

**DECYZJA**  
o warunkach zabudowy

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.) oraz art. 2 i art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61, art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) w nawiązaniu do art. 58 i art. 59 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) po rozpatrzeniu wniosku: firmy SOLSPV Sp. z o.o. z siedzibą ul. Cyprysowa 6/1, 62-052 Komorniki (adres korespondencyjny: Skąpe 93, 66-213 Skąpe), z dnia 7 lutego 2022 r., po decyzji SKO z dnia 18 listopada 2022 r. SKO-5544/221-L/22 oraz odesłaniu akt sprawy w dniu 19 czerwca 2023 r. i uzupełnieniu wniosku w dniu 27 lipca 2023 r.

w oparciu o przepisy odrębne:

- 1) ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 645 ze zm.)
- 2) ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409),
- 3) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 ze zm.),
- 4) ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 ze zm.),
- 5) ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 633 ze zm.),
- 6) ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.),
- 7) 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.),
- 8) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1589),
- 9) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 poz. 1839 ze zm.)
- 10) Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wlkp. z dnia 15 grudnia 2022 r. II SA/Go 320/22

oraz po uzgodnieniu:

- z Powiatowym Konserwatorem Zabytków w zakresie ochrony konserwatorskiej, który dokonał uzgodnienia zgodnie z art. 53 ust. 5 - uzgodniono zgodą milczącą,
- ze Starostą Zielonogórskim w zakresie ochrony gruntów rolnych, który dokonał przedmiotowego uzgodnienia zgodnie z art. 53 ust. 5 - uzgodniono zgodą milczącą,
- z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarządem Zlewni w Zielonej Górze w zakresie melioracji wodnych, zgodnie z art. 53 ust. 5 - uzgodniono zgodą milczącą,
- Zarządem Dróg Powiatowych w zakresie obszarów przyległych do pasa drogowego, który dokonał przedmiotowego uzgodnienia postanowieniem znak: PZZD.6116.34.2022.SO z dnia 21 sierpnia 2023 r.(art. 53 ust. 4 pkt 9 upzp),

**ustalam warunki zabudowy**  
**na terenie działki nr ewid. 194 w obrębie Ploty, gm. Czerwieńsk**  
**dla inwestycji polegającej na**  
**budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 2 MW**

1. Rodzaj inwestycji: budowa elektrowni fotowoltaicznej – instalacja odnawialnych źródeł energii.
2. Rodzaj zabudowy: tereny produkcji energii słonecznej- farma fotowoltaiczna (PEF)
3. Warunki i szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) Nieprzekraczalna linia zabudowy 6 m od drogi gminnej i 8 m od drogi powiatowej  
Budowa obiektów infrastruktury technicznej tworzących farmę fotowoltaiczną o określonych parametrach:
    - a) dla paneli fotowoltaicznych:
      - zamontowane do stojaków o konstrukcji wsporczej - posadowionych bezpośrednio na gruncie.
    - b) dopuszcza się budowę niezbędnej infrastruktury towarzyszącej:
      - stacje transformatorowe –2 szt.
      - magazyn energii o pow. do 40 m<sup>2</sup>, wysokość do 5 m
      - pozostałe elementy infrastruktury niezbędne do funkcjonowania niniejszej inwestycji
    - c) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych dojazdowych i miejsc manewrowo-postojowych.
  - 2) W zakresie ochrony środowiska:
    - a) Planowaną inwestycję projektować należy zgodnie z wydaną decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach GGRiOŚ.6620.9.2021 z dnia 13 grudnia 2021 r.
    - b) inwestycję, przy zachowaniu przepisów odrębnych, w tym również Polskich Norm, projektować należy w sposób nie pogarszający standardów użytkowania i zamieszkiwania na działkach sąsiednich oraz wykorzystania terenów, na które wpływa w sposób bezpośredni i pośredni,
    - c) należy zapewnić rozwiązania uwzględniające bezpieczeństwo użytkowania;
  - 3) W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
    - a) planowanie zamierzenie inwestycje podlega ochronie konserwatorskiej z tytułu występowania obszarów objętych formami ochrony ustalonymi na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami na terenie inwestycji położone jest stanowisko archeologiczne AZP 61-13/13 ujęty w gminnej ewidencji zabytków ;
    - b) w związku z realizacją inwestycji należy zapewnić badania archeologiczne, których zakres i rodzaj w myśl art. 31 ust. 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.) ustala Lubuski Wojewódzki Konserwator Zabytków wyłącznie w takim zakresie, w jakim roboty budowlane albo roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, zniszczą lub uszkodzą zabytek archeologiczny;
    - c) stosownie do art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków
    - d) w razie odkrycia w trakcie robót ziemnych obiektów nieruchomych bądź ruchomych zabytków archeologicznych (przedmiotów, co, do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami) Inwestor zobowiązany jest niezwłocznie wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Burmistrza Czerwieńska;

- 4) W zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) działka nr ewid. 194 posiada bezpośredni dostęp do drogi położonej na działce nr ewid. 308;
  - b) sposób zaopatrzenia w energię elektryczną: z własnego źródła;
  - c) sposób zaopatrzenia w energię ciepłą: nie dotyczy;
  - d) sposób odprowadzania ścieków: nie dotyczy;
  - e) sposób zaopatrzenia w wodę: nie dotyczy;
  - f) sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych- do gruntu na własną działkę, bez spływu na tereny sąsiednie lub do zbiornika na wodę opadową- zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) przez teren inwestycji przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia wobec tego przy projektowaniu inwestycji należy uwzględnić pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej o szerokości 22 m (po 11 po każdej ze stron osi linii) w którym obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
  - 1) projektowane obiekty budowlane powinny spełniać wymogi określone w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane oraz zapewnić ochronę przed pozbawieniem osób trzecich:
    - dostępu do drogi,
    - możliwości korzystania z infrastruktury technicznej,
    - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - 2) stosownie do art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków,
  - 3) uciążliwości związane z funkcjonowaniem projektowanej inwestycji w tym hałas i wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie powinny ograniczać się do granic nieruchomości objętej decyzją.
5. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczone zostały na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

#### **Uzasadnienie**

W dniu 7 lutego 2022 r. Pan Bartłomiej Buławski reprezentujący firmę SOLSPV Sp. z o.o. z siedzibą ul. Cyprysowa 6/1, 62-052 Komorniki złożył wniosek w przedmiotowej sprawie. W dniu 20 kwietnia 2022 r. tut. Organ wydał decyzję odmawiającą wydania warunków zabudowy dla planowanej inwestycji, uzasadniając swoje rozstrzygnięcie o niespełnienie warunku art.61 ust 1 pkt 1. W dniu 27 kwietnia 2022 r. do tut. Urzędu wpłynęło odwołanie do negatywnej decyzji. W dniu 18 listopada 2022 r. na posiedzeniu Samorządowe Kolegium Odwoławcze orzekło uchylić w całości zaskarżoną decyzję i przekazać do ponownego jej rozpatrzenia. W dniu 6 czerwca 2023 r. do tut. Urzędu wpłynęły akta sprawy. W dniu 12 czerwca 2023 r. tut. Organ wezwał do uzupełnienia wniosku o mapę. W dniu 27 lipca uzupełniono wniosek, wobec tego przystąpiono do ponownego rozpatrzenia wniosku biorąc pod uwagę wskazania SKO zawarte w decyzji z dnia 18 listopada 2022 r. SKO-5544/221-L/22.

W myśl art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.) w tut. Urzędzie przeprowadzono postępowanie administracyjne w sprawie wydania przedmiotowej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Organ zapewnił stronom czynny udział na każdym etapie prowadzonego postępowania.

Wnioskowany teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Wobec powyższego, postępowanie o wydanie niniejszej decyzji było prowadzone zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.), jak dla terenu, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i dla inwestycji, dla której nie ma obowiązku sporządzania takiego planu.

W nawiązaniu do przepisów przejściowych ustalonych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), zgodnie z art. 58 do dnia utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie, zmiana zagospodarowania terenu, o której mowa w art. 14 ust. 6a pkt 2 ustawy zmienianej w art. 1, może nastąpić również na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Zgodnie z art. 59 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym.

Wobec tego, zgodnie z dyspozycją art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) 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, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Na podstawie art. 53 ust. 3, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 997 ze zm.) dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu, jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Na podstawie przepisów odrębnych oraz w oparciu o zgromadzone materiały dowodowe przeprowadzono analizę stanu faktycznego i prawnego terenu. Ustalono, że:

- 1) Inwestycja będzie realizowana na terenie działki nr ewid. 194 w obrębie Płoty, gm. Czerwieńsk opisana w ewidencji gruntów i budynków jako grunty orne (RIVb, RV, RVI)
- 2) Inwestor ww. inwestycję planował zrealizować na gruntach o łącznej powierzchni 3,15 ha, wobec tego zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U z 2019 r., poz.1839) inwestycja została zakwalifikowana, jako inwestycja mogąca potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wobec tego do wydania decyzji o warunkach zabudowy wymaga się uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
- 3) Dla przedmiotowej inwestycji została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach GGRiOŚ.6620.9.2021 z dnia 13 grudnia 2021 r.
- 4) Teren, na którym wnioskodawca przewiduje realizację inwestycji podlega ochronie konserwatorskiej, na działce nr ewid. 194 znajduje się stanowisko archeologiczne AZP 61-13/13.
- 5) Przez teren inwestycji przebiega linia elektroenergetyczna 110 kV.

Zgodnie z art. 61 ustawy ust 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 997 ze zm.) sprawdzono czy zostały spełnione przesłanki umożliwiające wydanie decyzji.

- 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

Biorąc jednak pod uwagę wskazania SKO jak i zgodnie z aktualną wykładnią przepisów prawa, wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie wymaga spełnienia warunków zawartych w art. 61 ust 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 997 ze zm.).

- 2) Teren ma dostęp do drogi publicznej.  
Działka nr ewid. 194 posiada bezpośredni dostęp do drogi położonej na działce nr ewid. 308.
- 3) Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Zgodnie z art. 7 ust 8d ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 716 z późn. zm.) podmiot ubiegający się o przyłączenie obiektu wytwórczego (instalacja paneli fotowoltaicznych) do sieci elektroenergetycznej, aby uzyskać warunki przyłączeniowe do sieci od zakładu energetycznego musi przedstawić decyzję o warunkach zabudowy. Wobec tego można uznać, że projektowane uzbrojenie terenu w zakresie energii elektrycznej 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) Projektowane zamierzenie inwestycyjne nie koliduje z przepisami odrębnymi, a w szczególności:
  - jest zgodne z przepisami ochrony środowiska,
  - nie leży na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z art. 169 pkt 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.),
  - przedmiotowy teren nie jest położony na terenie górniczym i nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych;
  - planowanie zamierzenie inwestycje nie podlega ochronie konserwatorskiej z tytułu występowania obszarów lub obiektów objętych formami ochrony ustalonymi na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami
- 6) Zmierzanie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
  - a) 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 2021 r. poz. 428, 784 i 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu

Zgodnie z aktualną wykładnią przepisów prawa, potwierdzoną najnowszym wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wlkp. z dnia 15 grudnia 2022 r., sygn. sprawy: II SA/Go 320/22 należy rozumieć, że dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej na terenach gdzie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie wymaga spełnienia warunków zawartych w art. 61 ust 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 997 ze zm.). Wobec tego tut. Organ nie ma podstaw by odmówić ustalenia warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

Inwestycja objęta ustaleniami niniejszej decyzji może zostać zrealizowana przy zachowaniu i dostosowaniu się do obowiązujących przepisów prawa, w tym rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Niniejsza decyzja, wymagała uzgodnienia z organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - pkt 2 z Powiatowym Konserwatorem Zabytków

- pkt 6 z Starostą Zielonogórskim
- pkt 6 z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie
- pkt 9 z Powiatowym Zarządem Dróg

W związku z podwójną rolą Burmistrza Czerwieńska, jako organu wydającego decyzję oraz zarządcy drogi, okoliczności istotne w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego wzięto pod uwagę w niniejszej decyzji z urzędu (uzgodniono wewnętrznie).

Projekt decyzji, zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzony został przez osobę spełniającą warunki, o których mowa w art. 5 ww. ustawy.

Mając na uwadze powyższe, postanowiono jak w sentencji.

### Pouczenie

- 1) Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- 2) Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją.
- 3) Zgodnie z art. 53 ust 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 997 ze zm.) Odwołanie od decyzji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.
- 4) Zgodnie z art.51 ust 2 ust 2d -2i w przypadku niewydania przez Burmistrza Czerwieńska decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, wnioskodawca ma prawo wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej do Wojewody Lubuskiego przed upłynięciem 3 lat od dnia wydania decyzji. Do terminu nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.
- 5) Zgodnie z art. 127 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Zielonej Górze, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.
- 6) Zgodnie z treścią art. 127 a ustawy Kodeks postępowania administracyjnego: 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. W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania od decyzji nie przysługuje prawo do odwołania się ani skargi do sądu administracyjnego.

Załączniki:

1. załącznik graficzny do decyzji,
2. analiza i wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.



**BURMISTRZ**  
*Piotr Iwanus*

Otrzymują:

1. SOLSPV Sp. z o.o. z siedzibą ul. Cyprysowa 6/1, 62-052 Komorniki na adres korespondencyjny: Skąpe 93, 66-213 Skąpe
2. Strony postępowania wg rozdzielnika (w aktach sprawy) – 4
3. a/a





Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu, jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na której przewiduje się realizację inwestycji pn.:

” Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 2 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działki nr ewid. 194 w obrębie Płoty, gm. Czerwieńsk”

Analizę przeprowadza się na mocy art. 53 ust. 3, art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

1. Przedmiot analizy.

Przedmiotem analizy jest wniosek o wydanie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 2 MW .

2. Rodzaj inwestycji: instalacja odnawialnego źródła energii.

3. Rodzaj zabudowy: tereny produkcji energii słonecznej- farma fotowoltaiczna (PEF).

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

1) Inwestycja będzie realizowana na terenie działki nr ewid. 194 w obrębie Płoty, gm. Czerwieńsk opisana w ewidencji gruntów i budynków jako grunty orne (RIVb, RV, RVI)

2) Inwestor ww. inwestycję planował zrealizować na gruntach o łącznej powierzchni 3,15 ha, wobec tego zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U z 2019 r., poz.1839) inwestycja została zakwalifikowana, jako inwestycja mogąca potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wobec tego do wydania decyzji o warunkach zabudowy wymaga się uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

3) Dla przedmiotowej inwestycji została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach GGRiOŚ.6620.9.2021 z dnia 13 grudnia 2021 r.

4) Teren, na którym wnioskodawca przewiduje realizację inwestycji podlega ochronie konserwatorskiej, na działce nr ewid. 194 znajduje się stanowisko archeologiczne AZP 61-13/13.

5) Przez teren inwestycji przebiega linia elektroenergetyczna 110 kV.

5. Przesłanki wydania decyzji o warunkach zabudowy (na podstawie art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

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

Biorąc jednak pod uwagę wskazania SKO jak i zgodnie z aktualną wykładnią przepisów prawa, wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie wymaga spełnienia warunków zawartych w art. 61 ust 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977).



- 2) Teren ma dostęp do drogi publicznej.  
Działka nr ewid. 194 posiada bezpośredni dostęp do drogi położonej na działce nr ewid. 308.
- 3) Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Zgodnie z art. 7 ust 8d ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne podmiot ubiegający się o przyłączenie obiektu wytwórczego (instalacja paneli fotowoltaicznych) do sieci elektroenergetycznej, aby uzyskać warunki przyłączeniowe do sieci od zakładu energetycznego musi przedstawić decyzję o warunkach zabudowy. Wobec tego można uznać, że projektowane uzbrojenie terenu w zakresie energii elektrycznej 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) Projektowane zamierzenie inwestycyjne nie koliduje z przepisami odrębnymi, a w szczególności:
  - jest zgodne z przepisami ochrony środowiska,
  - nie leży na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z art. 169 pkt 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 ze zm.) przedmiotowy teren nie jest położony na terenie górniczym i nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych;
  - planowane zamierzenie inwestycyjne podlega ochronie konserwatorskiej z tytułu występowania obszarów lub obiektów objętych formami ochrony ustalonymi na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, na terenie inwestycji wyznaczono stanowisko archeologiczne AZP 61-13/13, wobec tego w związku z realizacją inwestycji należy zapewnić badania archeologiczne, których zakres i rodzaj w myśl art. 31 ust. 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.) ustala Lubuski Wojewódzki Konserwator Zabytków wyłącznie w takim zakresie, w jakim roboty budowlane albo roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, zniszczą lub uszkodzą zabytek archeologiczny.
- 6) Zmierzanie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
  - a) 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 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu-

#### 6. Wyznaczenie obszaru analizowanego.

Obszar analizowany wyznaczono na podstawie art 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977). Obszar analizowany oznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 będącej integralną częścią niniejszej analizy. Obszar obejmuje działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej, jest to teren oznaczony przez bufor 100 m wokół planowanej inwestycji .

#### 7. Analiza w zakresie funkcji i cech zabudowy sąsiedniej w obszarze analizowanym.

Analiza cech i funkcji zabudowy: Najbliższa zabudowa w okolicy terenów wnioskowanych pod inwestycję to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (istniejąca) w odległości min. ok. 60 m, projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN mpzp) tereny leśne (L) i komunikacyjne (droga powiatowa i drogi dojazdowe polne) (TK), tereny wód płynących (Wp), tereny niezabudowane (TN).

Zgodnie z aktualną wykładnią przepisów prawa, potwierdzoną najnowszym wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wlkp. z dnia 15 grudnia 2022 r., sygn. sprawy: II SA/Go 320/22 należy rozumieć, że dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej na terenach gdzie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie wymaga spełnienia warunków zawartych w art. 61 ust 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977). Wobec tego tut. Organ nie ma podstaw by odmówić ustalenia warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

8. Aktualna zabudowa terenu objętego wnioskiem.

Teren planowanej inwestycji na dzień dzisiejszy nie jest zabudowany – użytkowany jest rolniczo.

9. Wnioski.

Wobec powyższego w odniesieniu do projektowanej inwestycji proponuje się następujące ustalenia w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Rodzaj i funkcja nowej zabudowy: zabudowa produkcyjna – teren produkcji elektrowni słonecznej (PEF)

2) Wymagania dla nowej zabudowy:

Budowa obiektów infrastruktury technicznej tworzących farmę fotowoltaiczną o określonych parametrach:

a) dla paneli fotowoltaicznych:

– zamontowane do stojaków o konstrukcji wsporczej - posadowionych bezpośrednio na gruncie.

b) dopuszcza się budowę niezbędnej infrastruktury towarzyszącej:

– stacje transformatorowe – 2 szt.

– magazyn energii o pow. do 40 m<sup>2</sup>, wysokość do 5 m

– pozostałe elementy infrastruktury niezbędne do funkcjonowania niniejszej inwestycji

c) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych dojazdowych i miejsc manewrowo-postojowych.

**Uzgodnienia wynikające z art. 53 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

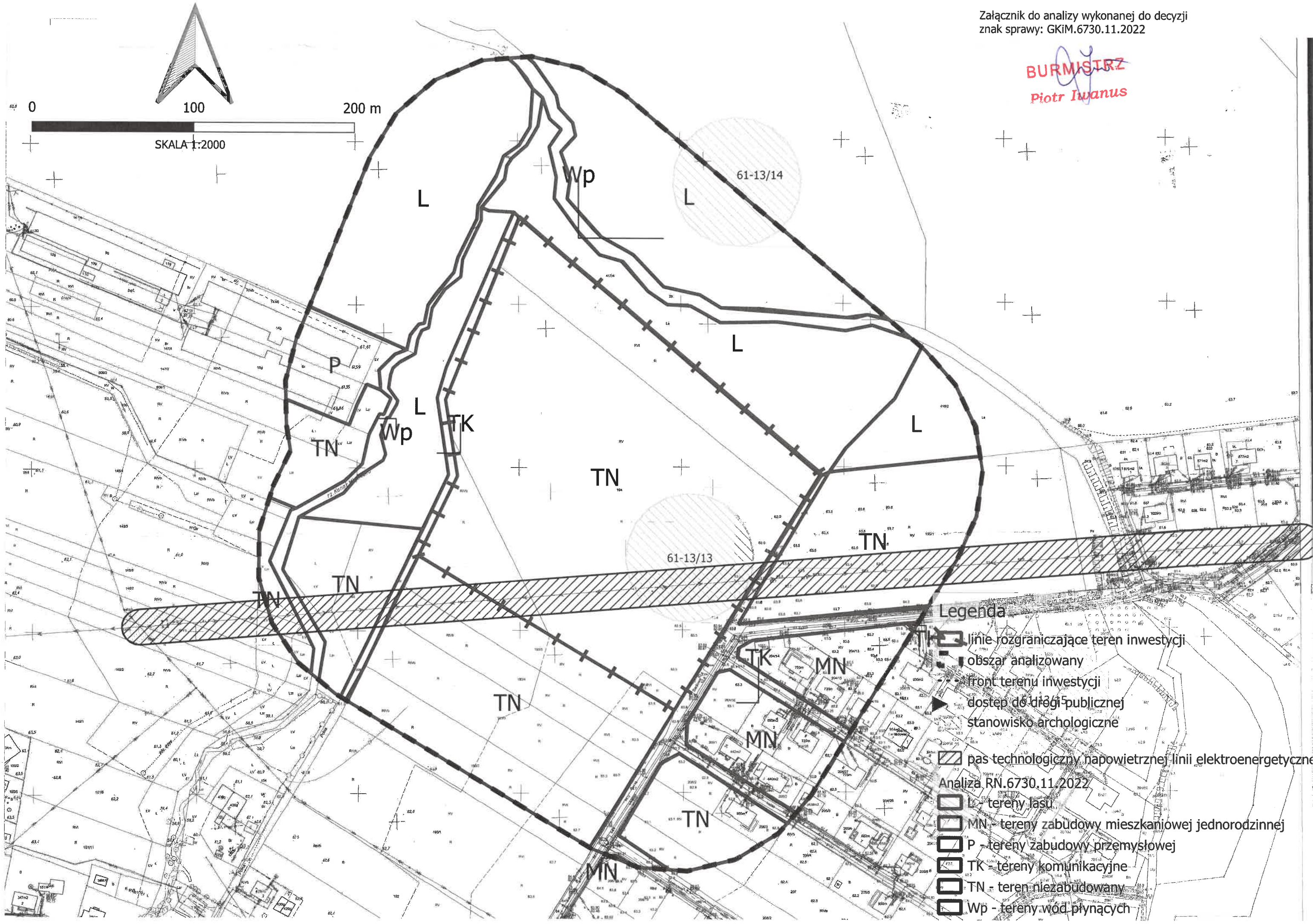
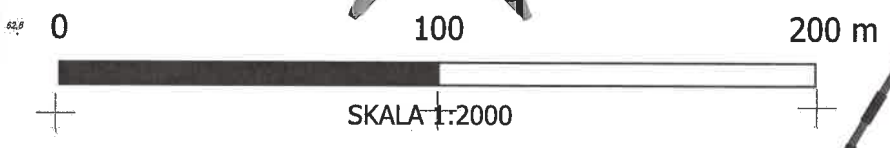
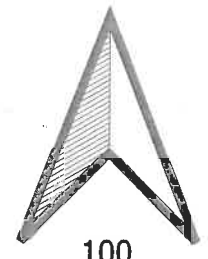
Zgodnie z ww. przepisem wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji wymaga uzyskania uzgodnienia od Starosty Zielonogórskiego w zakresie ochrony gruntów rolnych, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w zakresie melioracji wodnych oraz Powiatowego Konserwatora Zabytków w zakresie obszarów objętych ochroną konserwatorską., z Powiatowym Zarządem Dróg w zakresie obszarów przyległych do pasa drogowego, należy uzgodnić wewnętrznie w zakresie obszarów przyległych do pasa drogowego.

BURMISTRZ  
Piotr Iwanus





**BURMISTRZ**  
*Piotr Iwanus*



- Legenda**
- linie rozgraniczające teren inwestycji
  - obszar analizowany
  - front terenu inwestycji
  - dostęp do drogi publicznej
  - stanowisko archeologiczne
  - pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej
- Analiza RN.6730.11.2022
- L - tereny lasu
  - MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - P - tereny zabudowy przemysłowej
  - TK - tereny komunikacyjne
  - TN - teren niezabudowany
  - Wp - tereny wód płynących