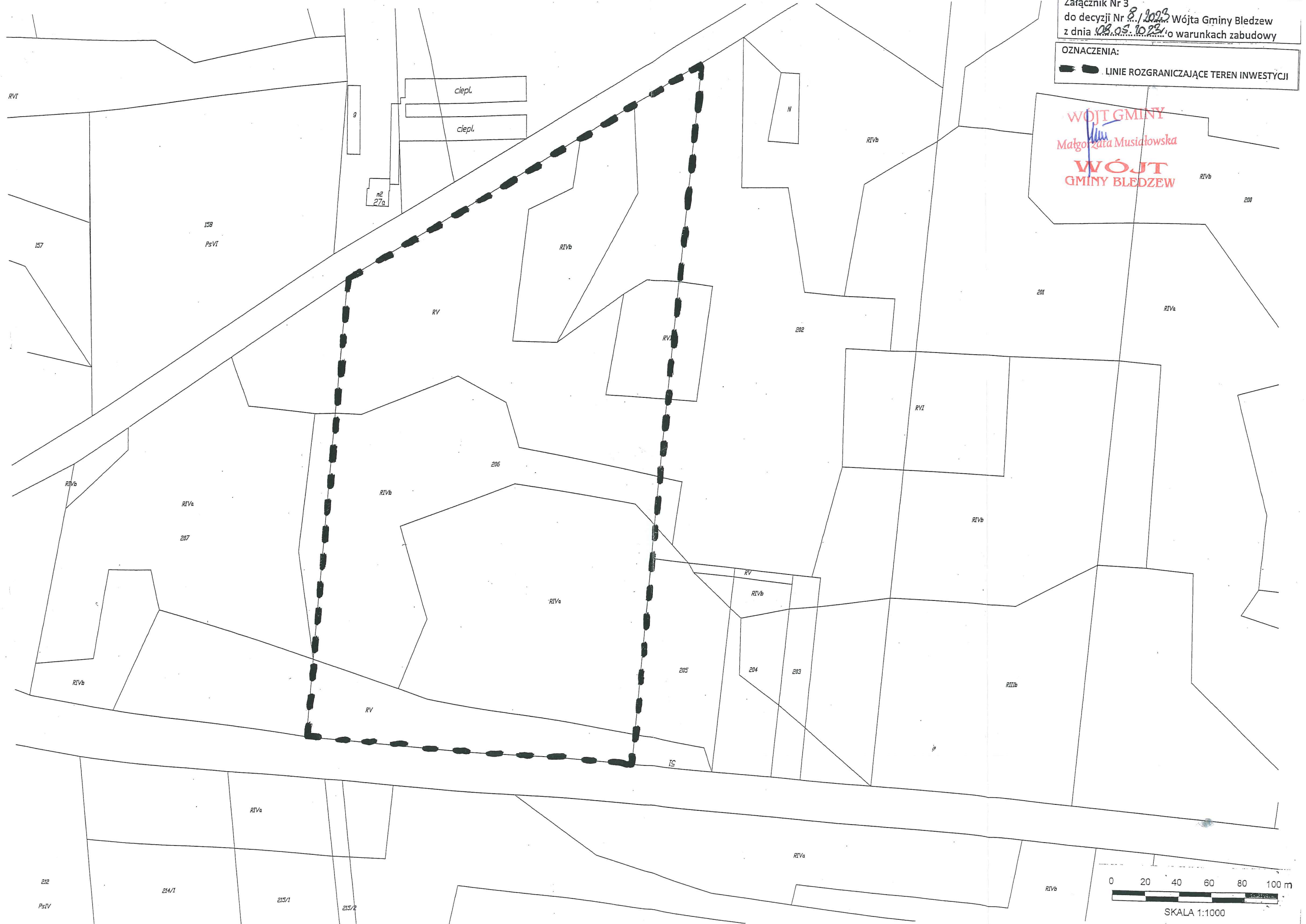
Otrzymują:

1. Inwestor poprzez pełnomocnika
2. pozostałe strony postępowania – wg wykazu w aktach sprawy
3. aa

WÓJTA GMINY
Małgorzata Musiałowska

Załącznik Nr 3
do decyzji Nr 8/2023 Wójta Gminy Bledzew
z dnia 08.05.2023 o warunkach zabudowy

OZNACZENIA:
●●●●● LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

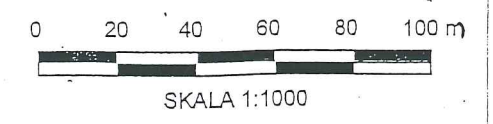


WOJTA GMINY
Małgorzata Musiałowska
WÓJTA
GMINY BLEDEW

Załącznik Nr 5
do decyzji Nr 8/2023 Wójta Gminy Bledzew
z dnia 08.05.2023 r. o warunkach zabudowy

OZNACZENIA:
— LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

WÓJT GMINY
Małgorzata Musiałowska
WOJT
GMINY BLEDZEW



Znak sprawy: RG.BI.6730.20.2022

**ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
NA OBSZARZE ANALIZOWANYM W ZAKRESIE WARUNKÓW, O KTÓRYCH MOWA
W ART. 61 UST. 1 – 6 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM**

W związku z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji projektowanej na części terenu działki o nr ewid. 868 obręb Bledzew oraz na terenie działek o nr ewid. 108, 196, 206, 220 obręb Zemsko i części terenu działek o nr ewid. 195 i 231 obręb Zemsko, gmina Bledzew, dla których brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie art. 61 ust. 1-6 w związku z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.; zw. dalej upzp) i w oparciu o rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 ze zm.; zw. dalej RMI), dokonano analizy wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- a) lokalizacja: działka o nr ewid. 868 obręb Bledzew oraz działki o nr ewid. 108, 195, 196, 206, 220 i 231 obręb Zemsko, gmina Bledzew;
- b) wnioskodawca: R. Power Development Sp. z o.o. z siedzibą ul. Puławska 2 (wejście A, VII piętro), 02-566 Warszawa, w imieniu której działa pełnomocnik
- c) charakterystyka inwestycji przedłożonej we wniosku: budowa elektrowni fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą o mocy do 56 MW;
- d) inwestycja zlokalizowana poza obszarem obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w obszarze niepodlegającym obowiązkowi sporządzenia takiego planu i wyznaczonym w Studium, jak również poza obszarem objętym uchwałą w sprawie przestąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- e) istniejące zagospodarowanie terenu: wg załączników graficznych Nr 1 ÷ 5 do decyzji.

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, w tym ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu 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.

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

Podstawowy zakres i charakterystyczne dane techniczne dotyczące inwestycji:

- moduły fotowoltaiczne w ilości do 112000 szt. i łącznej o mocy do 56 MW,
- kontenerowe stacje transformatorowe w ilości do 28 sztuk i o parametrach każda: powierzchnia zabudowy – do 100 m², wysokość całkowita do 6,00 m,
- kontener techniczny z dopuszczeniem montażu zintegrowanego systemu magazynowania energii i o parametrach: powierzchnia zabudowy – do 150 m², wysokość całkowita do 4,00 m,
- stacja GPO SN/WN,
- pozostałe elementy infrastruktury niezbędne do funkcjonowania w/w inwestycji, w tym drogi wewnętrzne i technologiczne, ogrodzenie, inwertery, sieci elektroenergetyczne i teletechniczne.

Łączna powierzchnia zabudowy projektowanego przedsięwzięcia, rozumiana jako powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu jego realizacji, wynosić będzie do 31,1549 ha.

Dopuszcza się etapowanie inwestycji, bądź podział inwestycji i realizację kilku odrębnych instalacji o łącznej mocy nieprzekraczającej 56MW i łącznej powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 31,1549 ha, zlokalizowanej na jednej lub kilku działkach ewidencyjnych.

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- a) w stosunku do pasów drogowych dróg gminnych publicznych na działkach o nr ewid. 813 obręb Bledzew, 118 obręb Bledzew, 869 obręb Bledzew, 119 obręb Bledzew, 181 obręb Zemsko, 187 obręb Zemsko, 228 obręb Zemsko, 144/3 obręb Zemsko, a także w stosunku do drogi publicznej powiatowej na działce o nr ewid. 210 obręb Zemsko, wszelkie obiekty budowlane należy sytuować z uwzględnieniem przepisów odrębnych, a w szczególności z normami wynikającymi z ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

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

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

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

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

Zgodnie z wnioskiem planowane zamierzenie budowlane wymaga wyłącznie zaopatrzenia w energię elektryczną, które będzie realizowane w ramach własnej produkcji energii elektrycznej wskutek funkcjonowania farmy fotowoltaicznej lub z projektowanego przyłącza do sieci zagwarantowanego promesą nr ZD/7105/2022 ENEA Operator Sp. z o.o. z dnia 19.05.2022 r.

Wobec powyższego uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną jest wystarczające dla realizacji planowanego zamierzenia, a tym samym stwierdza się, że spełniono warunek określony art. 61 ust. 1 pkt 3 upzp.

6. Analiza w zakresie wymogu uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (art. 61 ust. 1 pkt 4 upzp):

Stan prawny działek wg ewidencji gruntów i w granicach prawnych na dzień 20.03.2023 r.:

- działka o nr 868 obręb Bledzew – grunty orne klasy IIIa, IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr 108 obręb Zemsko – grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI, pastwiska trwałe klasy V i VI;
- działka o nr 195 obręb Zemsko – grunty orne klasy IIIb, IVa, IVb i V;
- działka o nr 196 obręb Zemsko – grunty orne klasy IVa, IVb i V;
- działka o nr 206 obręb Zemsko – grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr 220 obręb Zemsko – grunty orne klasy IVa, IVb i V, pastwiska trwałe klasy V, nieużytki;

- działka o nr 231 obręb Zemsko – grunty orne klasy IIIb, IVa, IVb, V i VI.

Teren objęty inwestycją wskazany we wniosku o warunki zabudowy stanowią grunty sklasyfikowane jako:

- działka o nr 868 obręb Bledzew – grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr 108 obręb Zemsko – grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI, pastwiska trwałe klasy V i VI;
- działka o nr 195 obręb Zemsko – grunty orne klasy IVa, IVb i V;
- działka o nr 196 obręb Zemsko – grunty orne klasy IVa, IVb i V;
- działka o nr 206 obręb Zemsko – grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr 220 obręb Zemsko – grunty orne klasy IVa, IVb i V, pastwiska trwałe klasy V;
- działka o nr 231 obręb Zemsko – grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI.

W tym miejscu wyjaśnić należy, że Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Gorzowie Wlkp. o sygn. akt SKO.Go/420-KP/2197/22 z dnia 30.01.2023 r. uchyliło uprzednio wydaną decyzję Nr 22/2022 Wójta Gminy Bledzew z dnia 13.09.2022 r. o odmowie ustalenia warunków zabudowy, gdzie argumentem dla wydania odmowy była podniesiona kwestia obchodzenia przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych poprzez określenie we wniosku przez inwestora gruntów chronionych jako wyłączonych spod zainwestowania i w efekcie szatkowania oraz „wyspowania” gruntów najlepszych klas bonitacyjnych w obrębie działek. Zdaniem Kolegium w w/w wyroku wskazanie części gruntów przez inwestora w obrębie działek, które nie podlegają ochronie w myśl przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, i wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest dopuszczalne i zasadne. Zdaniem Kolegium, pomimo, iż w obrębie działek o nr 868 obręb Bledzew, 195 obręb Zemsko, 231 obręb Zemsko występują grunty orne klasy IIIa i IIIb, a więc podlegające ochronie w myśl przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, organ rozpatrujący wniosek o warunki zabudowy związany jest wyłącznie w granicach wskazanych przez inwestora, a więc z pominięciem wspomnianych gruntów objętych reżimem w/w ustawy.

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

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

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

- 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 2022 r., poz. 916),
- 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), dla której wydana została decyzja znak RG.OŚ.6220.3.2022 Wójta Gminy Bledzew z dnia 27.04.2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach,
- teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony zabytków, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840),
- teren inwestycji nie jest objęty gminnym programem rewitalizacji, jak również nie znajduje się na obszarze zdegradowanym oraz na obszarze rewitalizacji w myśl przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r., poz. 485),
- na terenie inwestycji nie występują złoża geologiczne, obszary górnicze i tereny górnicze, 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.

Wobec powyższego planowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, a tym samym stwierdza się, że spełniono warunek określony art. 61 ust. 1 pkt 5 upzp.

8. Analiza w zakresie zgodności planowanego zamierzenia w odniesieniu do obszaru, dla którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy; strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu; a także strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu (art. 61 ust. 1 pkt 6 upzp):

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

9. Analiza warunków obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zgodnie z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy, ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zapisuje się w szczególności poprzez określenie sposobu zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną i ciepłą, środki łączności, odprowadzania ścieków i gospodarowania odpadami, a także określenie dostępu do drogi publicznej oraz wymaganej ilości miejsc parkingowych,
- b) sposób zaopatrzenia w energię elektryczną – dostosowane do przewidywanego zakresu oraz wielkości zapotrzebowania realizować na warunkach zarządcy sieci,
- c) sposób unieszkodliwiania odpadów – wg zasad obowiązujących na terenie gminy Bledzew,
- d) sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych – wyłącznie w granicach terenu objętego inwestycją, bez możliwości ich odprowadzania na tereny sąsiednie,
- e) dostęp do drogi publicznej – projektowanymi zjazdami do dróg gminnych publicznych na działkach o nr ewid. 118 obręb Bledzew, 869 obręb Bledzew, 119 obręb Bledzew, 181 obręb Zemsko, 187 obręb Zemsko, 228 obręb Zemsko, i na warunkach zarządcy drogi,
- f) wymagana ilość miejsc postojowych – w obrębie każdej nieruchomości objętej inwestycją należy zapewnić minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych dla obsługi projektowanego zamierzenia,
- g) w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć w uzgodnieniu z właścicielami tych sieci.

10. Warunki wynikające z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) planowaną inwestycję zaprojektować w sposób zapewniający spełnienie wymogów w zakresie warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania, a także zgodnie z ustaleniami decyzji znak RG.OŚ.6220.3.2022 Wójta Gminy Bledzew z dnia 27.04.2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji 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 Bledzew,
- c) osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku zobowiązane są niezwłocznie zawiadomić Wójta Gminy Bledzew oraz Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty budowlane mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń.

11. Warunki wynikające z ochrony interesów osób trzecich:

- a) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektu objętego inwestycją oraz obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
- b) w projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania, aby nie wnosić dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań,
- c) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich,
- d) należy zachować normatywne odległości od granic nieruchomości, elementów infrastruktury technicznej oraz obiektów na działkach sąsiednich,
- e) należy zachować normatywne odległości od granic nieruchomości, elementów infrastruktury technicznej oraz obiektów na działkach sąsiednich, w tym od terenów leśnych,
- f) przez część terenu objętego inwestycją przebiega nowobudowana napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych 2x400 kV Plewiska – Krajnik. Dla w/w linii elektroenergetycznej obowiązuje pas technologiczny o szerokości 70 m – po 35 m w rzucie poziomym od osi linii w obu kierunkach. W pasie technologicznym obowiązują następujące

ograniczenia użytkowania terenu, do których należy stosować się przy projektowaniu i realizacji inwestycji:

- zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych i budynków użyteczności publicznej typu szkoła, szpital, internat, żłobek, przedszkole i podobne,
 - zakazuje się lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną,
 - należy uzgadniać warunki lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii,
 - nie wolno tworzyć hałd, nasypów w pasie technologicznym oraz sadzić roślinności wysokiej pod linią i w odległości po 20 m od osi linii w obu kierunkach,
 - teren w pasie technologicznym linii nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową,
 - wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i w jego najbliższym sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii,
 - zalesienia terenów rolnych w pasie technologicznym linii mogą być prowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii, który określi maksymalną wysokość sadzonych drzew i krzewów,
 - lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych wymaga uzgodnień z właścicielem linii,
 - dla zabudowy niemieszkalnej w pasie technologicznym linii dopuszcza się realizację obiektów związanych między innymi z działalnością gospodarczą lub rekreacyjną przy spełnieniu wszystkich wymagań Polskiej Normy PN-E-05100-1 „Elektroenergetyczne linie napowietrzne. Projektowanie i budowa” i uzgodnieniu warunków ich lokalizacji z PSE S.A. w Poznaniu,
 - projektowanie zabudowy terenu, w tym uprzednie wykonanie planu zagospodarowania nieruchomości, powinno uwzględniać wszelkie wymagania płynące z obowiązujących przepisów prawa, w tym obowiązujących ustaw m.in. ustawy Prawo budowlane i innych przepisów odrębnych,
 - zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 06.02.2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych, praca ciężkiego sprzętu montażowo-budowlanego w sąsiedztwie czynnej linii 400 kV musi odbywać się w odległości 30,00 m w rzucie poziomym od przewodu tej linii, szczegółowe warunki wykonywania prac w sąsiedztwie czynnej linii 400 kV należy uzgodnić z PSE S.A. w Poznaniu przed rozpoczęciem robót budowlanych,
 - **na etapie projektowania inwestycji, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę dla inwestycji, należy uzgodnić lokalizację planowanej elektrowni fotowoltaicznej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną z PSE S.A. w Poznaniu,**
- g) w celu zapewnienia bariery optycznej pomiędzy terenem przeznaczonym pod elektrownią fotowoltaiczną w obrębie działki o nr ewid. 206 obręb Zemsko a terenami działek o nr ewid. 205, 207, 159 i 160 obręb Zemsko i przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zagrodową, wzdłuż granicy geodezyjnej działki o nr ewid. 206 obręb Zemsko (na całej jej długości), należy zaprojektować i wykonać pas zieleni izolacyjnej – drzewa i zieleń zimozieloną, o szerokości tego pasa minimum 10,00 m.

WÓJT GMINY

Małgorzata Musiałowska