

Nowogród Bobrzański, dn. 19 lutego 2024r.

PP.6730.93.2023 AS

D E C Y Z J A N R 1 2 / W Z / 2 0 2 4 **o w a r u n k a c h z a b u d o w y**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2; art. 59 ust. 1; art. 60 ust. 1 i 4; art. 61 ust.1; art. 63 ust. 2 i 4; art. 64 ust. 1; art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 977, ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 775 ze zm.)

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 23 listopada 2023r. uzupełniony w dn. 11 grudnia 2023r.

Pana Lesława Ambroziaka działającego w imieniu i na rzecz firmy

AJM-ECO SPV 5 Sp. z o.o., ul. Astronomów 9, 80-299 Gdańsk

oraz po uzgodnieniu, w trybie art. 106 KPA, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.)art. 53 ust. 4:

- pkt 2 z Powiatowym Konserwatorem Zabytków,
- pkt 6 ze Starostwem Powiatowym w zakresie ochrony gruntów rolnych,
- pkt 6 z Regionalną Dyрекcją Lasów Państwowych w Zielonej Górze,
- pkt 9 z Powiatowym Zielonogórskim Zarządem Dróg,

Burmistrz Nowogrodu Bobrzańskiego

U S T A L A

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie farmy fotowoltaicznej „Przybymierz 1” wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr ewid. 481, 482 i 240/5 w obrębie Przybymierz, w gminie Nowogród Bobrzański,**

- 1. rodzaj inwestycji:** budowa elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy do 40 MW poprzez zainstalowanie ogniw fotowoltaicznych zamontowanych na konstrukcjach wsporczych/stelazach wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym inwertery/falowniki, budowa stacji transformatorowych w ilości do 18 sztuk, magazynów energii w ilości do 10 sztuk oraz sieci energetyczne i teletechniczne, monitoring, systemy sterowania, układy komunikacyjne, ogrodzenie,
- 2. warunki zabudowy i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy na podstawie przepisów odrębnych:**
 - a) Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 977 ze zm.),
 - b) Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 682 ze zm.);
 - c) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie(t.j. Dz. U. z 2022 r. poz.1225);
 - d) 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 (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588, ze zm.);
 - e) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie

- oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589);
- f) Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz.645, ze zm.);
 - g) Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne(t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1385, ze zm.);
 - h) Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 2409, ze zm.);
 - i) Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.(t.j. Dz. U. z 2022r. poz.840, ze zm.);
 - j) Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2022r., poz. 2556, ze zm.);
 - k) Ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. 2023r. poz. 1478, ze zm.);

2.1.funkcje zabudowy i warunki zagospodarowania terenu:

- a) zagospodarowanie terenu pod inwestycję zgodne z funkcją zabudowy – farma fotowoltaiczna jako instalacja odnawialnego źródła energii,
- b) dopuszcza się realizację inwestycji w całości lub w etapach o mniejszych mocach,
- c) należy zachować warunki wynikające z powołanych wcześniej przepisów,

2.2.warunki i wymagania ochrony oraz kształtowania ład przestrzennego:

- a) ustala się realizację inwestycji na terenie oznaczonym linią rozgraniczającą teren inwestycji z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy dla paneli fotowoltaicznych i obiektów kubaturowych w odległości 8m od granicy działki drogowej nr ewid. 427, w odległości 6m od granicy działek drogowych nr ewid. 432/4 i nr ewid 430, w odległości 12 m od terenów leśnych - zgodnie z liniami oznaczonymi w załączniku graficznym do niniejszej decyzji,
- b) należy zachować pas ochronny o szerokości min. 5m po obu stronach napowietrznej linii elektroenergetycznej SN licząc od jej skrajnych przewodów, dopuszcza się przebudowę linii elektroenergetycznych, na warunkach zarządcy sieci,
- c) zakazuje się lokalizacji inwestycji na gruntach leśnych Ls,
- d) powierzchnia terenu przeznaczanego pod inwestycję - do 42,5 ha,
- e) ustala się montaż paneli fotowoltaicznych połączonych za pomocą konstrukcji stalowych lub aluminiowych i posadowionych na podporach – słupkach wkręconych lub wbitych w grunt z możliwością zastosowania trackersystemów,
- f) budowa stacji transformatorowych kontenerowych lub z prefabrykatów betonowych w ilości do 18 szt. – każda o powierzchni zabudowy do 40m² i wysokości do 3,0m n.p.t. z dachem płaskim o spadku połaci do 5°,
- g) budowa kontenerowych magazynów energii do 10 szt. – każdy o powierzchni zabudowy do 65m² i wysokości do 2,3 m z dachem płaskim o spadku połaci do 5°,
- h) ogrodzenie terenu pod inwestycję – ażurowe o wysokości do 2,5 m,
- i) budowa ciągów komunikacyjnych i placów o nawierzchni gruntowej lub utwardzonej wodoprzepuszczalnej,

2.3.warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- a) planowaną inwestycję zaprojektować w sposób zapewniający spełnienie wymogów z zakresu warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania,
- b) należy zachować warunki wynikające z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowej inwestycji,

2.4.warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) planowana inwestycja w obrębie działki nr ewid. 481 znajduje się na obszarze stanowiska Przybymierz 6 (AZP 66-13/4), w związku z powyższym w przypadku wykonywania prac ziemnych zgodnie z art.31 ust. 1a pkt 2 ustawy *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* w trakcie robót ziemnych inwestor powinien zapewnić badania archeologiczne, których zakres i charakter stosownie do art. 31 ust. 2 ustawy o ochronie zabytków określa w drodze decyzji Lubuski Wojewódzki Konserwator Zabytków wyłącznie w takim zakresie, w jakim roboty budowlane albo roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności w terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, zniszczą lub uszkodzą zabytek archeologiczny,
- b) na działce nr ewid. 481 ponadto znajdują się stanowiska archeologiczne Przybymierz (AZP 66-13/77), Przybymierz (AZP 66-13/75), Przybymierz (AZP 66-13/74), Przybymierz (AZP 66-13/76) zlokalizowane poza obrębem planowanej inwestycji,
- c) zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* każdy kto w trakcie prowadzenia robót ziemnych odkryje przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Nowogrodu Bobrzańskiego,

2.5.warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków bytowych – nie dotyczy,
- b) przyłączenie obiektu wytwórczego do sieci energetycznej na warunkach przyłączeniowych właściwego zarządcy sieci elektroenergetycznej,
- c) unieszkodliwianie odpadów - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) dojazd – z drogi powiatowej dz. nr ewid. 427 oraz z działek drogowych gminnych o nr ewid. 432/4, 430, 444 w obrębie Przybymierz i z działki drogowej gminnej nr ewid. 455/3 w obrębie Skibice – na warunkach zarządcy dróg,
- e) w przypadku kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną dopuszcza się jej przebudowę na warunkach i w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci,

2.6.warunki dotyczące wymagań ochrony interesów osób trzecich:

- a) wszelkie prace prowadzone w pasie drogi wymagają uzyskania zgody jej zarządcy,
- b) projektowana inwestycja nie może wywoływać uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz powodować zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby a także pozbawić osoby trzecie:
 - dostępu do drogi publicznej,
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,

2.7.warunki ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych:

- a) nie dotyczy,

3. linie rozgraniczające teren inwestycji:

- oznaczono na mapach w skali 1:1000, stanowiących załączniki graficzne nr 1A i nr 1B do niniejszej decyzji.

U Z A S A D N I E N I E

Z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji, opisanej w pkt 1 niniejszej decyzji wystąpił Pan Lesław Ambroziak działający w imieniu i na rzecz firmy AJM-ECO SPV 5 Sp. z o.o., ul. Astronomów 9, 80-299 Gdańsk. Wniosek zawierał wszystkie niezbędne elementy, które zostały określone zgodnie z art. 64 ust.1, w art. 52 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 977 ze zm.) - określaną dalej jako upzp.

Dla terenu objętego wnioskiem nie obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego, więc zgodnie z art. 4 ust. 1 i 2 upzp określenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji następuje w drodze niniejszej decyzji.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej, wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach.

Zgodnie z art. 53 ust. 3, pkt 1 i 2 upzp w związku z art. 64 ust. 1 dokonano ponownej analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, a także analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Z analizy urbanistycznej stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszej decyzji wynika, że: projektowana inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej, przyłączenie obiektu wytwórczego do sieci energetycznej będzie możliwe po spełnieniu warunków przyłączeniowych właściwego zarządcy sieci, a dostawa innych mediów nie jest wymagana. Ponadto zgodnie z art. 61 ust.3 ustawy - przepisów art. 61 ust.1 pkt 1 i 2 upzp nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 1378, ze zm.). Inwestycja nie spowoduje powstania zagrożeń dla środowiska przy zagospodarowaniu zgodnie z obowiązującymi przepisami. Warunki o których mowa w art. 61 ust. 1 upzp zostały spełnione.

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., poz.1839 ze zm.) tj. §3 ust.1 pkt 54 lit.b inwestycja została zliczona do rodzaju przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – decyzja Burmistrza Nowogrodu Bobrzańskiego z dn. 19 września 2023r. znak: GKIII.6220.2.2023.AŁ.

Teren objęty inwestycją nie leży na terenach cennych przyrodniczo w rozumieniu Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 2556 ze zm.) i ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. *o ochronie przyrody* (t.j. Dz. U. z 2023., poz. 1336, ze zm.). W zasięgu oddziaływania inwestycji nie występują obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt oraz siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszarów sieci Natura 2000.

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka nr ewid. 481 ma powierzchnię 35,86ha i stanowi grunty oznaczone symbolami N(0,26ha), RV(16,814ha), RVI(13,91ha), RIVb(0,09ha), LsIV(0,33ha), ŁIV(0,44ha), RIVa(1,21ha), W-RV(0,25ha), Lzr-RV(2,56ha), działka nr ewid. 482 ma powierzchnię 11,65haha i stanowi grunty oznaczone symbolami RV(5,21ha), RVI(5,87ha), ŁIV(0,38ha), LsIV(0,09ha), W-LsIV(0,02ha), W-RV(0,04ha) i W-ŁIV(0,04ha), działka nr ewid. 240/5 ma powierzchnię 9,82ha i stanowi grunty oznaczone symbolami ŁV(3,30ha), ŁIV(2,17ha), W-ŁV(0,10ha), RVI(0,44ha) i RV(3,81ha). Właścicielem działek nr ewid. 240/5 i 482 jest firma Profi Sp. z.o.o. w organizacji z siedzibą w Nietkowicach, właścicielem działki nr ewid. 481 jest Gospodarstwo Rolne J.M. Kordylak spółka jawna z siedziba w miejscowości Dębianski.

Niniejsza decyzja wymaga uzgodnień, w trybie art. 106 KPA, zgodnie z upzp art. 53 ust. 4:

- pkt 2 z Powiatowym Konserwatorem Zabytków w Zielonej Górze – postanowieniem z dn.

25 stycznia 2024r. znak: KZ.4123.19.2024 postępowanie w sprawie uzgodnienia projektu decyzji zostało umorzone.


- pkt 6 ze Starostwem Powiatowym w Zielonej Górze w zakresie ochrony gruntów rolnych – uzgodniono postanowieniem z dn. 19 stycznia 2024r. znak: GG-I.6622.2.33.2024.
- pkt 6 z Regionalną Dyрекcją Lasów Państwowych w Zielonej Górze – uzgodniono postanowieniem z dn. 15 stycznia 2024r. znak: ZS.224.15.2024
- pkt 9 z Powiatowym Zielonogórskim Zarządem Dróg – uzgodniono postanowieniem z dn. 16 stycznia 2024r. znak: PZZD.6116.4.2024.SO

Ze względu na fakt, iż właścicielem dróg gminnych przyległych do terenu inwestycji, jest organ wydający niniejszą decyzję odstąpiono od uzgodnienia w zakresie art. 53 ust. 4 pkt 9 upzp.

Projekt decyzji, zgodnie z art. 60 ust.4 upzp sporządziła osoba uprawniona posiadająca uprawnienia urbanistyczne Nr 1657 nadane na podstawie art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr15, poz. 139, z późn. zm.).

Warunki o których mowa w art. 61 ust. 1 upzp zostały spełnione.

Mając powyższe na uwadze postanowiono jak w sentencji.

Z up. Burmistrza

Roman Andzel
Sekretarz Gminy Nowogród Bobrzański

POUCZENIE

Niniejsza decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art.63 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Zielonej Górze wniesione za pośrednictwem Burmistrza Nowogrodu Bobrzańskiego w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego (art. 127a k.p.a.). Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

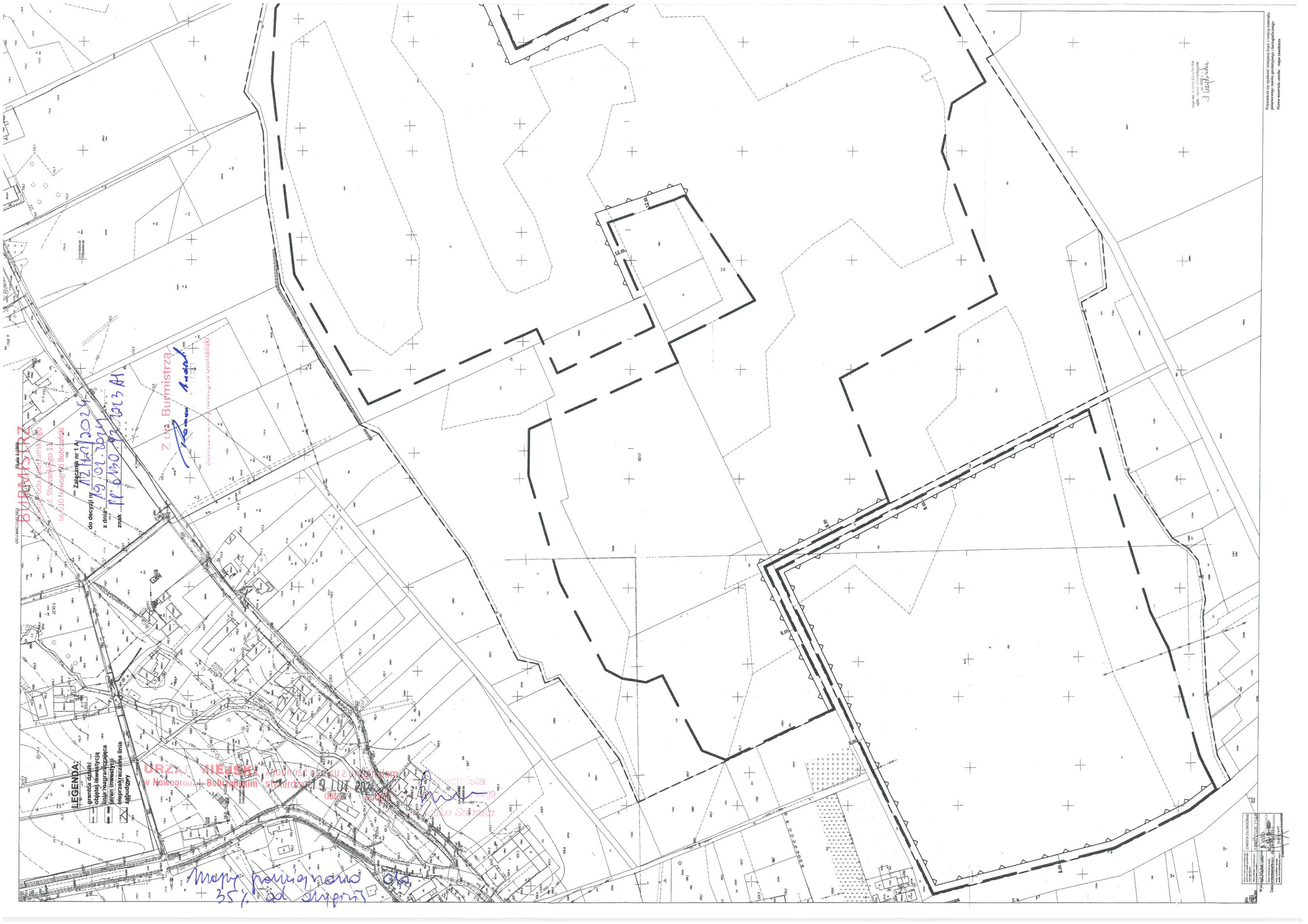
Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie 14 dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy(art. 136 § 2 i 3 k.p.a.)

W związku z art. 64 ust.1 pkt1) zgodnie z art. 51 ust. 2e. ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 977, z późn. zm.) wnioskodawcy przysługuje prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej o której mowa w art. 2 ww. ustawy za moim pośrednictwem do Wojewody Lubuskiego w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji. Zgodnie z art. 51 ust. 2c. do terminu, o którym mowa w ust. 2, 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.

Załączniki graficzne nr 1A i nr 1B – mapa w skali 1:1000

Załącznik nr 2 – analiza urbanistyczna (w tym część tekstowa i graficzna cz. A i cz. B)

Otrzymują: wg wykazu w aktach sprawy.



BURMISTRZ
Urząd Miasta Nowogrodzkiego
ul. Słowackiego 11
66-010 Nowogród Bobrzański

Z ul. Burmistrza
[Signature]
SUCHCZYŃSKA ULICA 1407-0105 BOBRZAŃSKI

Załącznik nr 1 A
do decyzji nr 12/KL/2024
z dnia 19.01.2024
znak PP.630.99.023.A1

LEGENDA
granicz działość
objętej inwestycją
linia rozgraniczająca
teren inwestycji
nieprzekraczalna linia
zbiorniki

URZĄD MIEJSKI
w Nowogrodzie Bobrzańskim
ul. Słowackiego 11
66-010 Nowogród Bobrzański

Mapa pomiarowa dla 35% od skrajności

mgr inż. Krzysztof Czajkowski
ul. Słowackiego 11
66-010 Nowogród Bobrzański
[Signature]

MIĘDZYSZKOLENIE
ul. Słowackiego 11
66-010 Nowogród Bobrzański
Data: 19.01.2024
Skala: 1:500

Przebieg linii rozgraniczającej z terenem sąsiednim
Mapa pomiarowa: 1:500

BURMISTRZ
Nowogrodu Bobrzańskiego
ul. Słowackiego 11
65-010 Nowogród Bobrzański

Załącznik nr B
do decyzji nr 12.120.1.2024
z dnia 19.02.2024
znak 11.6.150.P.3.0025.A1

Zup. Burmistrz
Roman Anzdel
Sekretarz Gminy Nowogród Bobrzański

Skala 1:1000

CG 1662.743.207

STAROSTA ZIELONOGÓRSKI

LEGENDA
linia planu
obszar inwestycji
linia rozgraniczająca teren inwestycji
nieprzeznaczona linia zabudowy

PRZAD WIEJSKI zgodność z oryginałem
w Nowogrodzie Bobrzańskim - stwierdzam
19 LUT. 2024
data podpis **Andżelika Surman**

mapa pomiejscowa
do 35% od 02.02.2024

mgr inż. Jacek Czerny
www.burmistrznowograd.com.pl
J. Czerny

12/17/2024

Z up. Burmistrza
Roman Ambroziak
Roman Ambroziak
Sekretarz Gminy Nowogród Bobrzański

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na:

budowie farmy fotowoltaicznej „Przybymierz 1” wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr ewid. 481, 482 i 240/5 w obrębie Przybymierz, w gminie Nowogród Bobrzański,

Wnioskodawca: Pan Lesław Ambroziak działający w imieniu i na rzecz firmy
AJM-ECO SPV 5 Sp. z o.o., ul. Astronomów 9, 80-299 Gdańsk

1. Podstawa prawna analizy:

- a) ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Tekst jednolity Dz. U. z 2023r., poz. 977 ze zm.) – zwaną dalej ustawą,
- b) 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. Nr 164, poz. 1588, ze zm.),
- c) 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 decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589);

2. Wyznaczenie obszaru analizowanego:

- Obszarem analizowanym objęto teren zgodnie z załączoną mapą do wniosku w odległości ok. 2,5 - 460m wokół planowanej inwestycji, objęcie większym obszarem niniejszej analizy nie zmieni ustaleń w analizie.

3. Opis stanu faktycznego:

- Działki pod inwestycję nr ewid. 481, 482 i 240/5 położone są w południowo - wschodniej części miejscowości Przybymierz. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka nr ewid. 481 ma powierzchnię 35,86ha i stanowi grunty oznaczone symbolami N(0,26ha), RV(16,814ha), RVI(13,91ha), RIVb(0,09ha), LsIV(0,33ha), ŁIV(0,44ha), RIVa(1,21ha), W-RV(0,25ha), Lzr-RV(2,56ha), działka nr ewid. 482 ma powierzchnię 11,65ha i stanowi grunty oznaczone symbolami RV(5,21ha), RVI(5,87ha), ŁIV(0,38ha), LsIV(0,09ha), W-LsIV(0,02ha), W-RV(0,04ha) i W-ŁIV(0,04ha), działka nr ewid. 240/5 ma powierzchnię 9,82ha i stanowi grunty oznaczone symbolami ŁV(3,30ha), ŁIV(2,17ha), W-ŁV(0,10ha), RVI(0,44ha) i RV(3,81ha). Właścicielem działek nr ewid. 240/5 i 482 jest firma Profi Sp. z o.o. w organizacji z siedzibą w Nietkowicach, właścicielem działki nr ewid. 481 jest Gospodarstwo Rolne J.M. Kordylak spółka jawna z siedzibą w miejscowości Dębianski.
- Charakterystyka zagospodarowania terenów sąsiednich – w obszarze analizowanym zlokalizowane są tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny niezabudowane w tym użytkowane na cele rolne, tereny leśne, cmentarz, teren stacji transformatorowej, rowy oraz drogi.

4. Opis stanu prawnego:

- a) teren wnioskowanej inwestycji znajduje się na obszarze, na który brak jest planu zagospodarowania przestrzennego,
- b) działka nr ewid. 481 objęta jest ochroną w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami tj. na działce zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne Przybymierz 6 (AZP 66-13/4) zlokalizowane na terenie planowanej inwestycji, oraz stanowiska archeologiczne Przybymierz (AZP 66-13/77), Przybymierz (AZP 66-13/75), Przybymierz (AZP 66-13/74), Przybymierz (AZP 66-13/76) na których nie planuje się zabudowy,
- c) planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć w odniesieniu do obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, określonych w studium ochrony przeciwpowodziowej sporządzonym przez regionalnego dyrektora zarządu gospodarki wodnej, oraz w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- d) teren nie należy do obszarów położonych w granicach parku narodowego i jego otuliny,
- e) zakres inwestycji nie należy do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, teren nie należy do terenów górniczych oraz obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego oraz

1

- morskich portów i przystani,
- f) na terenie objętym wnioskiem nie przewiduje się realizacji zadań samorządowych lub rządowych wynikających z planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego,
 - g) teren objęty inwestycją nie leży na terenach cennych przyrodniczo; w zasięgu oddziaływania inwestycji nie występują obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt oraz siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszarów sieci Natura 2000,
 - h) teren, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne - zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 2409, ze zm.);
 - i) inwestycja zgodnie z §3 ust.1 pkt 54- lit.b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019r., poz. 1839) została zliczona do rodzaju przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – decyzja Burmistrza Nowogrodu Bobrzańskiego z dn. 19 września 2023r. znak: GKIII.6220.2.2023.AŁ.

5. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) **funkcja terenu:** sąsiednia – tereny zabudowy mieszkaniowej, cmentarz, tereny niezabudowane w tym rolne i rolne zadrzewione, teren stacji transformatorowej, tereny leśne, rowy oraz drogi,
 - inwestor planuje budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 40 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w tym konstrukcje wsporcze z panelami fotowoltaicznymi, kontenerowe stacje elektroenergetyczne z transformatorami (do 18 szt.), kontenerowe magazyny energii (do 10 szt.), monitoring, drogi dojazdowe, place manewrowe i przyłącza,
 - można ustalić wnioskowaną budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 40MW, poprzez zamontowanie paneli fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą w tym budową kontenerowych stacji transformatorowych, budową kontenerów do magazynowania energii, inwerterów, sieci energetycznych nn i SN, ogrodzenia i dróg wewnętrznych o nawierzchni gruntowej wraz z placami manewrowymi,
- b) **forma architektoniczna:** w obszarze analizowanym zlokalizowana jest zabudowa jako budynki jednokondygnacyjne, i dwukondygnacyjne (parterowe z poddaszami użytkowymi lub nieużytkowymi) oraz niektóre podpiwniczone,
 - planowane są urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej w tym obiekty kontenerowe,
- c) **linia zabudowy:** zgodnie z art.43 ust.1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2023r., poz.645, ze zm.) obiekty budowlane przy drodze publicznej gminnej powinny być usytuowane w odległości co najmniej 6m licząc od krawędzi jezdni w terenie zabudowy i 15m w terenie niezabudowanym, obiekty budowlane przy drodze publicznej powiatowej powinny być usytuowane w odległości co najmniej 8m licząc od krawędzi jezdni w terenie zabudowy i 20m w terenie niezabudowanym,
 - analizując położenie działki i teren planowanej inwestycji, można ustalić lokalizację inwestycji w liniach rozgraniczających teren inwestycji z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy dla paneli i obiektów kubaturowych w odległości 8m od granicy działki drogowej nr ewid. 427, w odległości 6m od granicy działek drogowych nr ewid. 432/4 i nr ewid 430, w odległości 12 m od terenów leśnych - zgodnie z liniami oznaczonymi w załączniku graficznym do decyzji,
 - przez teren działki nr ewid. 482 przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia; należy zachować pas ochronny o szerokości min. 5m po obu stronach napowietrznej linii elektroenergetycznej SN licząc od jej skrajnych przewodów, a plan zagospodarowania działki uzgodnić z zarządcą linii; dopuszcza się przebudowę linii w uzgodnieniu z jej zarządcą,
- d) **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:** w bezpośrednim sąsiedztwie działek pod inwestycję istnieją budynki mieszkalne jednorodzinne,
 - inwestor planuje zlokalizować farmę na obszarze ogrodzonym o łącznej powierzchni do 42,5ha, powierzchnia zabudowy wyniesie do 100% terenu ogrodzonego,

- e) **szerokość elewacji frontowej:** budynków sąsiednich jest zróżnicowana i wynosi ok. 5-20m,
 - inwestor planuje budowę do 18 szt. stacji elektroenergetycznych o szerokości od frontu do 5m i kontenerów do magazynowania energii w ilości do 10 sztuk - każdy o szerokości od frontu do 12,2m,
- f) **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:** budynków sąsiednich ok. 2,5 – 4,5m,
 - inwestor planuje wysokość obiektów do 3 m,
- e) **geometria dachu:** nie dotyczy,
- f) **dostęp do drogi publicznej:**
 - dojazd z drogi powiatowej dz. nr ewid. 427 oraz z działek drogowych gminnych o nr ewid. 432/4, 430, 444 w obrębie Przybymierz i z działki drogowej gminnej nr ewid. 455/3 w obrębie Skibice,
- g) **obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:**
 - przyłącze do sieci energetycznej zgodnie z warunkami przyłączeniowymi właściwego zarządcy sieci, na etapie montażu paneli z agregatu prądotwórczego,
 - zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków bytowych – nie dotyczy.

6. Warunki wynikające z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- pkt 1 „co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy ...” -zgodnie z art. 61 ust.3 ustawy przepisów art. 61 ust.1 pkt 1 i 2 ustawy nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 1378, ze zm.). Przedsięwzięcie polegające na budowie infrastruktury umożliwiającej produkcję energii z odnawialnych źródeł energii, tj. energii słonecznej, stanowi instalacje odnawialnego źródła energii - warunek jest spełniony,
- a) pkt 2 „teren ma dostęp do drogi publicznej” – ustalono, że działka objęta inwestycją posiada możliwość dojazdu z drogi powiatowej dz. nr ewid. 427 i drogami gminnymi dz. nr ewid. 432/4, nr ewid. 430, nr ewid. 444 - obręb Przybymierz i z drogi gminnej dz. nr ewid. 455/3 obręb Skibice, – warunek jest spełniony,
 - b) pkt 3 – „istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego” – brak potrzeby zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków bytowych; przyłączenie obiektu wytwórczego do sieci energetycznej będzie możliwe po spełnieniu warunków przyłączeniowych właściwego zarządcy sieci - warunek jest spełniony,
 - c) pkt 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” - ustalono, że działka nr ewid. 481 ma powierzchnię 35,86ha i stanowi grunty oznaczone symbolami N(0,26ha), RV(16,814ha), RVI(13,91ha), RIVb(0,09ha), LsIV(0,33ha), ŁIV(0,44ha), RIVa(1,21ha), W-RV(0,25ha), Lzr-RV(2,56ha), działka nr ewid. 482 ma powierzchnię 11,65ha i stanowi grunty oznaczone symbolami RV(5,21ha), RVI(5,87ha), ŁIV(0,38ha), LsIV(0,09ha), W-LsIV(0,02ha), W-RV(0,04ha) i W-ŁIV(0,04ha), działka nr ewid. 240/5 ma powierzchnię 9,82ha i stanowi grunty oznaczone symbolami ŁV(3,30ha), ŁIV(2,17ha), W-ŁV(0,10ha), RVI(0,44ha) i RV(3,81ha), inwestycję planuje się na gruntach rolnych poza terenami Ls - warunek jest spełniony,
 - d) pkt 5 – „decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi” - nie stwierdzono sprzeczności z przepisami odrębnymi.
 - e) pkt 6 - „zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu”.Warunek jest spełniony.

URZĄD MIEJSKI
w Nowogrodzie Bobrzańskim

zgodność odpisu z oryginałem
stwierdzam
19. LUT. 2024
data

Starosta Specjalista
Urząd Miejski w Nowogrodzie Bobrzańskim
Andżelika Surman
podpis

3

7. Wnioski:

Warunki art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz.977 ze zm.), zostały spełnione. Planowane zagospodarowanie działki nie narusza przestrzennego układu terenu w obszarze analizowanym. Planowana inwestycja nie jest sprzeczna z obowiązującymi przepisami prawa.

Załącznik graficzny do analizy cz. A i cz. B – mapy w skali 1:1000

mgr inż. Iwona Czaplińska
uprawnienia urbanistyczne

nr 1657



URZĄD MIEJSKI

w Nowogrodzie Bobrzańskim

zgodność odpisu z oryginałem
19. LUT 2024
mgr inż. Iwona Czaplińska – pierwszy Specjalista

data

podpis



mgr inż. Iwona Czaplińska – uprawnienia urbanistyczne Nr 1657.

URZĄD MIEJSKI
w Nowogrodzie Sztetziński

Załącznik graficzny
do analizy urbanistycznej - cz. B
Przybymierz
działki nr ewid. 481, 482, 240/5
skala 1:1000

19 LUT 2024
Sprawczy Specjalista
podpis: Anabela...

LEGENDA:

- graniczce terenu objętego analizą
- graniczce działki pod inwestycją
- linia rozgraniczająca teren inwestycyjny
- kierunek dojazdu do działki
- tereny zabudowy mieszkalno-usługowej
- tereny niezabudowane
- tereny dróg
- tereny dróg ogólnokrajowych
- stacja transformatorowa
- las
- cementarz



mapa punktowa do 35/2000

do 35/2000