

Znak sprawy: IN.6730.24.2023

## DECYZJA NR 24/2023

### o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4 oraz art. 61 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.; zw. dalej upzp) w związku z art. 58 i art. 59 ust. 2 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) oraz art. 104 i 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.), w wyniku prowadzonego postępowania na wniosek inwestora – H2 Energy Sp. z o.o. z siedzibą ul. Floriańska 15 lok. 4, 31-019 Kraków, w imieniu której występuje pełnomocnik

- oraz po uzgodnieniu:

- z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem w Zielonej Górze, Delegatura w Gorzowie Wlkp., 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- uzgodnieniem milczącym.
- ze Starostą Sulęcińskim w zakresie ochrony gruntów rolnych - uzgodnieniem milczącym.
- z Burmistrzem Lubniewic, w zakresie obszaru przyległego do dróg gminnych wewnętrznych na działkach o nr ewid. 436 i 413/1 obręb ewidencyjny Glisno - uzgodnieniem milczącym.

ustalam warunki zabudowy na rzecz:

**H2 ENERGY Sp. z o.o.,**

dla inwestycji polegającej na:

**budowa elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 36MW na części terenu działek o nr ewid. 414/2, 417/2, 425/2, 425/4, 425/5 i 438**

**położonych w obrębie ewidencyjnym Glisno, gmina Lubniewice.**

- 1. Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji:** teren urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnego źródła energii.
- 2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:** budowa farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą i złożonej z następujących elementów:
  - panele fotowoltaiczne o łącznej mocy elektrycznej do 36MW. Panele zamontowane na ruchomych konstrukcjach wsporczych (stołach fotowoltaicznych) i o wysokości całkowitej konstrukcji nad ziemią do 4,00 m,
  - inwertery solarne w ilości do 394 szt.,
  - kontenerowe stacje transformatorowe w ilości do 6 szt. i o gabarytach każda: powierzchnia zabudowy – do 35 m<sup>2</sup>, wysokość całkowita do 7,00 m,
  - stacja GPO/GPZ (Główny Punkt Odbioru/Główny Punkt Zasilania) i o gabarytach: powierzchnia zabudowy – do 4000 m<sup>2</sup>, wysokość całkowita do 7,00 m,
  - instalacja energetyczna,
  - pozostałe elementy infrastruktury niezbędne do funkcjonowania elektrowni fotowoltaicznej, w tym drogi wewnętrzne i ogrodzenie,

o łącznej powierzchni zabudowy, rozumianej jako powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia – do 17,9044 ha.

### **3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- a) planowaną inwestycję zaprojektować w sposób zapewniający spełnienie wymogów w zakresie warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania, a także zgodnie z ustaleniami decyzji Nr IN.6220.01.2023 Burmistrza Lubniewic z dnia 18.04.2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizacji przedsięwzięcia,

- b) w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin i zwierząt, należy powiadomić niezwłocznie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, a jeżeli nie jest to możliwe Burmistrza Lubniewic.
- 4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku zobowiązane są niezwłocznie zawiadomić Burmistrza Lubniewic oraz Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty budowlane mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń.
- 5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- sposób zaopatrzenia w energię elektryczną – dostosowane do przewidywanego zakresu oraz wielkości zapotrzebowania realizować z projektowanego przyłącza i na warunkach właściwego zarządcy sieci i/lub z własnych odnawialnych źródeł energii,
  - sposób unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1469 ze zm.),
  - sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych – wyłącznie w granicach terenu objętego inwestycją, bez możliwości ich odprowadzania na tereny sąsiednie,
  - obsługa komunikacyjna terenu inwestycji – z dróg gminnych wewnętrznych na działkach o nr ewid. 413/1 i 436 obręb ewidencyjny Glisno, gmina Lubniewice,
  - wymagana ilość miejsc postojowych – w obrębie terenu objętego inwestycją należy zapewnić minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych związanych z obsługą projektowanego zamierzenia,
  - w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć w uzgodnieniu z właścicielami sieci.
- 6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**
- zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
  - w projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania, aby nie wnosić dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań,
  - realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich,
  - należy zachować normatywne odległości od granic nieruchomości, elementów infrastruktury technicznej oraz obiektów na działkach sąsiednich, w tym od terenów leśnych,
  - panele fotowoltaiczne należy wyposażyć w powłokę antyrefleksyjną zapobiegającą efektowi olśnienia użytkowników drogi publicznej powiatowej nr 1272F na działce o nr ewid. 445/2 obręb ewidencyjny Glisno oraz dróg gminnych wewnętrznych na działkach o nr ewid. 436 i 413/1 obręb ewidencyjny Glisno.
- 7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** na terenie inwestycji nie występują złoża geologiczne, obszary górnicze i tereny górnicze, udokumentowane Główne Zbiorniki Wód Podziemnych, tereny ujęć wody lub ich strefy, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zamknięte, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, a także obszary ograniczonego użytkowania lub strefy przemysłowe.
- 8.** Teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w myśl ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2409 ze zm.).
- 9.** Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone zgodnie z art. 54 pkt 3 w związku z art. 64 ust. 1 upzp, na kopiach map zasadniczych w skali 1:1000, stanowiących integralną część niniejszej decyzji – załączniki graficzne Nr 1 i Nr 2.
- 10.** Zabudowę i zagospodarowanie terenu planować z uwzględnieniem przepisów odrębnych, a w szczególności:
- ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 682 ze zm.),
  - ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.),
  - ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 ze zm.),
  - ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2556 ze zm.),

- e) ustawą z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1436 ze zm.),
- f) ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1478).

### UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z uwzględnieniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Przepis art. 50 ust. 2 pkt 1 stosuje się odpowiednio.

W myśl 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 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 (ust. 1). Ponadto, o czym mowa w art. 59 ust. 2 ustawy zmieniającej, do spraw dotyczących wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie: 1) stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym; 2) nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy zmienianej w art. 1.

Dla terenu objętego inwestycją nie obowiązuje plan ogólny, o którym mowa w art. 13a upzp, inwestycja zlokalizowana poza obszarem obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, poza obszarem objętym uchwałą w sprawie przestąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak też poza obszarem podlegającym obowiązkowi sporządzenia takiego planu i wyznaczonym w studium.

Wnioskiem złożonym dnia 17.10.2023 r. ... działający jako pełnomocnik w imieniu H2 Energy Sp. z o.o. z siedzibą ul. Floriańska 15 lok. 4, 31-019 Kraków, wystąpił o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia polegającego na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 36MW na części terenu działek o nr ewid. 414/2, 417/2, 425/2, 425/4, 425/5 i 438 położonych w obrębie ewidencyjnym Glisno, gmina Lubniewice.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych art. 61 ust. 1 pkt 1-6 upzp przed zmianą, która weszła w życie 24.09.2023 r., tj.:

- 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) teren ma dostęp do drogi publicznej; przy czym, zgodnie z art. 2 pkt 14 cyt. ustawy, za dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub poprzez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, 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) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- 6) zamierzenie budowlane nie znajduje 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, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy; strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu; a także strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 upzp, przed zmianą, która weszła w życie 24.09.2023 r., „Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 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”, nie wymaga spełnienia warunków w zakresie „dobrego sąsiedztwa” oraz dostępu do drogi publicznej.

Ponadto, w myśl art. 58 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 dnia

utrąty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie, zmiana zagospodarowania terenu, o której mowa w art. 14 ust. 6a pkt 2 upzp, może nastąpić również na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

Ze względu na brak rozporządzenia, o którym mowa w art. 61 ust. 6 upzp, analizę oraz ustalenia dotyczące nowej zabudowy opracowano na podstawie obowiązującego 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. poz.164.1588 ze zm.).

W oparciu o wniosek, zgodnie z art. 53 ust. 3 upzp, sporządzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, w tym warunków wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, w której zważono, co następuje:

- 1) wnioskowany teren pod zabudowę sąsiaduje z działkami, które są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji i uzupełnienia funkcji, kontynuacji 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 – zgodnie z art. 61 ust. 3 upzp;
- 2) teren objęty inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej, zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 2 pkt 14 – nie dotyczy – zgodnie z art. 61 ust. 3 upzp;
- 3) istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanej zabudowy;
- 4) grunty objęte inwestycją nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 5) zamierzenie jest zgodne z przepisami odrębnymi;
- 6) planowane zamierzenie nie znajduje się w obszarze, dla 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, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy. Ponadto inwestycja nie znajduje się w strefie kontrolowanej po obu stronach gazociągu, a także nie znajduje się w strefie bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Spełnione zatem zostały wszystkie przesłanki określone w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 upzp, i z wyłączeniem pkt 1-2 tej ustawy, wymagane dla wydania decyzji.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 4 upzp, sporządziła osoba uprawniona.

Niniejsza decyzja wymagała uzgodnienia w myśl przepisów upzp, tj. w zakresie wynikającym z art. 53 ust. 4:

- pkt 2) z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem w Zielonej Górze, Delegatura w Gorzowie Wlkp., 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 - uzgodnieniem milczącym.
- pkt 6) ze Starostą Sulęcińskim w zakresie ochrony gruntów rolnych - uzgodnieniem milczącym.
- pkt 9) z Burmistrzem Lubniewic, w zakresie obszaru przyległego do dróg gminnych wewnętrznych na działkach o nr ewid. 436 i 413/1 obręb ewidencyjny Glisno - uzgodnieniem milczącym.

a także nie wymagała uzgodnień w zakresie pozostałych punktów z powodu nie wystąpienia okoliczności tam zawartych.

Niniejsza decyzja nie wymagała wystąpienia o opinię do instytucji określonych art. 53 ust. 5e upzp.

Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 1 i 2 upzp, każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich; ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.

Zgodnie z art. 64 ust.1 z związku z art. 56 upzp, nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli wnioskowane zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Wobec spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3 – 6 upzp (z wyłączeniem art. 61 ust. 1 pkt 1 – 2 tej ustawy), po rozpatrzeniu okoliczności faktycznych i prawnych stwierdzam, że zaistniała podstawa do wydania decyzji i orzekam jak w sentencji.

## POUCZENIE

Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia prac budowlanych. Do realizacji inwestycji można przystąpić po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszeniem robót niewymagających pozwolenia na budowę, z zastrzeżeniem art. 29 – 31 ustawy Prawo budowlane.

Niniejsza decyzja, zgodnie z art. 65 ust. 1 upzp, wygaśnie jeżeli: inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę (pkt 1); nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanej przez innego wnioskodawcę (pkt 1a); inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (pkt 1b); oraz dla terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji (pkt 2). Przepisu ust. 1 pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, upłynął termin na wniesienie sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy lub wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 upzp).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją (art. 63 ust. 4 upzp).

Na podstawie art. 51 ust. 2h, w związku z art. 51 ust. 2, 2a - 2g upzp, podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, ma prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej, w przypadku niewydania przez tut. organ decyzji w sprawie warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji. Do terminu, o którym mowa powyżej, 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. Żądanie wnosi się za pośrednictwem tut. Organu, który obowiązany jest przekazać żądanie do organu wyższego stopnia, jakim jest Wojewoda Lubuski w terminie 7 dni od dnia jego otrzymania, a w przypadku wniesienia żądania przed dniem wydania tej decyzji – w terminie 7 dni od dnia jej wydania.

Od niniejszej decyzji stronie służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wlkp., za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a § 1 i § 2 Kpa, 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.

Załącznikami do decyzji Nr 23/2023 Burmistrza Lubniewic z dnia 17.01.2024 r. są:

Nr 1 i Nr 2 – załączniki graficzne – kopie map zasadniczych w skali 1:1000

Nr 3 – część tekstowa – analiza i wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

Nr 4 i Nr 5 – część graficzna – analiza i wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – kopie map zasadniczych w skali 1:1000

Załączniki graficzne zostały wykonane na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 wydanej przez Starostę Sulęcińskiego

Otrzymują:

1. Inwestor – H2 Energy Sp. z o.o.  
ul. Floriańska 15 lok. 4, 31-019 Kraków

2. pozostałe strony postępowania – wg wykazu w aktach sprawy  
3. aa

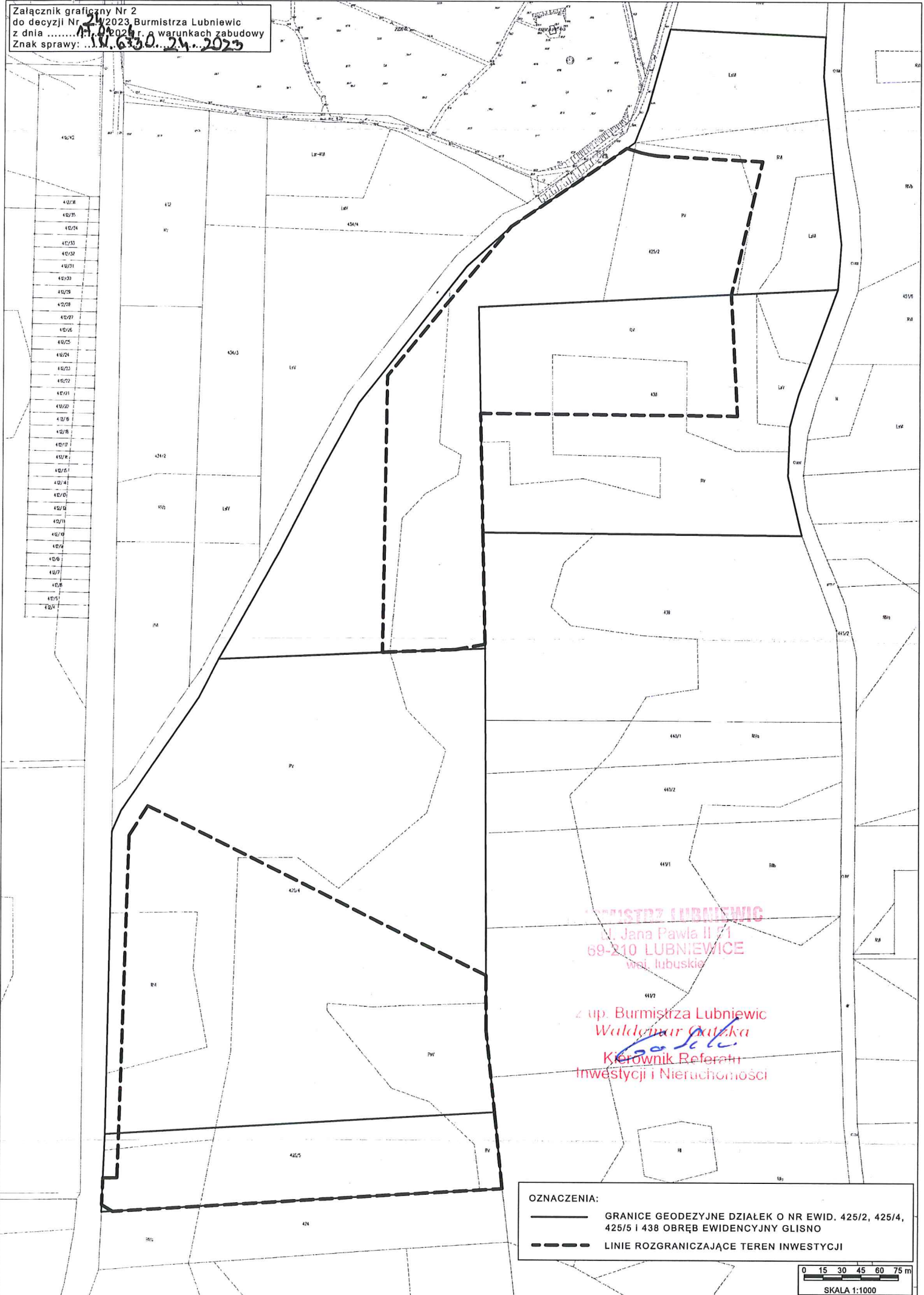
z up. Burmistrza Lubniewic  
*Waldemar Gatzka*  
*Waldemar Gatzka*  
Kierownik Referatu  
Inwestycji i Nieruchomości







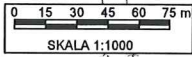
Załącznik graficzny Nr 2  
do decyzji Nr 24/2023 Burmistrza Lubniewic  
z dnia 11.01.2023 r. o warunkach zabudowy  
Znak sprawy: 18.6330.24.2023



- 42/12
- 42/8
- 42/35
- 42/24
- 42/33
- 42/32
- 42/31
- 42/30
- 42/29
- 42/28
- 42/27
- 42/26
- 42/25
- 42/24
- 42/23
- 42/22
- 42/21
- 42/20
- 42/19
- 42/18
- 42/17
- 42/16
- 42/15
- 42/14
- 42/13
- 42/12
- 42/11
- 42/10
- 42/9
- 42/8
- 42/7
- 42/6
- 42/5
- 42/4

BURMISTRZ LUBNIEWIC  
ul. Jana Pawła II 71  
69-210 LUBNIEWICE  
woj. lubuskie  
  
z up. Burmistrza Lubniewic  
Waldemar Gatzka  
Kierownik Referatu  
Inwestycji i Nieruchomości

OZNACZENIA:  
—— GRANICE GEODEZYJNE DZIAŁEK O NR EWID. 425/2, 425/4, 425/5 I 438 OBRĘB EWIDENCYJNY GLISNO  
- - - - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI





Znak sprawy: IN.6730.24.2023

## ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU NA OBSZARZE ANALIZOWANYM W ZAKRESIE WARUNKÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1 – 6 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

W związku z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji na części terenu terenie działek o nr ewid. 414/2, 417/2, 425/2, 425/4, 245/5 i 438 położonych w obrębie ewidencyjnym Glisno, gmina Lubniewice, dla którego brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz planu ogólnego, o którym mowa w art. 13a, na podstawie art. 61 ust. 1-6 w związku z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.; zwanej dalej upzp) w związku z 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). Ze względu na brak przepisów wykonawczych na dzień rozpatrywania wniosku, i o których mowa w art. 61 ust. 6 upzp, niniejszą analizę opracowano na podstawie obowiązującego 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. poz.164.1588 ze zm.).

Na wstępie dalszych rozważań wyjaśnić należy, że Samorządowe Kolegium Odwoławczego w Szczecinie decyzją nr SKO/Ma/420/5703/2022 z dnia 31.03.2023 r., wyprowadziło nową tezę w stosowaniu wykładni ustawy upzp, a mianowicie „Należy również zauważyć, że zgodnie z art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu w związku z art. 64 ust. 1 wniosek o ustalenie warunków zabudowy powinien zawierać określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub, w przypadku jej braku, na kopii mapy katastralnej, przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmujących teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:500 lub 1:1000, a w stosunku do inwestycji liniowych również w skali 1:2000. W myśl art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu przestanką wydania decyzji o warunkach zabudowy jest to, że 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. W wyżej przytoczonych przepisach jest więc mowa o „terenie”, a nie o działce ewidencyjnej w rozumieniu prawa geodezyjnego i kartograficznego. Treść tych przepisów nie wyklucza zatem ustalenia warunków zabudowy dla terenu, który stanowi część działki ewidencyjnej. Taka wykładnia powołanych przepisów wydaje się być w pełni zgodna z wolą ustawodawcy. Świadczy o tym nowelizacja art. 61 ustawy o planowaniu, która weszła w życie w 03.01.2022 r. Polega ona na dodaniu do tego przepisu ust. 5a, zgodnie z którym w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dotychczasowej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę. Organ I instancji orzekać będzie co prawda według stanu prawnego na dzień wpływu wniosku o wydanie decyzji, zatem przywołane wyżej przepisy nie znajdują bezpośredniego zastosowania w sprawie. Pozwalają jednak na ustalenie kierunku interpretacji zgodnej z wolą ustawodawcy. Ustawodawca konsekwentnie posługuje się tu wyrażeniami: „teren”, „front terenu”. Skoro ustawodawca w odniesieniu do określenia granic terenu objętego wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy zastąpił konsekwentnie pojęcie: „działki” pojęciem: „terenu”, to oznacza to, że decyzja ta może odnosić się nie tylko do działki (działek) jako całości, ale również części działki, o ile będzie to teren jednoznacznie wyodrębniony (por. wyrok NSA z 15.02.2022r., II OSK 712/21, LEX nr 3325543)”. Reasumując powyższe, biorąc pod uwagę zmianę przepisów upzp oraz nowy formularz wniosku o warunki zabudowy, sprawę rozpatrzono w odniesieniu do części terenu objętego zamierzeniem i zgodnie z wnioskiem.

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

- a) lokalizacja: działki o nr ewid. 414/2, 417/2, 425/2, 425/4, 245/5 i 438, obręb ewidencyjny Glisno, gmina Lubniewice;

- b) wnioskodawca: H2 ENERGY Sp. z o.o. z siedzibą ul. Floriańska 15/4, 31-019 Kraków, w imieniu której występuje pełnomocnik Pan Robert Rowicki;
  - c) charakterystyka inwestycji przedłożonej we wniosku: budowa elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 36MW;
  - d) stan prawny terenu wg wypisu z ewidencji gruntów (użytki w liniach rozgraniczających teren inwestycji): działka o nr ewid. 414/2 – grunty orne klasy IVb, V, VI, nieużytki (N), działka o nr ewid. 417/2 – grunty orne klasy IVa i IVb, działka o nr ewid. 425/2 – grunty orne klasy IVb, V, VI, działka o nr ewid. 425/4 – grunty orne klasy IVb, V, VI oraz pastwiska trwałe na użytkach klasy V, działka o nr ewid. 425/5 – grunty orne klasy IVa, IVb i V, działka o nr ewid. 438 – grunty orne klasy V i VI;
  - e) dla terenu objętego inwestycją nie obowiązuje plan ogólny, o którym mowa w art. 13a upzp, inwestycja zlokalizowana poza obszarem obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, poza obszarem objętym uchwałą w sprawie przestąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak też poza obszarem podlegającym obowiązkowi sporządzenia takiego planu i wyznaczonym w studium;
  - f) istniejące zagospodarowanie terenu: wg załączników graficznych Nr 4 i Nr 5.
- 2. Wyznaczenie i charakterystyka obszaru analizowanego oraz analiza w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 1 upzp) w związku z rozporządzeniem 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:**

Zgodnie z art. 61 ust. 5a upzp w związku art. 59 ust. 2 pkt 1 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), w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

Warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 upzp przed zmianą, która weszła w życie 24.09.2023 r., uważa się za spełniony w przypadku, gdy 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.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 upzp przed zmianą, która weszła w życie 24.09.2023 r., przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 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, nie wymaga spełnienia warunku, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 upzp.

Przez odnawialne źródła energii zgodnie z przytoczoną ustawą rozumie się instalację stanowiącą wyodrębniony zespół:

- a) urządzeń służących do wytwarzania energii elektrycznej lub ciepła lub chłodu opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia elektryczna lub ciepło lub chłód są wytwarzane z odnawialnych źródeł energii, lub
  - b) obiektów budowlanych i urządzeń stanowiących całość techniczno-użytkową służący do wytwarzania biogazu rolniczego, a także połączony z tym zespołem magazyn energii elektrycznej lub magazyn biogazu rolniczego,
- a także połączony z tym zespołem magazyn energii elektrycznej, magazyn biogazu lub instalacja magazynowa w rozumieniu art. 3 pkt 10a ustawy - Prawo energetyczne wykorzystywana do magazynowania biogazu rolniczego, biometanu lub wodoru odnawialnego.
- Reasumując powyższe, na podstawie art. 61 ust. 3 upzp w związku z 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), wnioskowana inwestycja jako dotycząca instalacji odnawialnego źródła energii nie wymaga spełnienia warunku, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1

upzp. Tym samym odstąpiono od wyznaczenia obszaru analizy urbanistycznej i weryfikacji spełnienia warunku tzw. „dobrego sąsiedztwa”.

Podstawowy zakres i charakterystyczne dane techniczne dotyczące budowy elektrowni fotowoltaicznej wraz z towarzyszącą infrastrukturą:

- panele fotowoltaiczne o łącznej mocy elektrycznej do 36MW. Panele zamontowane na ruchomych konstrukcjach wsporczych (stołach fotowoltaicznych) i o wysokości całkowitej konstrukcji nad ziemią do 4,00 m,
  - inwertery solarne w ilości do 394 szt.,
  - kontenerowe stacje transformatorowe w ilości do 6 szt. i o gabarytach każda: powierzchnia zabudowy – do 35 m<sup>2</sup>, wysokość całkowita do 7,00 m,
  - stacja GPO/GPZ (Główny Punkt Odbioru/Główny Punkt Zasilania) i o gabarytach: powierzchnia zabudowy – do 4000 m<sup>2</sup>, wysokość całkowita do 7,00 m,
  - instalacja energetyczna,
  - pozostałe elementy infrastruktury niezbędne do funkcjonowania elektrowni fotowoltaicznej, w tym drogi wewnętrzne i ogrodzenie,
- o łącznej powierzchni zabudowy, rozumianej jako powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia – do 17,9044 ha.

### **3. Analiza w zakresie dostępu do drogi publicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2 upzp):**

Wnioskowana inwestycja, jako dotycząca instalacji odnawialnego źródła energii, zgodnie z art. 61 ust. 3 upzp przed zmianą, która weszła w życie 24.09.2023 r. w brzmieniu „Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 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”, nie wymaga spełnienia warunku w zakresie dostępu do drogi publicznej.

### **4. Analiza w zakresie istniejącego lub projektowanego uzbrojenia terenu wystarczającego dla realizacji zamierzenia budowlanego (art. 61 ust. 1 pkt 3 upzp):**

W myśl art. 61 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3 cyt. ustawy, uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.

Zgodnie z wnioskiem planowane zamierzenie inwestycyjne wymaga:

- zaopatrzenia w energię elektryczną – z projektowanego przyłącza do sieci i zagwarantowanego promesą nr ZD/7589/2023 ENEA Operator Sp. z o.o. Rejon Dystrybucji Sulęcín z dnia 05.06.2023 r. i/lub z własnych odnawialnych źródeł energii,
- unieszkodliwiania odpadów – stosownie do obowiązujących przepisów.

W związku z powyższym stwierdza się, że spełniono warunek określony art. 61 ust. 1 pkt 3 upzp.

### **5. Analiza w zakresie wymogu uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (art. 61 ust. 1 pkt 4 upzp):**

W myśl art. 7 ust. 2 pkt 1 (rozdział 2) ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2409 ze zm.), przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, w procedurze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 7 ust. 1 cyt. ustawy).

W tym miejscu wyjaśnić należy, że obecna linia orzecznictwa sądów administracyjnych utrzymuje, że wskazanie przez inwestora części gruntów w obrębie granic geodezyjnych działek, które nie podlegają ochronie w myśl przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, i z równoczesnym wyłączeniem gruntów rolnych i leśnych podlegających tej ochronie w myśl przepisów, jest dopuszczalne i zasadne. Tym samym organ rozpatrując wniosek o warunki zabudowy związany jest wyłącznie w granicach wskazanych przez inwestora, a więc z pominięciem wspomnianych gruntów objętych reżimem w/w ustawy (por. wyrok Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wlkp. z dnia 09.03.2023 r. o sygn. akt SKO.Go/420-KP/477/23).

Grunty objęte inwestycją (w liniach rozgraniczających teren inwestycji) sklasyfikowane są jako: działka o nr ewid. 414/2 – grunty orne klasy IVb, V, VI, nieużytki (N), działka o nr ewid. 417/2 – grunty orne klasy IVa i IVb, działka o nr ewid. 425/2 – grunty orne klasy IVb, V, VI, działka o nr ewid. 425/4 – grunty orne klasy IVb, V, VI oraz pastwiska trwałe na użytkach klasy V, działka o nr ewid. 425/5 – grunty orne klasy IVa, IVb i V, działka o nr ewid. 438 – grunty orne klasy V i VI.

Wobec powyższego teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ani gruntów leśnych na cele nieleśne, a tym samym stwierdza się, że spełniono warunek określony art. 61 ust. 1 pkt 4 upzp.

**6. Analiza w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi (art. 61 ust. 1 pkt 5 upzp):**

Badając zgodność planowanego zamierzenia z przepisami odrębnymi ustalono, co następuje:

- inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w myśl rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.), dla której wydana została decyzja Nr IN.6220.01.2023 Burmistrza Lubniewic z dnia 18.04.2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizacji przedsięwzięcia,
- teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2014 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 ze zm.),
- teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony zabytków, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.),
- teren inwestycji nie jest objęty miejscowym planem rewitalizacji, o których mowa w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ani też nie znajduje się w specjalnej strefie rewitalizacji, o której mowa w przepisach ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r., poz. 485 ze zm.),
- na terenie inwestycji nie występują złoża geologiczne, obszary górnicze i tereny górnicze, udokumentowane Główne Zbiorniki Wód Podziemnych, tereny ujęć wody lub ich strefy, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zamknięte, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, a także obszary ograniczonego użytkowania lub strefy przemysłowe.

Wobec powyższego planowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, a tym samym stwierdza się, że spełniono warunek określony art. 61 ust. 1 pkt 5 upzp.

**7. Analiza w zakresie zgodności planowanego zamierzenia w odniesieniu do obszaru, dla 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 2023 r. poz. 1680 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy; strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu; a także strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu (art. 61 ust. 1 pkt 6 upzp):**

Planowane zamierzenie nie znajduje się:

- w obszarze, dla 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, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- w strefie kontrolowanej po obu stronach gazociągu,
- a także w strefie bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Wobec powyższego stwierdza się, że spełniono warunek określony art. 61 ust. 1 pkt 6 upzp.

**8. Analiza warunków obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- a) zgodnie z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy, ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zapisuje się w szczególności poprzez określenie sposobu zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną i ciepłą, środki łączności, odprowadzania ścieków i gospodarowania odpadami, a także określenie dostępu do drogi publicznej oraz wymaganej ilości miejsc parkingowych,
- b) sposób zaopatrzenia w energię elektryczną – dostosowane do przewidywanego zakresu oraz wielkości zapotrzebowania realizować z projektowanego przyłącza i na warunkach właściwego zarządcy sieci i/lub z własnych odnawialnych źródeł energii,
- c) sposób unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1469 ze zm.),
- d) sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych – wyłącznie w granicach terenu objętego inwestycją, bez możliwości ich odprowadzania na tereny sąsiednie,
- e) obsługa komunikacyjna terenu inwestycji – z dróg gminnych wewnętrznych na działkach

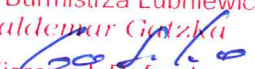
- o nr ewid. 413/1 i 436 obręb ewidencyjny Glisno, gmina Lubniewice,
- f) wymagana ilość miejsc postojowych – w obrębie terenu objętego inwestycją należy zapewnić minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych związanych z obsługą projektowanego zamierzenia,
  - g) w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć w uzgodnieniu z właścicielami sieci.

**9. Warunki wynikające z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- a) planowaną inwestycję zaprojektować w sposób zapewniający spełnienie wymogów w zakresie warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania, a także zgodnie z ustaleniami decyzji Nr IN.6220.01.2023 Burmistrza Lubniewic z dnia 18.04.2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia,
- b) w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin i zwierząt, należy powiadomić niezwłocznie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, a jeżeli nie jest to możliwe Burmistrza Lubniewic,
- c) osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku zobowiązane są niezwłocznie zawiadomić Burmistrza Lubniewic oraz Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty budowlane mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń.

**10. Warunki wynikające z ochrony interesów osób trzecich:**

- a) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektu objętego inwestycją oraz obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
- b) w projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania, aby nie wnosić dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań,
- c) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich,
- d) należy zachować normatywne odległości od granic nieruchomości, elementów infrastruktury technicznej oraz obiektów na działkach sąsiednich, w tym od terenów leśnych,
- e) panele fotowoltaiczne należy wyposażyć w powłokę antyrefleksyjną zapobiegającą efektowi olśnienia użytkowników drogi publicznej powiatowej nr 1272F na działce o nr ewid. 445/2 obręb ewidencyjny Glisno oraz dróg gminnych wewnętrznych na działkach o nr ewid. 436 i 413/1 obręb ewidencyjny Glisno.

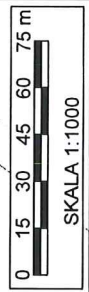
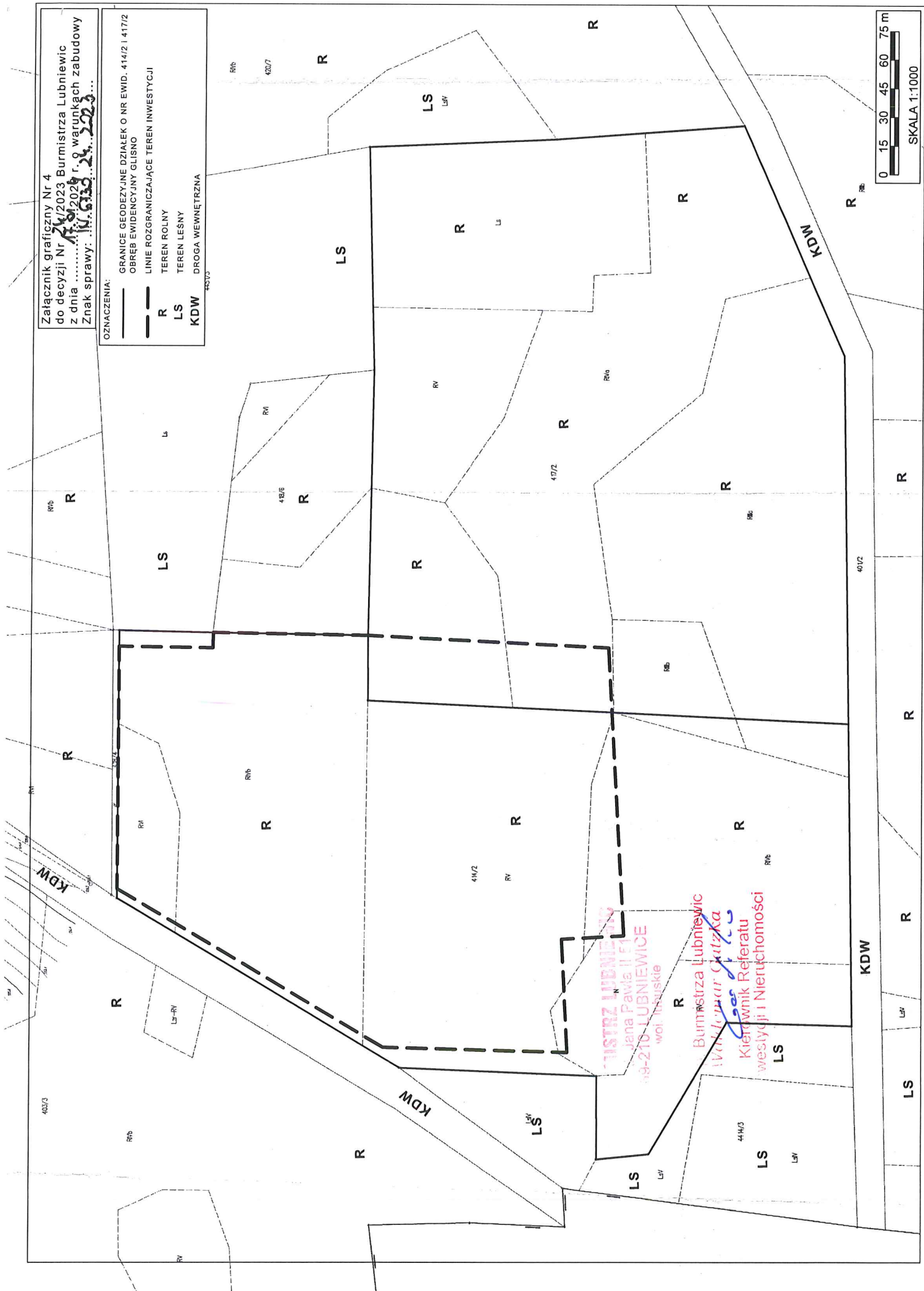
z up. Burmistrza Lubniewic  
Waldemar Gatzka  
  
Kierownik Referatu  
Inwestycji i Nieruchomości



Załącznik graficzny Nr 4  
do decyzji Nr 14/2023 Burmistrza Lubniewic  
z dnia 14.03.2023 r. o warunkach zabudowy  
Znak sprawy: 14.633.23.223

OZNACZENIA:

- GRANICE GEODEZYJNE DZIAŁEK O NR EWID. 414/2 I 417/2
- OBRĘB EWIDENCYJNY GŁISNO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
- R TEREN ROLNY
- LS TEREN LEŚNY
- KDW DROGA WEWNĘTRZNA

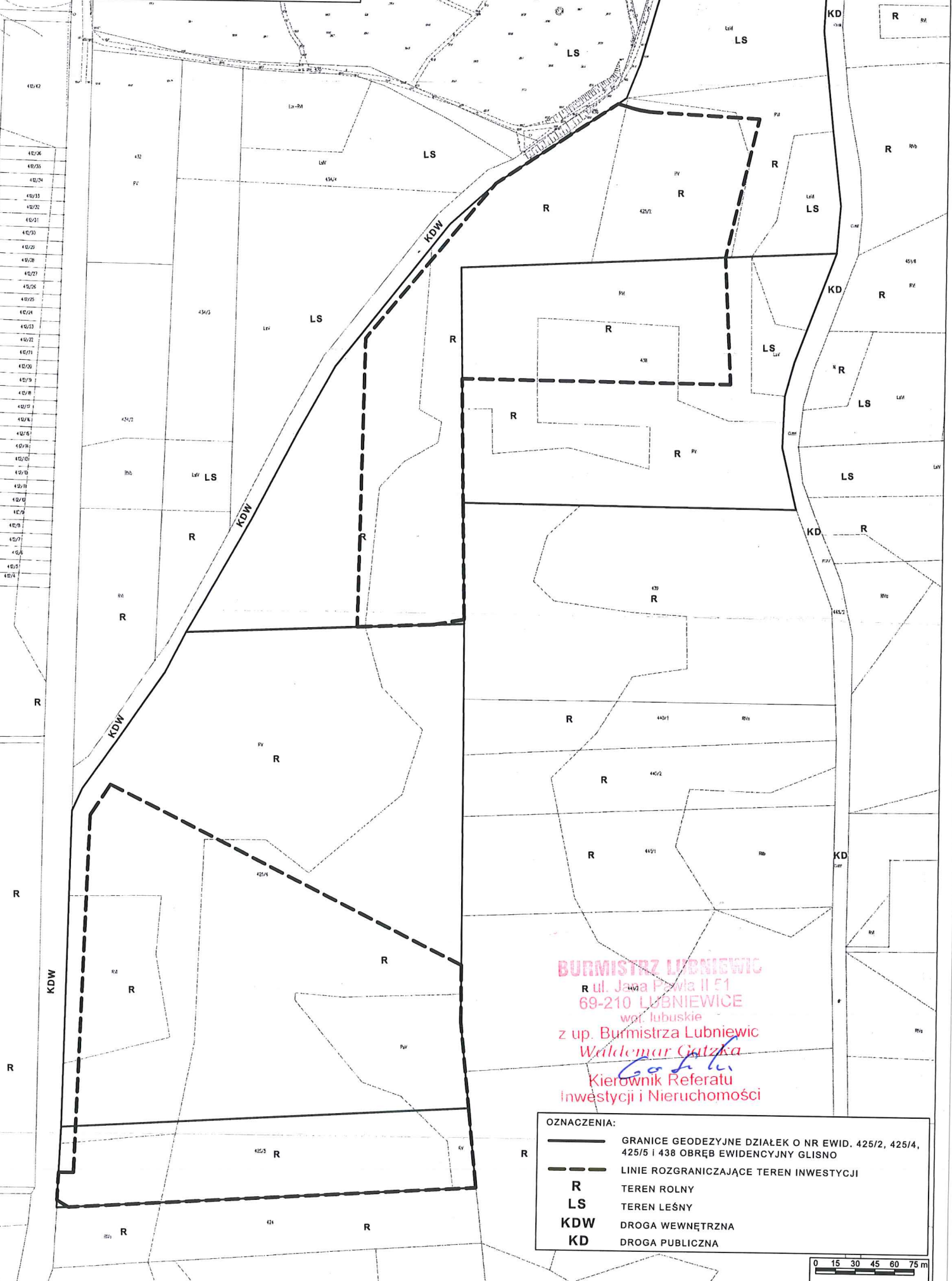


**BIURO NOTARSKIE**  
**NOTARIUSZ IUBNIEWIC**  
**Jana Pawła II 11**  
**08-210 LUBNIEWICE**  
**woj. łubuskie**

Burmistrz Lubniewic  
Wojciech Czajka  
Kierownik Referatu  
współpracy i nieruchomości



Załącznik graficzny Nr 5  
do decyzji Nr 24/2023 Burmistrza Lubniewic  
z dnia 17.09.2023 r. o warunkach zabudowy  
Znak sprawy: W. 630.24.2023



**BURMISTRZ LUBNIEWIC**  
R ul. Jana Pawła II 51  
69-210 LUBNIEWICE  
wpł. lubuskie  
z up. Burmistrza Lubniewic  
*Waldemar Gatzka*  
Kierownik Referatu  
Inwestycji i Nieruchomości

OZNACZENIA:

	GRANICE GEODEZYJNE DZIAŁEK O NR EWID. 425/2, 425/4, 425/5 I 438 OBRĘB EWIDENCYJNY GLISNO
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
<b>R</b>	TEREN ROLNY
<b>LS</b>	TEREN LEŚNY
<b>KDW</b>	DROGA WEWNĘTRZNA
<b>KD</b>	DROGA PUBLICZNA

