

Nowogród Bobrzański, dn. 08 marca 2024r.

PP.6730.04.2024 AS

DECYZJA NR 24/WZ/2024
o warunkach zabudowy

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.), art. 59 ust.2 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 775, ze zm.)

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 08 stycznia 2024r.

Pana Piotra Czajkowskiego działającego w imieniu i na rzecz firmy
Axpo Solar Polska Sp. z o.o., ul. Emilii Plater 28, 00-688 Warszawa

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 6 ze Starostwem Powiatowym w zakresie ochrony gruntów rolnych,
- pkt 6 z Regionalną Dyрекcją Lasów Państwowych w Zielonej Górze,
- pkt 6 z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Lwówku Śląskim, w zakresie melioracji wodnych,

Burmistrz Nowogrodu Bobrzańskiego

U S T A L A

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie elektrowni słonecznej „Drągowina” wraz z infrastrukturą towarzyszącą na części działki nr ewid. 541/10 w obrębie Drągowina, w gminie Nowogród Bobrzański,**

- 1. rodzaj inwestycji:** budowa elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy do 8MW z instalacją magazynującą energię o mocy do 12MW poprzez zainstalowanie ogniw fotowoltaicznych zamontowanych na konstrukcjach wsporczych/stelażach wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w tym inwertery/falowniki, kontenerowe stacje transformatorowe w ilości do 4 szt. z możliwością budowy 2 zespołów po 2 stacje transformatorowe w zespole, kontenery techniczne w ilości do 2 szt., kontenerowe magazyny energii z ogniwami bateryjnymi i transformatorami w ilości do 26 szt., 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) 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 nieprzekraczalnej linii zabudowy dla paneli fotowoltaicznych i obiektów kubaturowych w odległości 12m od terenów leśnych, w odległości 6m od granicy działki drogowej nr ewid. 575, w odległości 3m od rowu - zgodnie z liniami oznaczonymi w załączniku graficznym do niniejszej decyzji,
- b) zakazuje się lokalizacji inwestycji na gruntach leśnych Ls,
- c) dopuszcza się realizację inwestycji w całości lub w etapach o mniejszych mocach,
- d) powierzchnia terenu przeznaczonego pod inwestycję - do 8,29 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 do 4 szt (dopuszcza się budowę 2 zespołów po 2 stacje transformatorowe) – każda o powierzchni zabudowy do 50m² i wysokości do 4,0m,
- g) budowa kontenerów technicznych do 2 szt. – każdy o powierzchni zabudowy do 50 m² i wysokości do 4,0 m,
- h) budowa kontenerowych magazynów energii do 26 szt. – każdy o powierzchni zabudowy do 37,5m² i wysokości do 3,0 m,
- i) ogrodzenie terenu pod inwestycję – ażurowe i o wysokości do 2,5 m,
- j) 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) 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 dróg gminnych dz. nr ewid. 422 i nr ewid. 425 – 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,
- c) zgodnie z art. 234, art. 192 ust. 1, art. 197 ust.1 w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 ustawy Prawo wodne, zabrania się:
 - 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 uszkodzania urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych),
 - wykonywania w pobliżu urządzeń wodnych (w tym melioracji wodnych) robót oraz innych czynności, które mogą powodować w szczególności zmniejszenie wytrzymałości urządzeń wodnych,
- d) stosownie do art. 205 ustawy Prawo wodne – utrzymywanie urządzeń melioracji wodnych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej działającej na terenie gminy – do tej spółki lub tego związku spółek wodnych. Obowiązek ten obejmuje eksploatację, konserwację oraz remont w celu zachowania funkcji urządzeń wodnych,
- e) zgodnie z art. 199 ust. 1, ustawy Prawo wodne – w przypadku konieczności wykonania urządzeń wodnych jak również urządzeń melioracji wodnych, stosownie do art. 389 pkt ustawy Prawo wodne, wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego,

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 mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny 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 Piotr Czajkowski działający w imieniu i na rzecz firmy Axpo Solar Polska Sp. z o.o., ul. Emilii Plater 28, 00-688 Warszawa.

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.

W toku postępowania wpłynęło pismo Nadleśnictwa Krzystkowice w Nowogrodzie Bobrzański z dn. 31 stycznia 2024r. znak: ZG.224.5.2024 (instytucja nie będąca stroną w przedmiotowym postępowaniu), dot. uwzględniania w treści decyzji informacji o nieprzekraczalnych linii zabudowy od gruntów leśnych, wniosek uwzględniony.

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. 27 listopada 2023r. znak: GKIII.6220.5.2023.MW.

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 wypisem z rejestru gruntów działka nr ewid. 541/10 ma powierzchnię 8,34ha i stanowi grunty oznaczone symbolami RIVa(5,18ha), RIVb(0,25ha), RV(1,52ha), RVI(0,59ha), LIV(0,75ha) i Ls(0,05ha).

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


- pkt 6 ze Starostwem Powiatowym w zakresie ochrony gruntów rolnych - nie zajęcie stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia otrzymania (data otrzymania 30 stycznia 2024r.) traktuje się, jako uzgodnienie przedmiotowej decyzji i zgodnie z art. 53, ust. 2a pkt. 5, art. 60, ust. 1a ustawy pzp uzgodnienie uważa się za dokonane.
- pkt 6 z Regionalną Dyrekcją Lasów Państwowych w Zielonej Górze – uzgodniono postanowieniem z dn. 30 stycznia 2024r. znak: ZS.224.24.2024
- pkt 6 z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Lwówku Śląskim, w zakresie melioracji wodnych – uzgodniono postanowieniem z dn. 14 lutego 2024r. znak: VW.ZPU.522.53.2024.WK

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.


 BURMISTRZ
 mgr Paweł Miarzowski

P O U C Z E N I E

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.

Załącznik graficzny nr 1 – mapa w skali 1:1000

Załącznik nr 2 – analiza urbanistyczna (w tym część tekstowa i graficzna)

Otrzymują: wg wykazu w aktach sprawy.

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

budowie elektrowni słonecznej „Drągowina” wraz z infrastrukturą towarzyszącą na części działki nr ewid. 541/10 w obrębie Drągowina, w gminie Nowogród Bobrzański,

Wnioskodawca: Pan Piotr Czajkowski działający w imieniu i na rzecz firmy
Axpo Solar Polska Sp. z o.o., ul. Emilii Plater 28, 00-688 Warszawa

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.)
- 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:

- Działka pod inwestycję posiada szerokość ok. 435 m od strony wschodniej od drogi gminnej dz. nr ewid. 575. Obszarem analizowanym objęto teren o promieniu ok. 358 - 506m wokół planowanej inwestycji.

3. Opis stanu faktycznego:

- Działka pod inwestycję nr ewid. 541/10 położona jest w kierunku wschodnim od zabudowań miejscowości Drągowina. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka nr ewid. 541/10 ma powierzchnię 8,34ha i stanowi grunty oznaczone symbolami RIVa(5,18ha), RIVb(0,25ha), RV(1,52ha), RVI(0,59ha), ŁIV(0,75ha) i Ls(0,05ha). Właścicielem działki jest osoba prywatna.
- Charakterystyka zagospodarowania terenów sąsiednich – w obszarze analizowanym zlokalizowane są tereny rolne, tereny leśne, cmentarz, rowy oraz drogi.

4. Opis stanu prawnego:

- a) teren wnioskowanej inwestycji znajduje się na obszarze, na który brak jest planu zagospodarowania przestrzennego,
- b) działka pod inwestycję nie jest objęta ochroną w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022r. poz.840, ze zm.),
- 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 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 pkt54lit.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. 27 listopada 2023r. znak: GKIII.6220.5.2023.MW.

5. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) **funkcja terenu:** sąsiednia – tereny rolne, cmentarz, tereny leśne, rowy oraz drogi,
- inwestor planuje budowę elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 8 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w tym konstrukcje wsporcze z panelami fotowoltaicznymi, kontenerowe stacje transformatorowe (do 4 szt. z możliwością budowy 2 zespołów po 2 stacje transformatorowe w zespole), kontenery techniczne (do 2 szt.), kontenerowe magazyny energii z ogniwami bateryjnymi i transformatorami (do 26 szt.), monitoring, drogi wewnętrzne wraz z placami manewrowymi, ogrodzenie, sieci kablowe elektroenergetyczne i przyłącza,
- można ustalić wnioskowaną budowę elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 8MW, poprzez zamontowanie paneli fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą w tym budową kontenerowych stacji transformatorowych, budową kontenerów technicznych, budową kontenerów do magazynowania energii, inwerterów, sieci energetycznych, ogrodzenia i dróg wewnętrznych o nawierzchni gruntowej wraz z placami manewrowymi,
- b) **forma architektoniczna:** w obszarze analizowanym brak jest zabudowy,
- 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,
- 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 12m od terenów leśnych, w odległości 6m od granicy działek drogowych, w odległości 3m od rowu - zgodnie z liniami oznaczonymi w załączniku graficznym do decyzji,
- d) **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:** w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji brak jest zabudowy,
- inwestor planuje zlokalizować farmę na obszarze ogrodzonym o łącznej powierzchni do 8,29ha, i powierzchni zabudowy do 4,13ha,
- e) **szerokość elewacji frontowej:** brak sąsiedniej zabudowy,
- inwestor planuje budowę do 4 szt. stacji elektroenergetycznych każda o szerokości od frontu do 10,0m (2 zespoły po 2 stacje transformatorowe), budowę do 2 szt. kontenerów technicznych każdy o szerokości frontu 10,0m i kontenerów do magazynowania energii w ilości do 26 sztuk - każdy o szerokości od frontu do 12,5m,
- f) **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:** brak sąsiedniej zabudowy
- inwestor planuje wysokość paneli do 6 m, wysokość kontenerów do 4m,
- e) **geometria dachu:** nie dotyczy,
- f) **dostęp do drogi publicznej:**
- dojazd z drogami gminnymi dz. nr ewid. 488 i nr ewid. 575,
- 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 - Zgodnie z art. 61 ust.3 upzp - 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.). Przedsięwzięcie polegające na budowie infrastruktury umożliwiającej produkcję energii z odnawialnych źródeł energii, tj. energii słonecznej, stanowi instalację odnawialnego źródła energii - warunek jest spełniony,

- a) pkt 2 „teren ma dostęp do drogi publicznej” – ustalono, że działka objęta inwestycją posiada możliwość dojazdu z dróg gminnych dz. nr ewid. 488 i nr ewid. 575 – 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. 541/10 stanowi grunty rolne RIVa(5,18ha), RIVb(0,25ha), RV(1,52ha), RVI(0,59ha), LIV(0,75ha) i grunty leśne Ls(0,05ha), 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.

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 – mapa w skali 1:1000

mgr inż. Iwona Czaplinska
uprawnienia urbanistyczne
nr 1657
I. Czaplinska

URZĄD MIEJSKI
w Nowogrodzie Bobrzańskim

zgodność odpisu z oryginałem
stwierdzam

08. MAR. 2024

Starszy Specjalista ds. zagospodarowania przestrzennego
Andżelika Surman
mgr inż. Andżelika Surman

Załącznik graficzny do analizy urbanistycznej Dragowina działka nr ewid. 541/10 skala 1 : 1000



LEGENDA:

- granicz terenów objętego analizą
- granicz działki pod inwestycję
- linia rozgraniczająca teren inwestycji
- kierunek dojazdu do działki
- cmentarz
- tereny rolne
- tereny dróg wewnętrznych
- ROW
- las

ZC - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
R - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
W - teren zabudowy usługowej
ZL - teren zabudowy przemysłowej

URZĄD MIEJSKI w Nowogrodzie Kobrzańskim
Zgodnie z oryginałem datę 06.03.2024
wziewierdzam
Starszy Specjalista ds. planowania przestrzennego
inż. Anżelika Sierak

mapa przedstawiona do 30% od autora

AMBIENTA S.C. ul. Świdzińska 10, 25-100 Białystok
NIP: 780-112-44-44
REGON: 142037465
KRS: 0000243727
Data wydania: 06.03.2024