

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. 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 Polisola 7 sp. z o.o. ul. Kamińskiego 40, 63-900 Rawicz z dnia 23 czerwca 2023 r., uzupełnionego w dniu 16 sierpnia 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 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:

- ze Starostą Zielonogórskim w zakresie ochrony gruntów rolnych, który dokonał uzgodnienia zgodnie z art. 53 ust. 5 - uzgodniono zgodą milcząca,
- z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarządem Zlewni w Zielonej Górze w zakresie melioracji wodnych, które dokonało przedmiotowego uzgodnienia postanowieniem znak: WR.ZPU.521.900.2023.PR Z dnia 5 września 2023 r. (art. 53 ust. 4 pkt 6 upzp),

ustalam warunki zabudowy

**na terenie działki nr ewid. 225/2 w obrębie Leśniów Mały, gm. Czerwieńsk
dla inwestycji polegającej na**

budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 1 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 – zgodnie z załącznikiem graficznym
W ramach planowanej inwestycji dopuszcza się budowę 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
 - magazyny energii
 - pozostałe elementy infrastruktury niezbędne do funkcjonowania niniejszej inwestycji
 - c) dopuszcza się wydzielanie i budowę dróg wewnętrznych dojazdowych i miejsc manewrowo-postojowych.
- 2) W zakresie ochrony środowiska:
 - a) Inwestor ww. inwestycję planuje zrealizować na gruntach o łącznej powierzchni 1,786 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.
 - b) Przedmiotową inwestycję należy planować zgodnie z ustaleniami zawartymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach GGRiOŚ.6620.2.2023 z dnia 17 maja 2023 r.
 - c) 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,
 - d) należy zapewnić rozwiązania uwzględniające bezpieczeństwo użytkowania;
- 3) W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) planowanie zamierzenie inwestycje nie 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
 - b) 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;
 - c) planowanie zamierzenie inwestycyjne nie podlega ochronie w zakresie dóbr kultury współczesnej;
- 4) W zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) działka nr ewid. 225/2 posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej położonej na działce 243,
 - b) sposób zaopatrzenia w energię elektryczną: z własnego źródła;
 - c) sposób zaopatrzenia w energię cieplną: 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,
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) uciążliwości związane z funkcjonowaniem projektowanej inwestycji w tym hałas i wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie powinny ograniczać się do granic nieruchomości objętej decyzją,
 - 3) Zgodnie z art.234, art. 192 ust 1, art. 197 ust 1 w nawiązaniu do art.. 17 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, zabrania się m. in.:
 - zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych lub kierunku odpływu wód ze źródeł- ze szkodą dla gruntów sąsiednich
 - niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych (w tym melioracji wodnych),
 - wykonywania w pobliżu urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych robót oraz innych czynności, które mogą powodować w szczególności zmniejszenie wytrzymałości urządzeń wodnych.
 - 4) Stosowanie do art. 205 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne, utrzymywanie urządzeń melioracji wodnych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej działającej na terenie gminy lub związku spółek wodnych, w którym jest zrzeszona spółka wodna działająca na terenie gminy – do tej spółki lub tego związku spółek wodnych.
5. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczone zostały na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

W dniu 23 czerwca 2023 r. prezes Zarządu firmy Polisola 7 sp. z o.o. ul. Kamińskiego 40, 63-900 Rawicz Pan Tomasz Piotrowiak złożył wniosek w przedmiotowej sprawie. Do wniosku nie dołączony mapy zgodnej z wymogami, wobec tego w dniu 7 lipca 2023 r. wezwano wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku. W dniu 16 sierpnia 2023 r. uzupełniono wniosek. Wniosek spełnił warunki formalne.

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. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 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 ma być realizowana na działki nr ewid. 225/2 w obrębie Leśniów Mały, gm. Czerwieńsk opisana w ewidencji gruntów i budynków jako grunty orne (RIVa, RIVb, RV). Inwestor ww. inwestycję planuje zrealizować na gruntach o łącznej powierzchni 1,786 ha
- 2) Aktualnie przedmiotowy teren nie jest zabudowany.
- 3) Wnioskodawca nie jest właścicielem terenu.
- 4) Inwestor ww. inwestycję planuje zrealizować na gruntach o łącznej powierzchni 1,786 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.
- 5) Dla przedmiotowej inwestycji została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach GGRiOŚ.6620.2.2023 z dnia 17 maja 2023 r.

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. 977 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
- 2) Inwestycja dotycząca budowy farmy fotowoltaicznej jest zabudową produkcyjną- produkcji energii z paneli fotowoltaicznych, wobec tego dla takiej inwestycji należałoby znaleźć tereny o podobnych funkcjach. W otoczeniu inwestycji nie znajduje się zabudowa produkcyjna, wobec tego nie ma możliwości spełnienia wymagania co do kontynuacji funkcji zabudowy.
- 3) Teren ma dostęp do drogi publicznej.
Działka nr ewid. 225/2 posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej położonej na działce 243.
- 4) Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Do wniosku inwestor dołączył warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej farmy fotowoltaicznej Leśniów Mały położonej na działce nr ewid.

- 225/1 (podzielona została na działki 225/2 i 225/3) z mocą przyłączeniową 999,9 kW .
- 5) 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.
 - 6) 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;
 - planowane zamierzenie inwestycyjne 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
 - 7) 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 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 6 z Starostą Zielonogórskim

- pkt 6 z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie

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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 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 upływem 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:

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



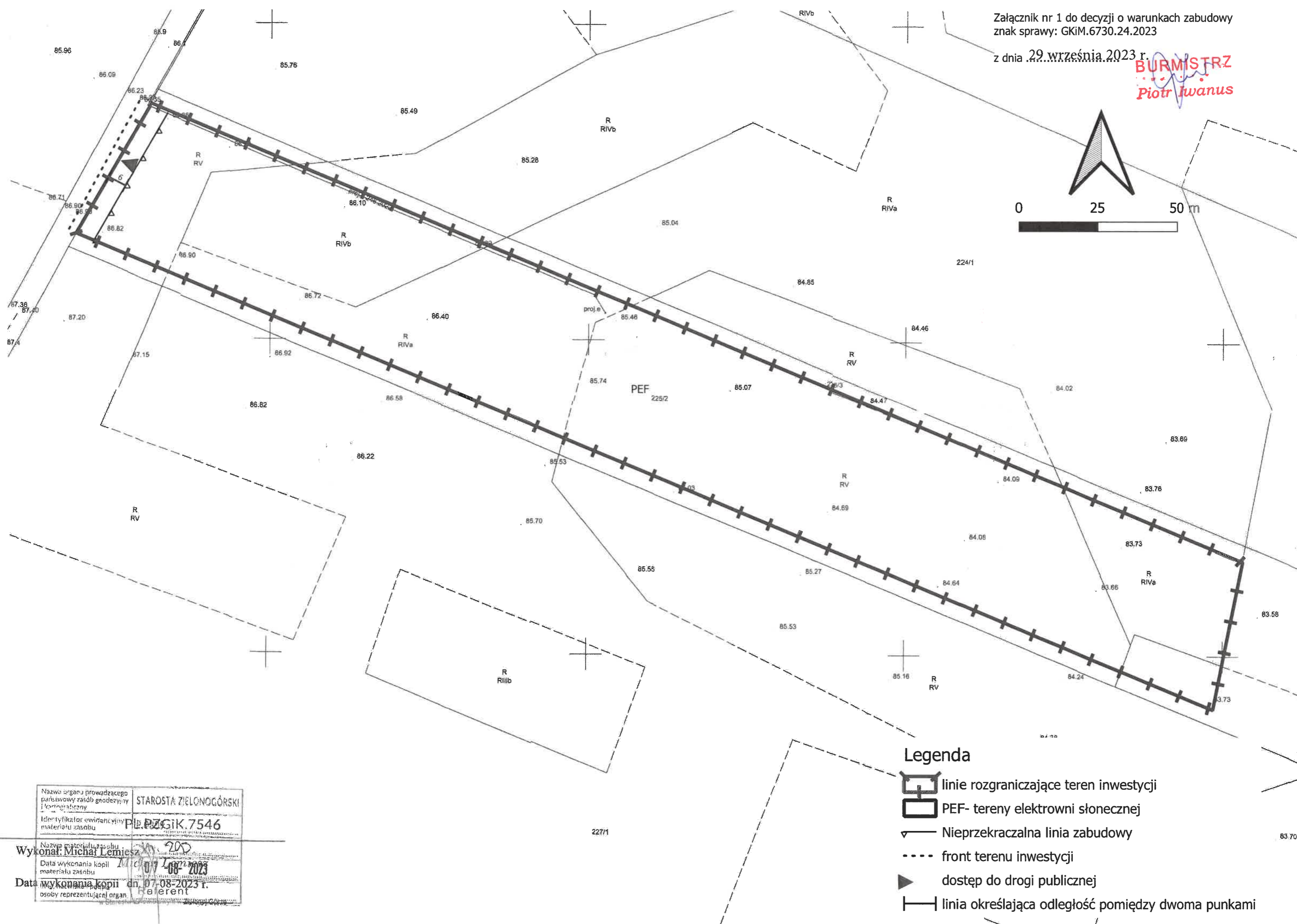
BURMISTRZ
Piotr Iwanus

Otrzymują:

1. Polisola 7 sp. z o.o. ul. Kamińskiego 40, 63-900 Rawicz
2. Strony postępowania wg. rozdzielnika (1)
3. a/a

z dnia 29 września 2023 r.

BURMISTRZ
Piotr Iwanus



Legenda

- linie rozgraniczające teren inwestycji
- PEF- tereny elektrowni słonecznej
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- front terenu inwestycji
- dostęp do drogi publicznej
- linia określająca odległość pomiędzy dwoma punktami

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA ZIELONOGÓRSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PL.6730.GiK.7546
Nazwa materiału zasobu	200
Data wykonania kopii materiału zasobu	07-08-2023
Data wykonania kopii	07-08-2023 r.
Nazwa i stanowisko osoby reprezentującej organ	Referent

**Załącznik nr 2 do decyzji
o warunkach zabudowy
znak: GKIM.6730.24.2023**

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 elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 1MW, stacją nn/SN oraz infrastrukturą towarzyszącą na terenie działki nr ewid. 225/2 w obrębie Leśniów Mały, 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 elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 1MW, stacją nn/SN oraz infrastrukturą towarzyszącą .

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 ma być realizowana na działki nr ewid. 225/2 w obrębie Leśniów Mały, gm. Czerwieńsk opisana w ewidencji gruntów i budynków jako grunty orne (RIVa, RIVb, RV). Inwestor ww. inwestycję planuje zrealizować na gruntach o łącznej powierzchni 1,786 ha

2) Aktualnie przedmiotowy teren nie jest zabudowany.

3) Wnioskodawca nie jest właścicielem terenu.

4) Inwestor ww. inwestycję planuje zrealizować na gruntach o łącznej powierzchni 1,786 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.

5) Dla przedmiotowej inwestycji została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach GGRiOŚ.6620.2.2023 z dnia 17 maja 2023 r.

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

– Inwestycja dotycząca budowy farmy fotowoltaicznej jest zabudową produkcyjną- produkcji energii z paneli fotowoltaicznych, wobec tego dla takiej inwestycji należałoby znaleźć tereny o podobnych funkcjach. W otoczeniu

inwestycji nie znajduje się zabudowa produkcyjna, wobec tego nie ma możliwości spełnienia wymagania co do kontynuacji funkcji zabudowy.

- 2) Teren ma dostęp do drogi publicznej.
 - Działka nr ewid. 225/2 posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej położonej na działce 243.
- 3) Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Do wniosku inwestor dołączył warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej farmy fotowoltaicznej Leśniów Mały położonej na działce nr ewid. 225/1 (podzielona została na działki 225/2 i 225/3) z mocą przyłączeniową 999,9 kW .
- 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;
 - 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) Zmierzenie 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 138 m wokół planowanej inwestycji .

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

Analiza cech i funkcji zabudowy: tereny komunikacyjne (droga gminna) (TK), tereny rowów melioracyjnych (Wr), 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

2) Wymagania dla nowej zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy – 6 m od drogi gminnej – zgodnie z załącznikiem graficznym

W ramach planowanej inwestycji dopuszcza się budowę obiektów infrastruktury technicznej tworzących farmę fotowoltaiczną o określonych parametrach:

b) dla paneli fotowoltaicznych:

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

c) dopuszcza się budowę niezbędnej infrastruktury towarzyszącej:

– stacje transformatorowe

– magazyny energii

– pozostałe elementy infrastruktury niezbędne do funkcjonowania niniejszej inwestycji

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

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

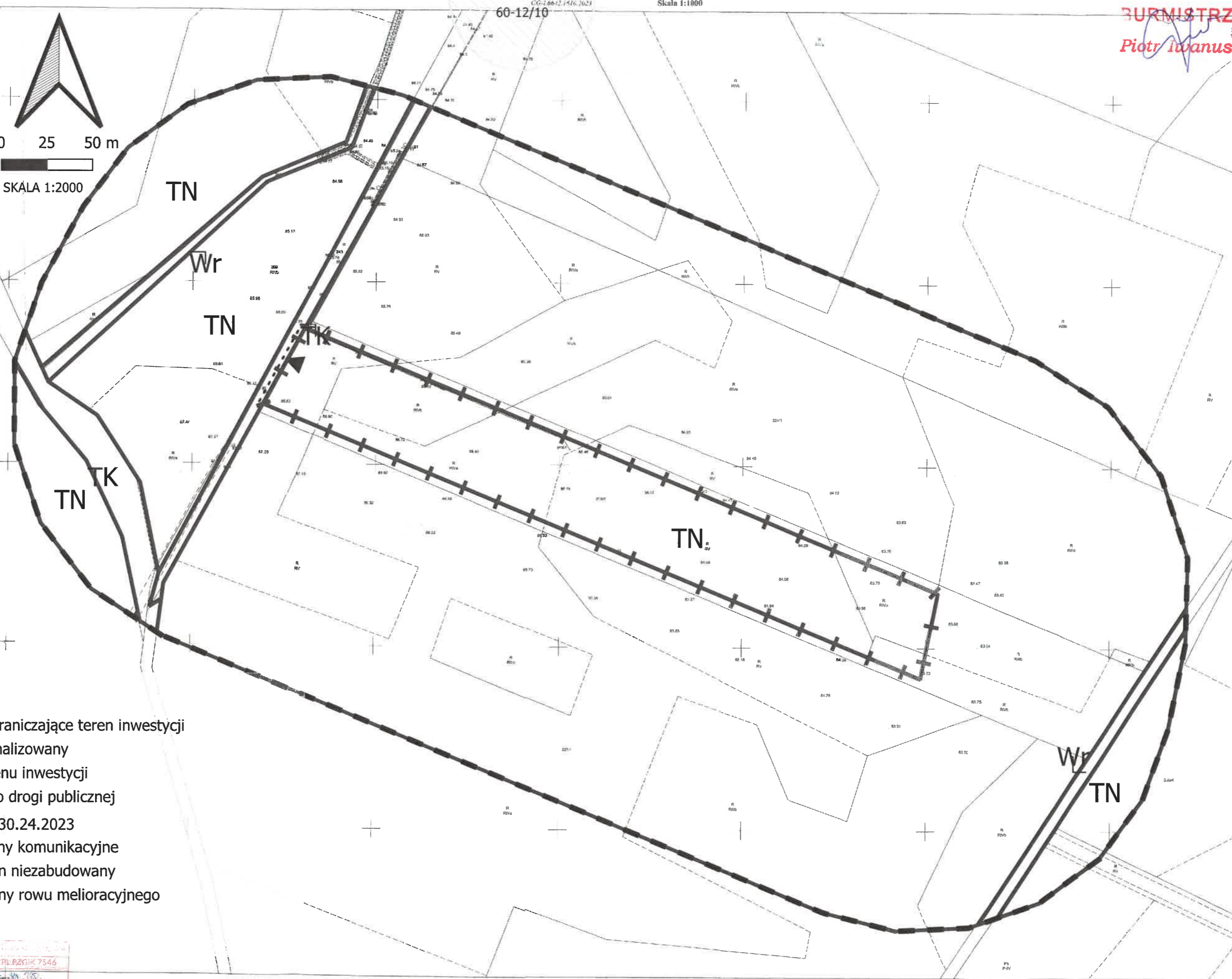
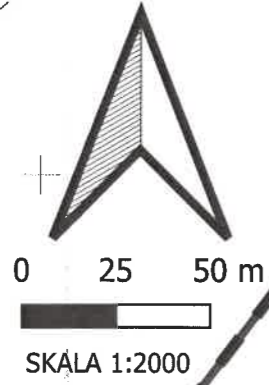
Zgodnie z ww. przepisem wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji wymaga uzyskania uzgodnienia od Starosty Zielonogórskiego w zakresie ochrony gruntów rolnych, Państwowego Gospodarstwo Wodne Wody Polskie w zakresie melioracji wodnych.

BURMISTRZ
Piotr Iwanus

60-12/10

Skala 1:1000

BURMISTRZ
Piotr Iwanus

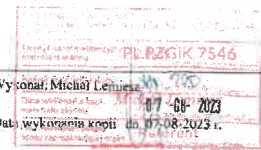


Legenda

- linie rozgraniczające teren inwestycji
- obszar analizowany
- front terenu inwestycji
- dostęp do drogi publicznej

Analiza RN.6730.24.2023

- TK - tereny komunikacyjne
- TN - teren niezabudowany
- Wr - tereny rowu melioracyjnego



Wykonawca: Michał Lemiej
Data wykonania kopii: 07-08-2023 r.