

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 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 PST 9 sp. z o.o. ul. Metalowców 15A, 44-109 Gliwice z dnia 31 sierpnia 2023 r., zmienionego w dniu 13 września 2023 r. oraz w dniu 26 października 2023 r. i w dniu 20 listopada 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:

- z Powiatowym Konserwatorem Zabytków w zakresie ochrony konserwatorskiej, który dokonał uzgodnienia zgodnie z art. 53 ust. 5 - uzgodniono zgodą milczącą,
- z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie ochrony konserwatorskiej, który dokonał uzgodnienia postanowieniem z dnia 12 grudnia 2023 r., znak: ZN.5142.13.2023[Cze] (art. 53 ust. 4 pkt 2 upzp),
- ze Starostą Zielonogórskim w zakresie ochrony gruntów rolnych, który dokonał przedmiotowego uzgodnienia postanowieniem znak: GG-I.6622.2.573.2023 z dnia 11 grudnia 2023 r. (art. 53 ust. 4 pkt 6 upzp),
- z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarządem Zlewni w Zielonej Górze w zakresie melioracji wodnych, który dokonał uzgodnienia zgodnie z art. 53 ust. 5 - uzgodniono zgodą milczącą,

i opinii:

- Polskich Sieci Elektroenergetycznych w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów, które wyraziło swoją opinię pismem znak: DE-DSP-DUP-WEP.7070.1.984.2023.4. z dnia 5 grudnia

2023 r. (art. 53 ust 5e pkt 1) upzp)

- EWE Polska sp. z o.o. w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów, które wyraziło swoją opinię pismem znak: E/Kr/003/12/23/DT z dnia 6 grudnia 2023 r. (art. 53 ust 5e pkt 1) upzp)

ustalam warunki zabudowy

**na terenie działek nr ewid. 495/5 i 510 w obrębie Leśniów Wielki i 253/1, 210/4, 185/2, 166/3, 163/2 w obrębie Leśniów Mały, gm. Czerwieńsk
dla inwestycji polegającej na
budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 290 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 dróg gminnych, 65 od słupa linii napowietrznej 220 kV, 40 m od osi linii 220 kV, na granicy pasów technologicznych linii elektroenergetycznych (dla linii napowietrznych WN-110 kV - 22 m (po 11 m po każdej ze stron od osi linii)- zgodnie z załącznikiem graficznym
 - b) zakazuje się zabudowy na użytkach W-R
 - c) zakazuje się prowadzenia robót budowlanych na terenie stanowisk ujętych w rejestrze zabytków
 - d) w ramach planowanej inwestycji dopuszcza się budowę obiektów infrastruktury technicznej tworzących farmę fotowoltaiczną o określonych parametrach:
 - dla paneli fotowoltaicznych:
 - a. zamontowane do stojaków o konstrukcji wsporczej - posadowionych bezpośrednio na gruncie.
 - dopuszcza się budowę niezbędnej infrastruktury towarzyszącej:
 - a. stacje transformatorowe
 - b. kontenerowe magazyny energii
 - c. pozostałe elementy infrastruktury niezbędne do funkcjonowania niniejszej inwestycji
 - 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 142 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.
 - e) Przedmiotową inwestycję należy planować zgodnie z ustaleniami zawartymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach GGRiOŚ.6620.3.2023 z dnia 30 czerwca 2023 r. (decyzja ostateczna w dniu 28.07.2023 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 lub obiektów objętych formami ochrony ustalonymi na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- b) na terenie inwestycji występują stanowiska archeologiczne wpisane do ewidencji zabytków:
- AZP-61-12/9 - punkt osadniczy - pradzieje, punkt osadniczy - WEB, punkt osadniczy - Lt, ślad osadniczy - OWR, ślad osadniczy - PŚ
 - AZP-60-12/10 ślad osadniczy - PŚ/NŻ
 - AZP-60-12/16 ślad osadniczy - PŚ/NŻ
 - AZP-60-12/19 ślad osadniczy – PŚ/NŻ
 - AZP-60-12/7 osada - OWR, osada - pradzieje, punkt osadniczy - pradzieje, ślad osadniczy - PŚ
 - AZP-61-12/8 punkt osadniczy - pradzieje, ślad osadniczy - OWR, ślad osadniczy - PŚ
 - AZP-60-12/17 ślad osadniczy - pradzieje, ślad osadniczy - PŚ/NŻ
 - AZP-60-12/18 osada – WŚ, ślad osadniczy - WŚ, ślad osadniczy - PŚ
 - AZP-60-12/20 punkt osadniczy - pradzieje, osada – Ha, ślad osadniczy – PŚ/NŻ
 - AZP-60-12/21 punkt osadniczy - pradzieje, punkt osadniczy – Ha, ślad osadniczy – PŚ/NŻ
 - AZP-60-12/22 punkt osadniczy - pradzieje, punkt osadniczy – WŚ, ślad osadniczy – PŚ
 - AZP-60-12/23 ślad osadniczy - pradzieje, osada – Ha, ślad osadniczy – PŚ/NŻ
 - AZP-61-12/16 punkt osadniczy - Ha, ślad osadniczy - PŚ
 - AZP-61-12/17 punkt osadniczy - neolit/ WEB, osada - EB/Ha, osada – OWR, punkt osadniczy – WŚ, ślad osadniczy - PŚ
- oraz stanowiska wpisane do rejestru zabytków:
- Leśniów Mały, st. 1 nr rejestru 329/Ar z dnia 1971-10-27- cmentarzysko z epoki żelaza, okres lateński
 - Leśniów Mały, st. 2 nr rejestru 429/Ae z dnia 1972-09-01- osada z epoki żelaza, okres wpływów rzymskich
- d) 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 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
- e) planowanie zamierzenie inwestycyjne nie podlega ochronie w zakresie dóbr kultury współczesnej;
- 4) W zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) Teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej nr 001194F położonej na działce 243 w obrębie Leśniów Mały i nr 001184F dz nr ewid. 83 w obrębie Leśniów Wielki.
- b) Zjazdy z drogi należy projektować na warunkach zarządcy drogi.
- c) sposób zaopatrzenia w energię elektryczną: z własnego źródła;
- d) sposób zaopatrzenia w energię cieplną: nie dotyczy;

- e) sposób odprowadzania ścieków: nie dotyczy;
- f) sposób zaopatrzenia w wodę: nie dotyczy;
- g) 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) przed przystąpieniem do pozwolenia na budowę należy uwzględnić interesy osób trzecich:
 - a) Na działce 495/5 w obrębie Leśniów Wielki ustanowiono służebność przejścia i przejazdu wzdłuż granicy dz. 453/3 dla każdorazowych właścicieli działki 495/6.
 - b) Na działkach 185/2 i 253/1 istnieje odpłatne prawo użytkowania na czas oznaczony na okres 25 lat od dnia 19 marca 2004 r. polegające na korzystaniu przez EWE Polską spółkę z o.o. z siedzibą w Poznaniu przy ulicy Nowowiejskiej nr 53 w celu posadowienia, eksploracji, konserwacji napraw i modernizacji gazociągu z części nieruchomości gruntowej.
- 4) zgodnie z art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków wymaga, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót, wydanego przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków,
- 5) zgodnie z art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane w stosunku do obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków,
- 6) 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.
- 7) 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.
- 8) Zgodnie z art. 199 ust 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne, wykonywanie urządzeń melioracji wodnych należy do właścicieli gruntów. W przypadku konieczności wykonania urządzeń wodnych jak również urządzeń melioracji wodnych (w tym ich

odbudowy i rozbudowy, przebudowy lub rozbiórki tych urządzeń), stosownie do art. 389 pkt 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.

- 9) Zgodnie z art. 233 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne Właściciel nieruchomości przyległej do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych jest obowiązany umożliwić dostęp do wód na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymywaniem wód oraz dla ustawiania znaków żeglugowych lub hydrologiczno-meteorologicznych urządzeń pomiarowych.
 - 10) Zgodnie z art. 232 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych oraz do brzegu wód morskich i morza terytorialnego w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.
 - 11) Na działkach sąsiednich nr ewid. 495/2 i 495/3 w Leśniowie Wielkim znajduje się baza magazynowa z materiałami wybuchowymi, wobec tego przystępując do projektowania niniejszej inwestycji należy uwzględnić przepisy odrębne określające odległości bezpieczne dla budowy planowanej inwestycji.
5. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczone zostały na mapie zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 (5 arkuszy map) do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

W dniu 31 sierpnia 2023 r. członek zarządu firmy PST 9 sp. z o.o. ul. Metalowców 15A, 44-109 Gliwice Pan Błażej Brasse złożył wniosek w przedmiotowej sprawie. W dniu 13 września oraz 26 października 2023 r. zmieniano zakres wniosku. W dniu 20 listopada 2023 r. ponownie zmieniono teren objęty wnioskiem, wobec czego należało przygotować nowy projekt decyzji i ponownie dokonać uzgodnień zmienionego projektu decyzji.

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.

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.

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. 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 terenie części działki:
 - a) nr ewid. 495/5 w obrębie Leśniów Wielki, gm. Czerwieńsk opisanej w ewidencji gruntów i budynków jako grunty orne (RIVa, RIVb, RV, RVI)
 - b) Nr ewid. 510 w obrębie Leśniów Wielki, gm. Czerwieńsk opisanej w ewidencji gruntów i budynków jako grunty orne (RIVa, RIVb, RV, RVI)
 - c) 253/1 w obrębie Leśniów Mały, gm. Czerwieńsk opisanej w ewidencji gruntów i budynków jako grunty orne (RIVa, RIVb, RV, RVI), grunty pod rowami (W-RV) na których zakazuje się zabudowy, łąki trwałe (ŁIV), pastwiska (PsIV)
I działkach nr ewid.:
 - d) 210/4 w obrębie Leśniów Mały, gm. Czerwieńsk opisanej w ewidencji gruntów i budynków jako grunty orne (RIVa, RIVb, RV, RVI)
 - e) 163/2 w obrębie Leśniów Mały, gm. Czerwieńsk opisanej w ewidencji gruntów i budynków jako grunty orne (RIVb, RV, RVI), łąki trwałe (ŁV, ŁVI) i pastwiska (PsIV i PsV)
 - f) 166/3 w obrębie Leśniów Mały, gm. Czerwieńsk opisanej w ewidencji gruntów i budynków jako grunty orne (RIVa, RV, RVI), łąki trwałe (ŁV) i pastwiska (PsV)
 - g) 185/2 w obrębie Leśniów Mały, gm. Czerwieńsk opisanej w ewidencji gruntów i budynków jako grunty orne (RIV b, RV, RVI), grunty pod rowami (W-RV) na których zakazuje się zabudowy
- 2) Aktualnie przedmiotowy teren nie jest zabudowany.
- 3) Wnioskodawca nie jest właścicielem terenu.
- 4) Inwestor ww. inwestycję planuje zrealizować na gruntach o łącznej powierzchni 142 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.6620.3.2023 z dnia 30 czerwca 2023 r. (decyzja ostateczna w dniu 28.07.2023 r.)
- 6) Na działce 495/5 w obrębie Leśniów Wielki ustanowiono służebność przejścia i przejazdu wzdłuż granicy dz. 453/3 dla każdorazowych właścicieli działki 495/6.
- 7) Na działkach 185/2 i 253/1 istnieje odpłatne prawo użytkowania na czas oznaczony na okres 25 lat od dnia 19 marca 2004 r. polegające na korzystaniu przez EWE Polską spółkę z o.o. z siedzibą w Poznaniu przy ulicy Nowowiejskiej nr 53 w celu posadowienia, eksplantacji, konserwacji napraw i modernizacji gazociągu z części nieruchomości gruntowej.

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
 - Nie dotyczy

- 2) Teren ma dostęp do drogi publicznej.
 - Nie dotyczy
- 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 należy 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 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
- 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 (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 od Starosty Zielonogórskiego w zakresie ochrony gruntów rolnych, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w zakresie melioracji wodnych, wojewódzkim konserwatorem zabytków - w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków, a także uzgodniono wewnętrznie w zakresie obszarów przyległych do dróg. Projekt decyzji wymagał opinii operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego w zakresie sposobu zagospodarowania

gruntów leżących w odległości nie większej niż 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe 220 kV lub większe niż 220 kV i operatora systemu przesyłowego gazowego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm.

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 2023 r. poz. 977 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 14 dni od dnia otrzymania 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.

Otrzymują:

1. PST 9 sp. z o.o. ul. Metalowców 15A, 44-109 Gliwice
2. Strony postępowania wg. rozdzielnika (20)
3. a/a