

STAROSTA MIĘDZYRZECKI  
UL.PRZEMYSŁOWA 2  
66-300 MIĘDZYRZECZ.  
(oznaczenie organu wydającego decyzję)

Międzyrzecz, dnia 7 marca 2024 r.

AB.6740.347.2023.2024.MK  
(nr rejestru organu wydającego decyzję)

### DECYZJA nr 63.2024

Na podstawie art. 28, art. 33 ust.1, art. 34 ust. 4, art. 36 i art. 36a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz 1333 ze zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r.- Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 27-11-2023 r. (wpł. 06-12-2023 r., uzupełniono 19-02-2024 r.)

#### zmieniam decyzję

- Starosty Międzyrzeckiego nr **344.2020**, znak AB.6740.274.2020.DP z dnia **25-09-2020 r.** zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę farmy fotowoltaicznej Zielomyśl III na części działki nr ew. 241/4, obręb ew. Zielomyśl, zlokalizowanej w Zielomyślu, gmina Pszczew.
- Starosty Międzyrzeckiego nr **128.2023**, znak AB.6740.50.2023.MK z dnia **29-05-2023 r.** zmieniającą w/w decyzję na części działki nr ew. 241/4, obręb ew. Zielomyśl, zlokalizowanej w Zielomyślu, gmina Pszczew.

dla :

**Elektrowni Fotowoltaicznej Pałubice Sp. z o.o.**  
**Al. Wojska Polskiego 68, 70-479 Szczecin**  
(imię i nazwisko lub nazwa inwestora oraz jego adres)

#### zatwierdzam projekt budowlany obejmujący zmiany :

długości, szerokości i wysokości (o więcej niż 2%) konstrukcji wsporczych modułów fotowoltaicznych oraz ich lokalizacji na planie zagospodarowania terenu, w związku ze zmianą liczby modułów fotowoltaicznych z 1750 szt. o mocy jednostkowej 570 Wp na 1734 szt. o mocy katalogowej 575 Wp, długości (o więcej niż 2%) i przebiegu elektroenergetycznych linii kablowych niskiego napięcia na planie zagospodarowania terenu - zmiana dotyczy trasy linii kablowych, stary układ został w całości zlikwidowany i zastąpiony nowym, długości, szerokości i wysokości (o więcej niż 2%) oraz lokalizacji na planie zagospodarowania terenu prefabrykowanego kontenera stacji transformatorowej, powierzchni (o więcej niż 2%) placu manewrowego i dojazdowej nawierzchni utwardzonej - z 8,6 m<sup>2</sup> (0,05%) na 350,32 m<sup>2</sup> (2,05%), powierzchni (o więcej niż 2%) obszaru ogrodzonego - z 14201,96 m<sup>2</sup> (82,57%) na 11028,76 m<sup>2</sup> (66,67%), powierzchni (o więcej niż 2%) biologicznie czynnej - z 14180,36 m<sup>2</sup> (99,60%) na 16654,61 m<sup>2</sup> (97,81%), wyznaczeniu trasy przyłącza kablowego SN 15kV w granicy inwestycji, wyznaczeniu tras linii kablowych zasilająco-komunikacyjnych dla monitoringu wizyjnego oraz masztów montażowych kamer monitoringu wizyjnego, wielkości powierzchni rzutu paneli fotowoltaicznych (stelaże wraz z panelami fotowoltaicznymi, stacja transformatorowo-rozdzielcza) na 4282,09 m<sup>2</sup> (w projekcie pierwotnym 4084,97 m<sup>2</sup>) co stanowi zmianę o 4,83%.

w/g projektu :

Hejduka Wojciecha posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej nr uprawnień LOD/2474/POOE/14 wpisanego na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr MAZ/IE/0162/15, Szałka Sławomira posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr uprawnień WAM/0144/POOK/08 wpisanego na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa

(nazwa i rodzaj oraz adres zamierzenia budowlanego,  
rodzaj(e) obiektu(-tów) albo robót budowlanych, imię i nazwisko projektanta oraz  
specjalność, zakres i numer jego uprawnień budowlanych oraz informacja o wpisie  
na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego)

z zachowaniem następujących warunków :

1. szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych :
  - 1) roboty budowlane należy realizować zgodnie z projektem budowlanym, w sposób zapewniający bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz ochronę środowiska,
  - 2) przy wykonywaniu robót budowlanych stosować wyroby, które spełniają wymagania podstawowe określone w art. 5 ust 1 pkt 1 Prawa budowlanego oraz zostały wprowadzone do obrotu zgodnie z przepisami odrębnymi – art. 10 ustawy – Prawo budowlane
  - 3) zobowiązuje się inwestora do zachowania wymagań wynikających z decyzji Wójta Gminy Pszczew znak OS.6220.28.2019 z dnia 28-10-2019r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia wskazanych w punkcie 1-3 decyzji;
2. czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych wg potrzeb
3. terminy rozbiórki :
  - 1) istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania do zakończenia budowy,
  - 2) tymczasowych obiektów budowlanych najpóźniej 14 dni po zakończeniu robót
4. szczególne wymagania dotyczące nadzoru na budowie:
  - 1) budowę należy realizować pod nadzorem kierownika budowy. Kierownik budowy(robót) jest obowiązany prowadzić dziennik budowy (rozbiórki) i odpowiednio zabezpieczyć teren budowy (rozbiórki),
  - 2) przy prowadzeniu robót budowlanych, do kierowania którymi jest wymagane przygotowanie zawodowe w specjalności techniczno-budowlanej innej niż posiada kierownik budowy, ustanowić kierownika robót w danej specjalności
  - 3) Zgodnie z art. 19 ust 1 ustawy – Prawo budowlane inwestor jest zobowiązany powołać inspektora nadzoru inwestorskiego, co wynika z § 2 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego. (Dz. U. z 2001r. Nr 138 poz. 1554)

wynikających z :

- art. 36 ust. 1 pkt 1-4, art. 42 ust. 1 i 4, art. 45 ust. 1 oraz art. 45a ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz 1333 ze zm.)

Pozostałe warunki określone w w/w decyzjach Starosty Międzyrzeckiego pozostają bez zmian.

#### UZASADNIENIE

W dniu 06-12-2023 r. do Starostwa Powiatowego w Międzyrzeczu wpłynął wniosek .....działającej w imieniu i na rzecz Elektrowni Fotowoltaicznej Pałubice Sp. z o. o. z siedzibą Al. Wojska Polskiego 68, 70-479 Szczecin w sprawie zmiany decyzji Starosty Międzyrzeckiego Nr 344.2020 z dnia 25-09-2020 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę

farmy fotowoltaicznej Zielomyśl III na części działki nr ew. 241/4, obręb ew. Zielomyśl, zlokalizowanej w Zielomyślu, gmina Pszczew oraz decyzji zmieniającej pozwolenie na budowę Nr 128.2023 z dnia 29-05-2023 r.

Należy nadmienić, iż inwestor równocześnie zawniósł o wydanie zmian do pozwolenia dla dodatkowo dwóch farm fotowoltaicznych pn. "Zielomyśl IV, Zielomyśl V. Wszystkie inwestycje zlokalizowane są w obrębie i granicach tej samej nieruchomości oznaczonych nr ewidencyjnym gruntu 241/4. Zakresy poszczególnych wydzielonych inwestycji są niezależne i zlokalizowane są w innej części działki, dlatego też możliwe jest równoczesne ich rozpatrzenie.

Zgodnie z art. 64 §2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r.- Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) w dniu 15-12-2023 r. wezwano inwestora do uzupełnienia wniosku o brakujące dokumenty formalne. Powyższe braki zostały uzupełnione przez pełnomocnika w dniu 21-12-2023 r.

Planowane przedsięwzięcie znajduje się na terenie nie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, dlatego też Wójt Gminy Pszczew wydał decyzję Nr 10/2020 z dnia 20-02-2020 r. o warunkach zabudowy.

Inwestor do wniosku o pozwolenie na budowę ww. przedsięwzięcia przedłożył decyzję Wójta Gminy Pszczew o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia znak OS.6220.28.2019 z dnia 28-10-2019r. polegającego na *"Budowie kompleksu odrębnych farm fotowoltaicznych do 1 MW każda o łącznej mocy do 3 MW wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną dla każdej z farm infrastrukturą techniczną, zlokalizowanych w miejscowości Zielomyśl na części działki o numerze ewidencyjnym 241/4, obręb Zielomyśl, gmina Pszczew"*, która została pozytywnie zaopiniowana pismami: Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Poznaniu znak PO.ZZŚ.1.435.255.2019.EM z dnia 12-08-2019r., Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Międzyrzeczu nr NS.NZ.4201.79.2019 z dnia 20-09-2019r., oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. znak WZŚ.4221.86.2019.DB z dnia 30-09-2019r. Następnie, w dniu 10-01-2020r. powyższa decyzja została przeniesiona na rzecz inwestora.

Opracowana dokumentacja techniczna została pozytywnie zaopiniowana przez rzeczoznawcę ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych mgr inż. Mariana Buryka (nr upr. 233/93) w zakresie warunków ochrony p. pożarowej.

Nieruchomość objęta planowanym zamierzeniem inwestycyjnym usytuowana jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu o nazwie "Gorzycko", ustanowionego Uchwałą Nr XXXIX/593/17 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 20 listopada 2017r. w sprawie obszaru chronionego krajobrazu o nazwie "Gorzycko" i ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z dnia 24 listopada 2017r., poz. 2421. Nieruchomość objęta planowanym zamierzeniem inwestycyjnym usytuowana jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu o nazwie "Gorzycko", ustanowionego Uchwałą Nr XXXIX/593/17 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 20-11-2017 r. w sprawie obszaru chronionego krajobrazu o nazwie "Gorzycko" i ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z dnia 24-11- 2017 r., poz. 2421. Zgodnie z § 3 ust. 1 w/w uchwały na terenie obszaru chronionego krajobrazu "Gorzycko" zabrania się m.in realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r., o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. W/w zakazy dla obszaru chronionego krajobrazu "Gorzycko" ustanowione zostały w oparciu o przepisy art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1614 ze zm.) które określają możliwe sposoby ochrony ekosystemów przyrodniczych przedmiotowej formy ochrony przyrody. Zgodnie z obowiązującym stanem prawnym każde przedsięwzięcie mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (które to jest przedmiotem nin. inwestycji ) lub mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko poddawane jest ocenie oddziaływania na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko ( t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 2081 ze zm.) w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W myśl art. 24 ust. 3 zakaz

dotyczący realizacji przedsięwzięć znacząco oddziaływać na środowisko nie obowiązuje w przypadku kiedy dla planowanego zamierzenia przeprowadzona została ocena oddziaływania na środowisko i która wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego, co miało miejsce w nin. sprawie.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami inwestycja na etapie wydania decyzji o warunkach zabudowy została uzgodniona z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. Mając na uwadze, że planowane zamierzenie jest zgodne z ustaleniami w/w decyzji nie zachodzi konieczność ponownego występowania do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. celem uzgodnienia w odniesieniu do lokalizacji inwestycji na wspomnianym obszarze, objętym ochroną.

Nieruchomość objęta planowanym zamierzeniem inwestycyjnym nie znajduje się na terenie obszaru wymagającego specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt oraz ich siedlisk jak również siedlisk przyrodniczych objętych ochroną w ramach Natury 2000 oraz nie znajduje się na innych terenach objętych ochroną.

Planowane przedsięwzięcie nie znajduje się na terenie wpisanym do rejestru zabytków, dlatego też nie zachodzi konieczność uzgodnienia z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gorzowie Wlkp.

Zgodnie z art. 35 ust 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz 1333 ze zm.) postanowieniem z dnia 29-01-2024 r. nałożono obowiązek usunięcia nieprawidłowości występujących w złożonym wraz z wnioskiem projekcie budowlanym.

Powyższe braki zostały uzupełnione przez ..... w dniu 19-02 br.

Dokonując analizy przedłożonej do wniosku dokumentacji projektowej organ stwierdził, iż spełnia ona wymagania określone w przepisach Prawa budowlanego. Projekt budowlany jest zgodny z decyzją o warunkach zabudowy, a projekt zagospodarowania terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi.

Projekt budowlany jest kompletny i zawiera wymagane opinie, uzgodnienia, pozwolenia oraz sprawdzenia, wykonany jest i sprawdzony przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia budowlane. Ponadto inwestor złożył oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

W związku z powyższym w ramach prowadzonego postępowania zgodnie z art. 61 § 4 oraz art. 10 § 1 kpa powiadomiono strony o jego wszczęciu zawiadomieniem z dnia 22-12-2023 r. oraz zgodnie z art. 10 Kpa o jego zakończeniu w dniu 23-02-2024 r., z zapewnieniem możliwości czynnego udziału w postępowaniu i wypowiedzeniu się co do zebranych dowodów, materiałów i zgłoszonych żądań. Żadna ze stron w przysługującym terminie nie wniosła uwag.

Wobec spełnienia wymagań określonych w art. 35 ust.1 i art. 32 ust. 4 ustawy – Prawo budowlane orzeczono jak w sentencji.

Załączniki ponumerowane od 1 do 1 i opieczetowane stanowią integralną część decyzji.

1. Projekt budowlany,

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Lubuskiego w Gorzowie Wlkp. za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Adnotacja dotycząca opłaty skarbowej :

Uiszczono opłatę skarbową w wysokości 78,00 zł na podstawie załącznika do ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16.11.2006 r. (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 2111) część III pkt 9 ppkt 2 w związku z ppkt 1 lit h

.....  
(pieczęć okrągła)

.....  
(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydawania decyzji)

Otrzymują (strony postępowania) :

1. ...., Nomad Electric Sp. z o. o., ul. Puławska 2 wejście A, p. 7, 02-566 Warszawa  
- jako pełnomocnik inwestora Elektrowni Fotowoltaicznej Pałubice Sp. z o. o.  
(wraz z dwoma kompletami dokumentacji)
2. Pozostałe strony postępowania w trybie zawiadomienia i obwieszczenia (w siedzibie starostwa powiatowego i urzędowym publikatorze teleinformatycznym - Biuletynie Informacji Publicznej urzędu) 3.  
a/a

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Międzyrzeczu (wraz z kompletem dokumentacji)
2. Starostwo Powiatowe w Międzyrzeczu – Wydział GN w/m
3. Urząd Gminy w Pszczewie – Wójt Gminy Pszczew

Informacja o niniejszej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z 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 oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 1094 ze zm.)

Pouczenie:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie:
  - 1) oświadczenie kierownika budowy (robót) stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
  - 2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
  - 3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (zob. art. 41 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane).
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego budowę wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX-XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk łącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywownie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII-XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane).
3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez

właściwy organ nadzoru budowlanego (zob. art. 55 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane).

4. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane).
5. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (zob. art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane).

---

1) Należy wpisać „budowę” lub „rozbiórkę”.

2) Należy wpisać „budowlany” lub „rozbiórki”.

3) Należy wskazać podstawę prawną nałożenia warunków, np. art. 36 ust. 1 pkt 14, art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane albo art. 93 ust. 2 i 3 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 (Dz.U. z 2015r. poz. 2058).

4) Dotyczy decyzji wydanych w toku postępowania, w ramach którego przeprowadzono ponowną ocenę oddziaływania na środowisko.

5) Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko