

Bledzew, dnia 12.06.2023 r.

WÓJT
GMINY BLEDZEW

Znak sprawy: RG.BI.6730.6.2022

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 ze zm.; zw. dalej Kpa), podaję do wiadomości, że w dniu 12.06.2023 r. wydana została decyzja Nr 11/2023 o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie farm elektrowni fotowoltaicznych o łącznej mocy do 50MW (z możliwością realizacji w etapach o łącznej mocy nieprzekraczającej 50 MW) wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na terenie działek o nr ewid.: 182, 183, 187, 210, 228 obręb Zemsko oraz części terenu działek o nr ewid. 192, 194/1, 198, 235, 236/1 i 236/2 obręb Zemsko, gmina Bledzew.**

W/w decyzja poprzedzona została decyzją znak RG.OŚ.650.1.2021 Wójta Gminy Bledzew z dnia 09.07.2021 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 12.06.2023 r.

WÓJT GMINY
Małgorzata Musiałowska

Miejsce wywieszenia:

Biuletyn Informacji Publicznej Gminy Bledzew

Znak sprawy: RG.BI.6730.6.2022

DECYZJA NR 11/2023

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4 oraz art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977; zw. dalej upzp) oraz art. 104 i 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.), w wyniku prowadzonego postępowania na wniosek inwestora – _____, 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 wewnętrznym z dnia 17.04.2023 r.,
- Zarządem Dróg Powiatowych w Międzyrzeczu w zakresie obszaru przyległego do pasa drogowego drogi powiatowej, postanowieniem znak SDiM.4520.60.2022.JN z dnia 24.04.2023 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 istniejących linii elektroenergetycznych najwyższych napięć 220 kV i 400 kV, opinią znak DE-DSP-DUP-WEP.7070.1.2021.10 z dnia 26.04.2023 r.,

ustalam warunki zabudowy na rzecz:

dla inwestycji polegającej na:

budowa farm elektrowni fotowoltaicznych o łącznej mocy do 50MW (z możliwością realizacji w etapach o łącznej mocy nieprzekraczającej 50 MW) wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na terenie działek o nr ewid.: 182, 183, 187, 210, 228 obręb Zemsko oraz części terenu działek o nr ewid. 192, 194/1, 198, 235, 236/1 i 236/2 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 farm elektrowni fotowoltaicznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą i złożonej z następujących elementów:
 - zespół paneli fotowoltaicznych wraz z konstrukcjami wsporczymi o wysokości o łącznej mocy do 50 MW, i wysokości całkowitej konstrukcji paneli do 5,00 m,
 - do 50 szt. prefabrykowanych kontenerowych stacji transformatorowych, o gabarytach: szerokość elewacji frontowej – do 7,00 m, wysokość całkowita do 3,50 m,
 - infrastruktura nadziemna i podziemna, linie kablowe, przyłącza energetyczne oraz inne niezbędne elementy związane z budową i eksploatacją farmy fotowoltaicznej, w tym ogrodzenie terenu,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 55,50 ha.
- 3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:** w stosunku do pasów drogowych dróg gminnych publicznych na działkach o nr ewid. 181, 187 i 228 obręb Zemsko oraz w stosunku do drogi publicznej powiatowej na działce o nr ewid. 210 obręb Zemsko, wszelkie nadziemne 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.650.1.2021 Wójta Gminy Bledzew z dnia 09.07.2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach,

- 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 z własnych odnawialnych źródeł energii,
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) obsługa komunikacyjna:
– projektowanymi zjazdami do: dróg gminnych publicznych zlokalizowanych na działkach o nr ewid. 187 i 228 obręb Zemsko oraz na warunkach zarządcy drogi,
– projektowanym zjazdem do drogi publicznej powiatowej na działce o nr ewid. 210 i na warunkach zarządcy drogi,
e) wymagana ilość miejsc postojowych – należy zapewnić minimum 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach terenu inwestycji i związanych z obsługą 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, a także od terenu napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV,
f) przez część terenu objętego inwestycją przebiega linia elektroenergetyczna 400kV Plewiska – Krajnik oraz nowobudowana linia elektroenergetyczna 2 x 400kV Plewiska – Baczyna. Dla linii elektroenergetycznej 400kV Plewiska – Baczyna obowiązuje pas technologiczny o szerokości 80 m – po 40 m w rzucie poziomym od osi linii w obu kierunkach, natomiast dla linii 2 x 400kV Plewiska – Baczyna obowiązuje pas technologiczny o szerokości 70 m – po 35 m w rzucie poziomym od osi linii w obu kierunkach.

W pasie technologicznym linii występują następujące ograniczenia użytkowania terenu:

- 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” dla linii 400kV Plewiska – Krajnik,
 - Polskiej Normy PN-E-50341-3-22:2016 „Elektroenergetyczne linie napowietrzne prądu przemiennego powyżej 1 kV. Część 2-22: Krajowe warunki normatywne (NNA)” dla linii 2 x 400 kV Plewiska – Baczyna,
 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 wraz z aktami wykonawczymi. Odpowiedzialność za uwzględnienie wynikających z tych ustaw uwarunkowań i zasad projektowania spoczywa na osobie wykonującej prace projektowe w imieniu właściciela nieruchomości,
- 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 400kV musi odbywać się w odległości powyżej 30,00 m w rzucie poziomym od przewodu linii 400kV,
- 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.**

- 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 i Nr 2.
- 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 16.02.2022 r.

, zwrócił się z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farm elektrowni fotowoltaicznych o łącznej mocy do 50MW (z możliwością realizacji w etapach o łącznej mocy nieprzekraczającej 50 MW) wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na części terenu działek o nr ewid.: 182, 183, 187, 192, 194/1, 198, 210, 228, 235, 236/1 i 236/2 położonych w obrębie ewidencyjnym Zemsko, gmina Bledzew.

Tut. organ lokalizacyjny rozpatrując sprawę wydał decyzję Nr 15/2022 z dnia 21.06.2022 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-WM/1659/22 z dnia 02.09.2022 r. uchyliło w/w decyzję odmowną i przekazało sprawę do ponownego rozpoznania.

W wyniku kolejnego postępowania tut. organ lokalizacyjny rozpatrując sprawę wydał decyzję Nr 32/2022 z dnia 27.12.2022 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-WM/476/23 z dnia 09.03.2023 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 terenu działek o nr ewid.: 182, 183, 187, 210, 228 obręb Zemsko oraz części terenu działek o nr ewid. 192, 194/1, 198, 235, 236/1 i 236/2 obręb Zemsko, gmina Bledzew, tak jak granice te inwestor wskazał we wniosku o warunki zabudowy, w tym jego korekcie z dnia 12.01.2023 r., tj. w odniesieniu do gruntów wskazanych przez inwestora i z wyłączeniem gruntów rolnych klasy IIIa i IIIb oraz w wyłączeniem gruntów leśnych i 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 Międzyrzeczkim w zakresie ochrony gruntów rolnych – uzgodnienie milczące,
- pkt 9) Wójtem Gminy Bledzew w zakresie obszaru przyległego do pasów drogowych dróg gminnych - uzgodnienie wewnętrzne z dnia 17.04.2023 r.,
- pkt 9) Zarządem Dróg Powiatowych w Międzyrzeczu w zakresie obszaru przyległego do pasa drogowego drogi powiatowej – uzgodniono postanowieniem znak SDiM.4520.60.2022.JN z dnia 24.04.2023 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 istniejących linii elektroenergetycznych najwyższych napięć 220 kV i 400 kV – zaopiniowano opinią znak DE-DSP-DUP-WEP.7070.1.2021.10 z dnia 26.04.2023 r.

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 toku postępowania pismem złożonym dnia 08.05.2023 r. inwestor wniósł o zmianę zapisów w projekcie decyzji w odniesieniu do miejsc postojowych, tj. określenia ich na poziomie minimum 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z obsługą projektowanego zamierzenia. Przedmiotowe zostało uwzględnione.

Przed wydaniem niniejszej decyzji, pismem znak RG.BI.6730.6.2022 z dnia 10.05.2023 r., na podstawie art. 10 § 1 Kpa, zawiadomiono strony postępowania o zgromadzeniu materiału dowodowego w sprawie. Strony w terminie 7 dni od daty otrzymania w/w zawiadomienia miały prawo wglądu w akta sprawy, w tym do sporządzania z nich notatek, kopii lub odpisów. W odpowiedzi do dnia 08.06.2023 r. nie wpłynęły żadne uwagi lub wnioski.

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 11/2023 Wójta Gminy Bledzew z dnia 12.06.2023 r. są:

Nr 1 i Nr 2 – załączniki graficzne – kopia mapy syt.-wys. do celów opiniodawczych w skali 1:1000

Nr 3 – załącznik tekstowy – analiza i wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

WÓJT GMINY
Małgorzata Musiałowska

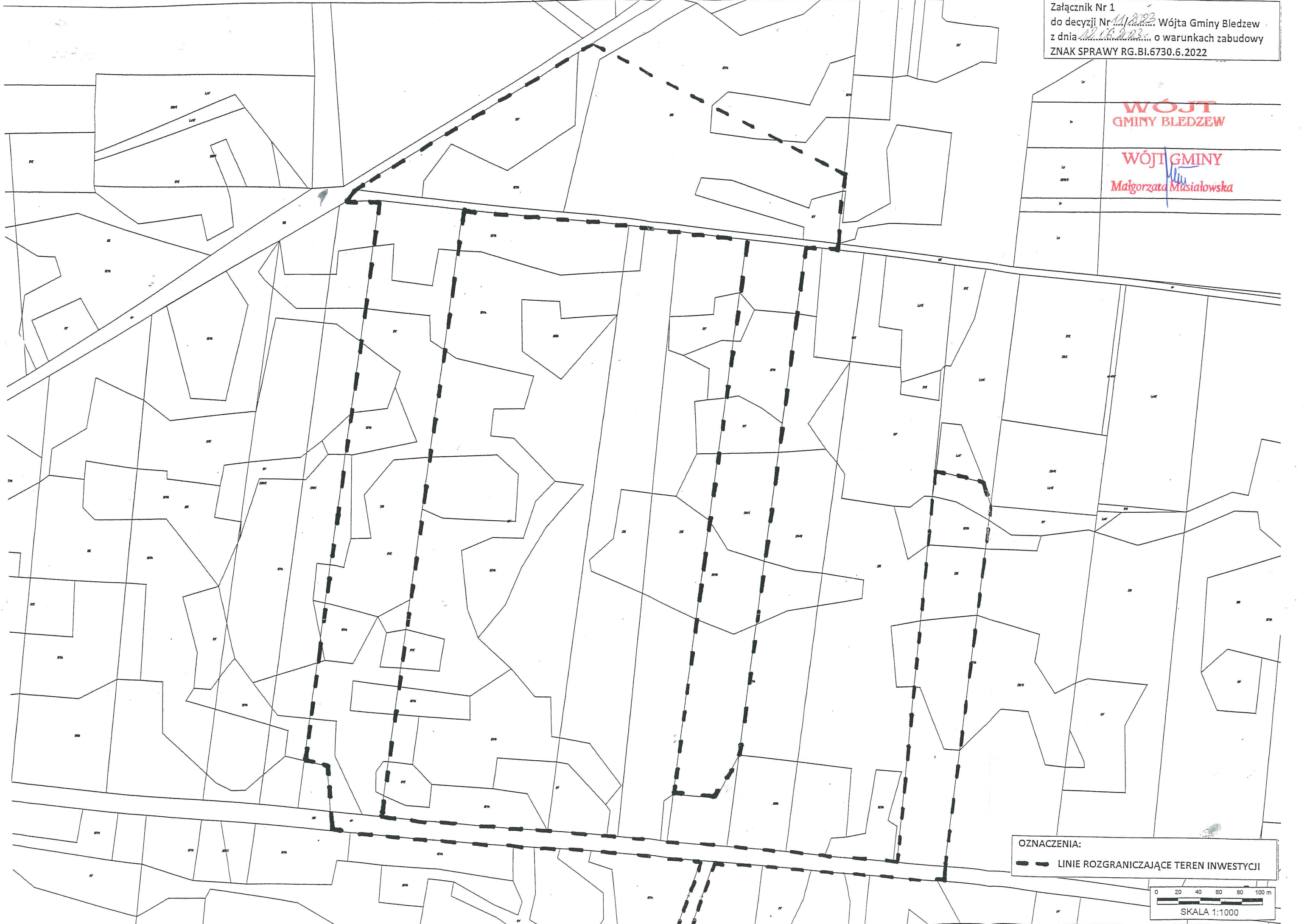
Otrzymują:

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

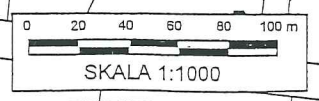
Załącznik Nr 1
do decyzji Nr 11/2022 Wójta Gminy Bledzew
z dnia 12.06.2023 o warunkach zabudowy
ZNAK SPRAWY RG.BI.6730.6.2022

WÓJT
GMINY BLEDZEW

WÓJT GMINY
Małgorzata Musiałowska

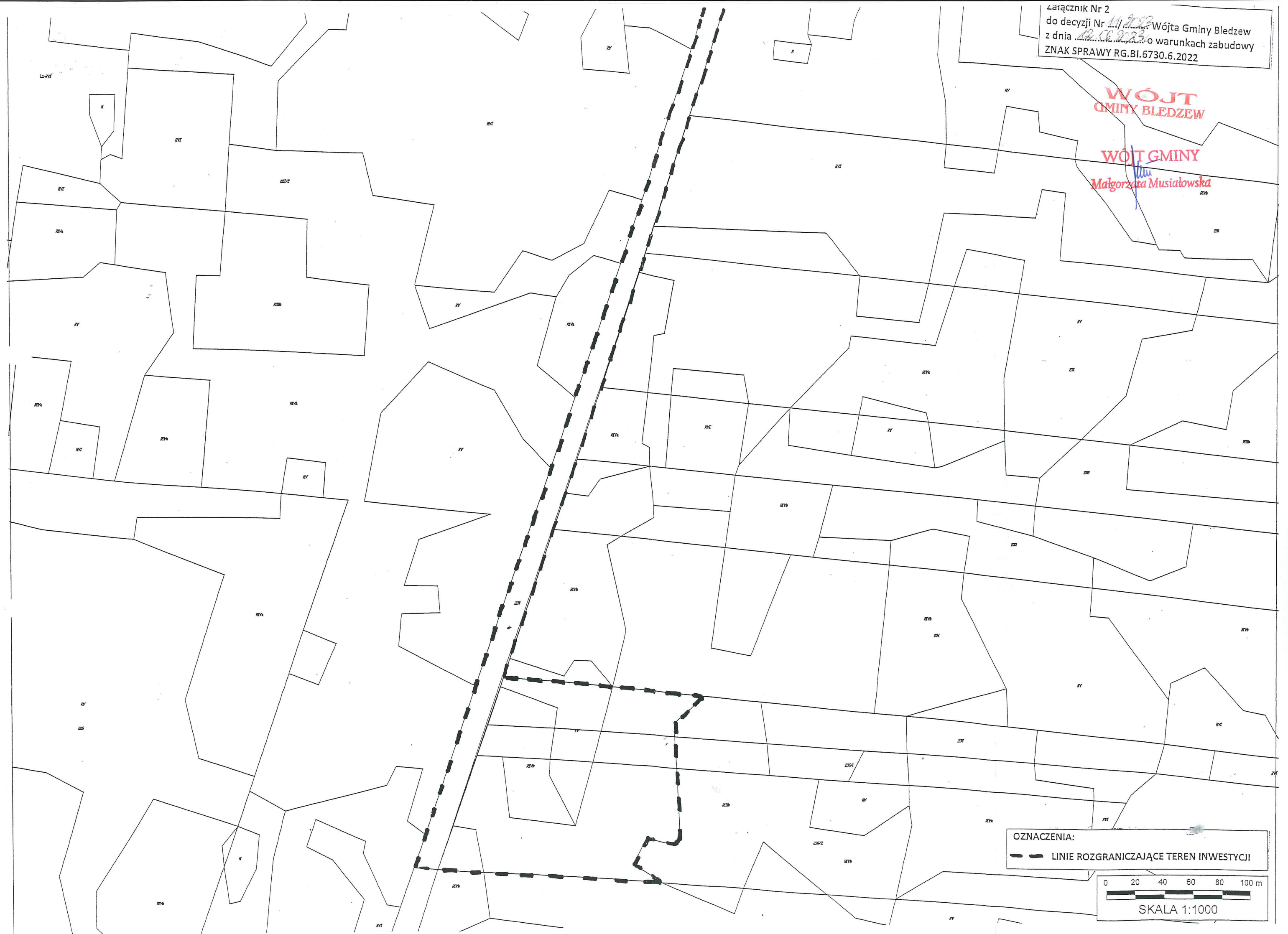


OZNACZENIA:
— LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

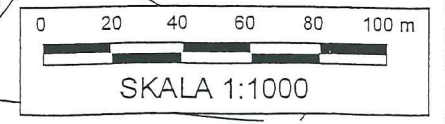


Załącznik Nr 2
do decyzji Nr 14/2022 Wójta Gminy Bledzew
z dnia 12.06.2022 o warunkach zabudowy
ZNAK SPRAWY RG.BI.6730.6.2022

WÓJT
GMINY BLEDZEW
WÓJT GMINY
Małgorzata Musiałowska



OZNACZENIA:
--- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI



Znak sprawy: RG.BI.6730.6.2022

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

W związku z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji projektowanej na terenie działek o nr ewid.: 182, 183, 187, 210, 228 obręb Zemsko oraz części terenu działek o nr ewid. 192, 194/1, 198, 235, 236/1 i 236/2 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 2023 r., poz. 977; 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: działki o nr ewid. 182, 183, 187, 210, 228 obręb Zemsko oraz części terenu działek o nr ewid. 192, 194/1, 198, 235, 236/1 i 236/2 obręb Zemsko;
- b) wnioskodawca: ;
- c) charakterystyka inwestycji przedłożonej we wniosku: budowa farm elektrowni fotowoltaicznych o łącznej mocy do 50MW (z możliwością realizacji w etapach o łącznej mocy nieprzekraczającej 50 MW) wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą;
- 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 i 2 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:

- zespół paneli fotowoltaicznych wraz z konstrukcjami wsporczymi o wysokości o łącznej mocy do 50 MW, i wysokości całkowitej konstrukcji paneli do 5,00 m,
- do 50 szt. prefabrykowanych kontenerowych stacji transformatorowych, o gabarytach: szerokość elewacji frontowej – do 7,00 m, wysokość całkowita do 3,50 m,
- infrastruktura nadziemna i podziemna, linie kablowe, przyłącza energetyczne oraz inne niezbędne elementy związane z budową i eksploatacją farmy fotowoltaicznej, w tym ogrodzenie terenu,

w liniach rozgraniczających teren inwestycji określonych na koncepcji graficznej załączonej do wniosku o warunki zabudowy, i o powierzchni terenu podlegającej przekształceniu w wyniku realizacji inwestycji do 55,50 ha (powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia).

- 3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:** w stosunku do pasów drogowych dróg gminnych publicznych na działkach o nr ewid. 181, 187 i 228 obręb Zemsko oraz w stosunku do drogi publicznej powiatowej na działce o nr ewid. 210 obręb Zemsko, wszelkie nadziemne 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 elektrowni fotowoltaicznych.

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 17.04.2023 r.:

- działka o nr ewid. 182 – grunty orne klasy IVa, IVb i V,
- działka o nr ewid. 183 – grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI,
- działka o nr ewid. 187 – droga,
- działka o nr ewid. 192 – grunty orne klasy IVa, IVb, V, VI, lasy (LsV i LsVI),
- działka o nr ewid. 194/1 – grunty orne klasy IIIb, IVa, IVb i V,
- działka o nr ewid. 198 – grunty orne klasy IIIb, IVa, IVb, V i VI,
- działka o nr ewid. 210 – droga,
- działka o nr ewid. 228 – droga,
- działka o nr ewid. 235 – grunty orne klasy IIIb, IVa, IVb, V i VI,
- działka o nr ewid. 236/1 – grunty orne klasy IIIb, IVa, IVb i V,
- działka o nr ewid. 236/2 – 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 ewid. 182 – grunty orne klasy IVa, IVb i V,
- działka o nr ewid. 183 – grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI,
- działka o nr ewid. 187 – droga,
- działka o nr ewid. 192 – grunty orne klasy IVa, IVb, V, VI,
- działka o nr ewid. 194/1 – grunty orne klasy IVa, IVb i V,
- działka o nr ewid. 198 – grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI,
- działka o nr ewid. 210 – droga,
- działka o nr ewid. 228 – droga,
- działka o nr ewid. 235 – grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI,
- działka o nr ewid. 236/1 – grunty orne klasy IVa, IVb i V,
- działka o nr ewid. 236/2 – grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI.

W tym miejscu wyjaśnić należy, że Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Gorzowie Wlkp. decyzją o sygn. akt SKO.Go/420-KP/476/23 z dnia 09.03.2023 r. uchyliło uprzednio wydaną decyzję Nr 32/2022 Wójta Gminy Bledzew z dnia 28.12.2022 r. o odmowie ustalenia warunków zabudowy, gdzie argumentem dla wydania odmowy była podniesiona kwestia obchodzenia przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych poprzez określanie we wniosku przez inwestora gruntów chronionych jako wyłączonych spod zainwestowania i w efekcie szatkowania oraz „wyspowiania” 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. Kolegium, pomimo, iż w obrębie działek o nr 192, 194/1, 198, 235, 236/1 i 236/2 obręb Zemsko występują grunty orne klasy IIIa i IIIb, a także grunty leśne, i 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 ze zm.), dla której wydana została decyzja znak RG.OŚ.650.1.2021 Wójta Gminy Bledzew z dnia 09.07.2021 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 znajduje się w obszarze, dla którego wydana została decyzja Nr 1/2021 Wojewody Lubuskiego z dnia 19.01.2021 r. o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej pn. „Budowa dwutorowej napowietrznej linii 400 kV Baczyna – Plewiska (etap III), i która to decyzja określała zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, tj. zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi. W tym miejscu wyjaśnienia wymaga, że w/w inwestycja została już zrealizowana.

Ponadto inwestycja nie znajduje się w strefie kontrolowanej po obu stronach gazociągu, ani też 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 z własnych odnawialnych źródeł energii,
- 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) obsługa komunikacyjna:
 - projektowanymi zjazdami do: dróg gminnych publicznych zlokalizowanych na działkach o nr ewid. 187 i 228 obręb Zemsko oraz na warunkach zarządcy drogi,
 - projektowanym zjazdem do drogi publicznej powiatowej na działce o nr ewid. 210 i na warunkach zarządcy drogi,
- f) wymagana ilość miejsc postojowych – należy zapewnić minimum 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach terenu inwestycji i związanych z obsługą 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.650.1.2021 Wójta Gminy Bledzew z dnia 09.07.2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach,
- 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, a także od terenu napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV,
- a) przez część terenu objętego inwestycją przebiega linia elektroenergetyczna 400kV Plewiska – Krajnik oraz nowobudowana linia elektroenergetyczna 2 x 400kV Plewiska – Baczyna. Dla linii elektroenergetycznej 400kV Plewiska – Baczyna obowiązuje pas technologiczny o szerokości 80 m – po 40 m w rzucie poziomym od osi linii w obu kierunkach, natomiast dla linii 2 x 400kV Plewiska – Baczyna obowiązuje pas technologiczny o szerokości 70 m – po 35 m w rzucie poziomym od osi linii w obu kierunkach.

W pasie technologicznym linii występują następujące ograniczenia użytkowania terenu:

- 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” dla linii 400kV Plewiska – Krajnik,
 - Polskiej Normy PN-E-50341-3-22:2016 „Elektroenergetyczne linie napowietrzne prądu przemiennego powyżej 1 kV. Część 2-22: Krajowe warunki normatywne (NNA)” dla linii 2 x 400 kV Plewiska – Baczyna,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 wraz z aktami wykonawczymi. Odpowiedzialność za uwzględnienie wynikających z tych ustaw uwarunkowań i zasad projektowania spoczywa na osobie wykonującej prace projektowe w imieniu właściciela nieruchomości,
- 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 400kV musi odbywać się w odległości powyżej 30,00 m w rzucie poziomym od przewodu linii 400kV,
- 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.**

WÓJT GMINY
Małgorzata Musiałowska