

## WÓJT GMINY NOWE MIASTO NAD WARTĄ

63 – 040 Nowe Miasto nad Wartą, ul. Poznańska 14

Nr sprawy: GG.6730.68.2023

Nowe Miasto nad Wartą, dnia 14.02.2024 r.

### DECYZJA

#### o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.) oraz art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku, który złożyła

**firma PBX 2 sp. z o.o., z siedzibą 63-700 Krotoszyn, ul. Rynek 29/4**

z dnia 15.11.2023 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy **dla terenu części działek nr 23/2, 24/18 położonych w miejscowości Skoraczew, gmina Nowe Miasto nad Wartą**, po stwierdzeniu, że teren i rodzaj inwestycji spełnia wymogi art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

#### **u s t a l a m**

następujące warunki zabudowy:

1. rodzaj inwestycji – funkcja zabudowy i sposób zagospodarowania terenu: **budowa zespołu farm fotowoltaicznych o mocy do 50 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną**,
2. ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określono na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji,
  - b) powierzchnia podlegająca przekształceniu tożsama z powierzchnią wyznaczaną po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli: maks. 46,0 ha,
  - c) w ramach przedmiotowej inwestycji dopuszcza się realizację m.in.:
    - paneli fotowoltaicznych o łącznej mocy projektowanych ogniw: maks. 50,0 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
    - inwerterów,
    - sieci energetycznej kablowej podziemnej niskiego napięcia i średniego napięcia,
    - dróg wewnętrznych,
    - miejsc postojowych,
    - kontenerowych stacji transformatorowych – maks. 25 sztuk,
  - d) wysokość w najwyższym punkcie:
    - pojedynczego panelu: maks. 4,0 m,
    - stacji kontenerowej: maks. 4,0 m,
  - e) szerokość elewacji frontowej stacji kontenerowej: maks. 10,0 m,
  - f) rodzaj dachu, ukształtowanie połaci dachowych stacji kontenerowej: dach płaski, lub stromy jedno, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°,
  - g) przy projektowaniu inwestycji należy zachować obowiązujące przepisy prawa budowlanego – ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.)

- oraz ustalenia rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225),
- h) w przypadku planowania inwestycji w odległości mniejszej niż wymagana prawem od lasu należy uzyskać zgodę właściwego organu wydającego decyzję o pozwoleniu na budowę, po uprzednim uzyskaniu upoważnienia właściwego ministra, na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych, tj. warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - na podstawie art. 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.),
  - i) ze względu na położenie terenu inwestycji w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej nr 369 Mieszków – Śrem, na etapie sporządzania projektu budowlanego należy uwzględnić przepisy ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U. z 2023 r. poz. 1786 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1247 z późn. zm.), w szczególności w zakresie regulacji dotyczących odległości obiektów oraz prowadzenia robót ziemnych względem obszaru kolejowego, określonych w art. 53 i 54 ww. ustawy oraz w § 4 ww. rozporządzenia,
  - j) w przypadku wystąpienia w obrębie projektowanej inwestycji urządzeń melioracyjnych, lokalizację planowanej zabudowy należy uzgodnić z administratorem tych urządzeń, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę;
3. ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) z informacji zawartych we wniosku wynika, że powierzchnia przeznaczona pod realizację przedsięwzięcia tożsama z powierzchnią wyznaczaną po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli będzie wynosiła maks. 46,0 ha,
  - b) w związku z powyższym inwestycja należy do przedsięwzięć wskazanych w § 3 ust. 1 pkt 54a lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.) w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - „*zabudowa systemami fotowoltaicznymi o powierzchni wyznaczonej po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli nie mniejszej niż:*
    - a) *0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,*
    - b) *2 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a.*- z wyłączeniem zabudowy systemami fotowoltaicznymi lokalizowanej na dachach i elewacjach obiektów budowlanych”;
  - c) dla przedsięwzięcia polegającego na „budowie i eksploatacji zespołu farm fotowoltaicznych o mocy do 50 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach nr 24/18, 23/2, obręb Skoraczew, Gmina Nowe Miasto nad Wartą” zostało przeprowadzone stosowne postępowanie w zakresie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zakończone wydaniem przez Wójta Gminy Nowe Miasto nad Wartą Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach o znaku OŚ.6220.5.2023 z dnia 28.08.2023 r.; przy projektowaniu i eksploatacji przedmiotowej inwestycji należy uwzględnić wymogi i warunki określone w w/w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
  - d) ustala się zachowanie istniejącego systemu melioracji wodnej, a w przypadku konieczności jego naruszenia lub powstania kolizji z planowanymi inwestycjami, należy zastosować rozwiązania zastępcze z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

4. ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkrył przedmiot co do którego istnieje przypuszczenie iż jest on zabytkiem, jest zobowiązany:
  - wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte przedmioty,
  - zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
  - niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Wójta Gminy Nowe Miasto nad Wartą;
5. ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dostęp do drogi publicznej – należy zapewnić z istniejącej drogi o nr ewid. działki 27 obręb Skoraczew, gmina Nowe Miasto oraz z istniejącej drogi o nr ewid. działki 1 obręb Panienska, gmina Jaraczewo,
  - b) minimalna liczba miejsc postojowych – 2,
  - c) dostawa wody – nie dotyczy,
  - d) zasilanie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
  - e) zasilanie w energię ciepłą – nie dotyczy,
  - f) odprowadzanie ścieków – nie dotyczy,
  - g) gospodarowanie odpadami – w ramach systemu gminnego,
  - h) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych - wyłącznie w granicach działki, której dotyczy wniosek, bez możliwości ich odprowadzania na tereny sąsiednich nieruchomości, zwłaszcza na tereny użytkowania publicznego,
  - i) łączność – nie dotyczy;
6. wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
  - a) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej dla innych działek,
  - b) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
  - c) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (osób trzecich),
  - d) w projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania aby nie wnosić dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań,
  - e) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich;
7. linie rozgraniczające teren inwestycji podano na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji, linią łamaną określoną literami A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P.

Stosownie do art. 63 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy,
- niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
- jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy, mają także odpowiednio zastosowanie przepisy art. 36 i 37,
- koszty realizacji roszczeń o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę,
- wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

## Uzasadnienie

Obszar objęty wnioskiem o wydanie warunków zabudowy nie posiada aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego. Wobec powyższego postępowanie o wydanie niniejszej decyzji było prowadzone zgodnie z wymaganiami ustawy cytowanej na wstępie, jak dla terenu, dla którego brak jest planu zagospodarowania przestrzennego i dla inwestycji dla której nie ma obowiązku sporządzenia takiego planu.

Obszar objęty wnioskiem o wydanie warunków zabudowy nie posiada aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego. Wobec powyższego postępowanie o wydanie niniejszej decyzji było prowadzone zgodnie z wymaganiami ustawy cytowanej na wstępie, jak dla terenu, dla którego brak jest planu zagospodarowania przestrzennego i dla inwestycji, dla której nie ma obowiązku sporządzenia takiego planu.

Planowana inwestycja jest zamierzeniem budowlanym z zakresu budowy instalacji do pozyskiwania energii z odnawialnego źródła energii, dla której zgodnie z art. 61 ust. 3 pkt 3) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do instalacji odnawialnego źródła energii”

W związku z brakiem obowiązku ustalenia sąsiedztwa dla wnioskowanej inwestycji odstąpiono od wyznaczania obszaru analizowanego i sporządzania części graficznej analizy, o których mowa w art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

Uwzględniając powyższe dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, w zakresie spełnia wymogów pozostałych warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 3 - 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które brzmią następująco:

- *„istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,*
- *teren nie wymaga 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, - SPEŁNIONY – teren inwestycji w ewidencji gruntów i budynków figuruje jako grunty orne klasy IVb, V (RIVb, RV), teren inwestycji nie obejmuje lasu (LsIV), ani gruntów ornyc klasy IIIb (RIIIb),*
- *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi”*,
- *zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:*
  - a) *w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,*
  - b) *strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,*
  - c) *strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.”*

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt niniejszej decyzji został sporządzony przez mgr Ryszarda Kajetańczyka wpisanego na listę Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą we Wrocławiu pod numerem Z-246, posiadającego uprawnienia urbanistyczne 1632.

Pismem z dnia 29.12.2023 r. zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.) zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania administracyjnego.

Na podstawie art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U z 2023 poz. 775 z późn. zm.) i art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), pismem z dnia 12.01.2024 r. za pomocą ePUAP (12.01.2024 r.) (Identyfikator poświadczenia: UPP123131836) wystąpiono o uzgodnienie projektu decyzji do Starostwa Powiatowego, Wydziału Środowiska. Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z niezajęciem stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

Na podstawie art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U z 2023 poz. 775 z późn. zm.) i art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), pismem z dnia 12.01.2024 r. za pomocą ePUAP (12.01.2024 r.) (Identyfikator poświadczenia: UPP123132100) wystąpiono o uzgodnienie projektu decyzji do Dyrektora Zarządu Zlewni w Poznaniu. Postanowieniem znak spr. PZ.ZPU.4.521.84.2024.JJ z dnia 17.01.2024 r. Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Poznaniu uzgodnił projekt ww. decyzji i wskazał: „Obszar planowanej inwestycji na terenie części działek nr 23/2, 24/18 położonych w miejscowości Skoraczew, gmina Nowe Miasto nad Wartą, jest zdrenowany. W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności ww. urządzenia (sieci drenarskiej)– w przypadku jego uszkodzenia, przebudować celem zapewnienia swobodnego przepływu wód.

Na podstawie art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U z 2023 poz. 775 z późn. zm.) i art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), pismem z dnia 12.01.2024 r. za pomocą ePUAP (12.01.2024 r.) (Identyfikator poświadczenia: UPP123131554) wystąpiono o uzgodnienie projektu decyzji do Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej. Postanowieniem znak OS-NS.9011.10.2024 z dnia 19.01.2024 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Środzie Wielkopolskiej uzgodnił przedłożony projekt decyzji – w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych – bez zastrzeżeń.

Pismem z dnia 02.02.2024 r. zgodnie z art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U z 2023 poz. 775 z późn. zm.) zawiadomiono strony postępowania o zakończeniu gromadzenia akt w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Strony postępowania, w tym właściciele nieruchomości, na których będzie lokalizowana przedmiotowa inwestycja nie wniosły uwag i zastrzeżeń do przedmiotowej inwestycji w okresie trwania postępowania.

Orzeczono zatem jak w sentencji decyzji.

### Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Od niniejszej decyzji służy także stronom prawo do zrzeczenia się odwołania. 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.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzję o warunkach zabudowy wydaje się w terminie 90 dni,

a w przypadku decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m<sup>2</sup> w terminie 21 dni, od dnia złożenia kompletnego wniosku. Do terminu tego nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania, okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu. Na podstawie art. 51 ust. 2e, 2h oraz art. 64 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy, podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, przysługuje prawo wniesienia żądania wymierzenia tut. organowi kary pieniężnej za każdy dzień zwłoki w stosunku do powyższego terminu

#### Załączniki:

- 1) Analiza funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa,
- 2) Część graficzna decyzji o warunkach zabudowy - rysunek na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

WÓJT  
mgr inż. Aleksander Podemski

#### Otrzymują:

- 1) Strony postępowania wg rozdzielnika w aktach sprawy (za zwrotnym potwierdzeniem odbioru)
- 2) aa

Za wydanie niniejszej decyzji pobrano opłatę skarbową 598 zł na podstawie załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111) „Wykaz przedmiotów opłaty skarbowej, stawki tej opłaty oraz zwolnienia” – część I kolumna 3 ust. 8

**Załącznik nr 1  
do decyzji o warunkach zabudowy  
Wójta Gminy Nowe Miasto nad Wartą**

Nr sprawy: GG.6730.68.2023

**ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH  
ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Na podstawie art. 61 ust. 6 oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) i wydanych do nich Rozporządzeń Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 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.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589), przepisów odrębnych oraz inwentaryzacji terenu,

**na wniosek, który złożyła firma PBX 2 sp. z o.o., z dnia 15.11.2023 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu farm fotowoltaicznych o mocy do 50 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną dla terenu części działek nr 23/2, 24/18 położonych w miejscowości Skoraczew, gmina Nowe Miasto nad Wartą, w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalono, co następuje:**

**1. Wymagania art. 61 ust. 1 pkt. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).**

art. 61 ust. 1

pkt.1 – „sąsiedztwo” –

„co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu” – NIE DOTYCZY – budowa zespołu farm fotowoltaicznych jest inwestycją z zakresu budowy instalacji odnawialnego źródła energii, dla której zgodnie z art. 61 ust. 3 pkt 3) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma obowiązku spełnienia wymogu art. 61 ust. 1 pkt. 1,

pkt.2 – dostęp do drogi publicznej – NIE DOTYCZY – budowa zespołu farm fotowoltaicznych jest inwestycją z zakresu budowy instalacji odnawialnego źródła energii, dla której zgodnie z art. 61 ust. 3 pkt 3) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma obowiązku spełnienia wymogu art. 61 ust. 1 pkt. 2,

pkt.3 – „uzbrojenie” – istniejące lub projektowane uzbrojenie z uwzględnieniem ust. 5 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – SPEŁNIONY,

pkt.4 – „odrolnienie” – teren nie wymaga 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, - SPEŁNIONY – teren inwestycji w ewidencji gruntów i budynków figuruje jako grunty orne klasy IVb, V (RIVb, RV), teren inwestycji nie obejmuje lasu (LsIV), ani gruntów ornyc klasy IIIb (RIIIb)

pkt.5 – decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,

pkt.6 – zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu  
- SPEŁNIONY.

**2. Analiza w zakresie cech zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru analizowanego:**

W związku z brakiem obowiązku ustalenia sąsiedztwa dla wnioskowanej inwestycji odstąpiono od wyznaczania obszaru analizowanego i sporządzania części graficznej analizy, o których mowa w art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.)

**3. Ustalenie czy inwestycja może znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów**

- z informacji zawartych we wniosku wynika, że powierzchnia przeznaczona pod realizację przedsięwzięcia tożsama z powierzchnią wyznaczaną po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli będzie wynosiła maks. 46,0 ha,
- w związku z powyższym inwestycja należy do przedsięwzięć wskazanych w § 3 ust. 1 pkt 54a lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.) w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - „zabudowa systemami fotowoltaicznymi o powierzchni wyznaczonej po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli nie mniejszej niż:
  - a) 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,
  - b) 2 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a.  
- z wyłączeniem zabudowy systemami fotowoltaicznymi lokalizowanej na dachach i elewacjach obiektów budowlanych”;

**4. Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów szczególnych (na obszarze działki/terenu lub w sąsiedztwie)**

*nie dotyczy*

**5. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego, obowiązującego do końca 2003 r.**

*nie dotyczy*

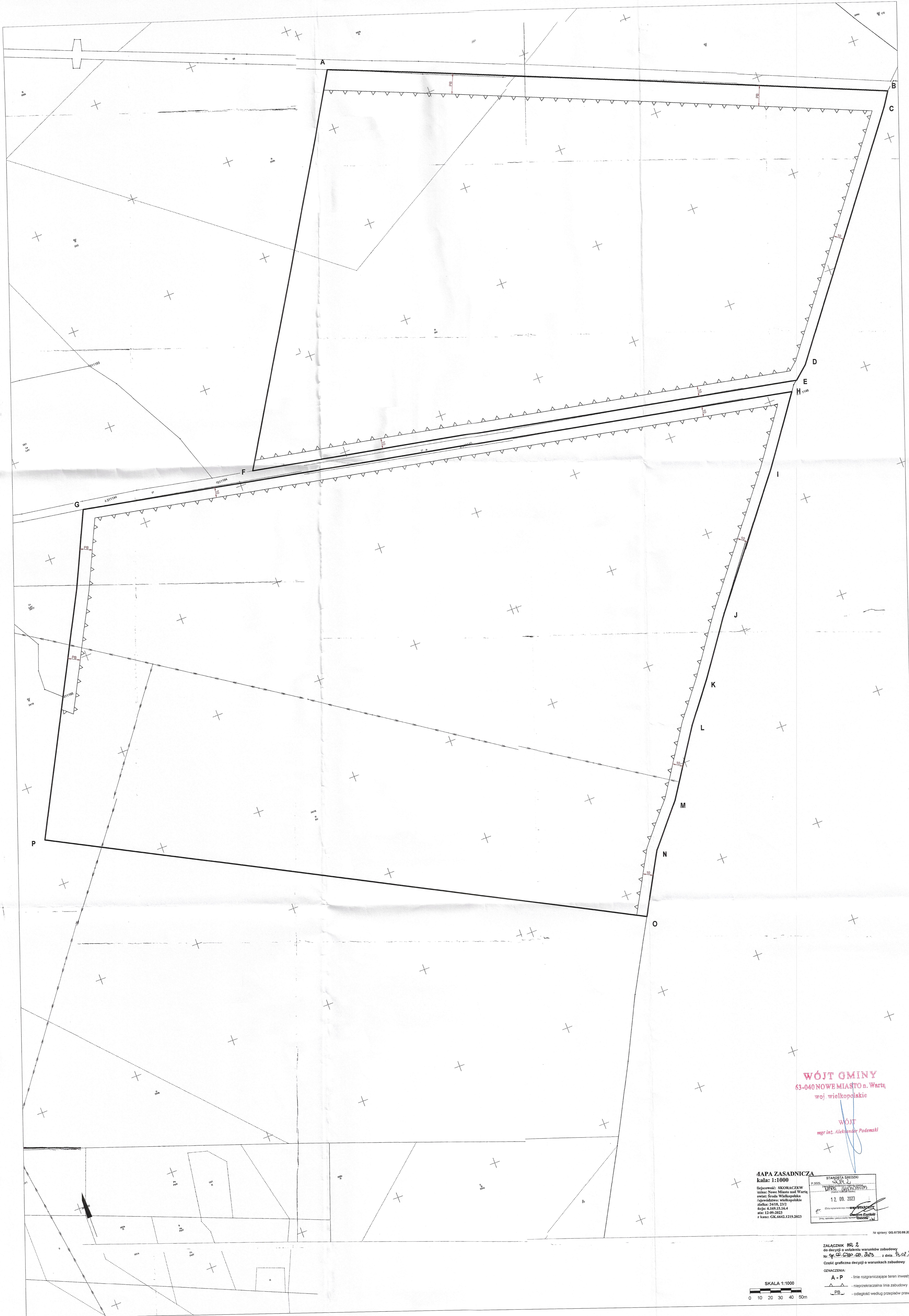
**6. Czy istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (na jakiej podstawie)**

*nie dotyczy*

Opracowano analizę  
do decyzji nr spr. GG. 6730.68.2023  
mgr Ryszard Kajetańczyk  
uprawnienia urbanistyczne 1632  
izba urbanistów Z-246

WÓJT  
mgr inż. Aleksander Podemski





**WÓJT GMINY**  
63-040 NOWE MIASTO n. Wartą  
woj. wielkopolskie

**WÓJT**  
mgr inż. Aleksander Podemski

**MAPA ZASADNICZA**  
skala: 1:1000  
Dzielnica: SKOKACZE  
miasto: Nowe Miasto nad Wartą  
powiat: Środa Wielkopolska  
województwo: wielkopolskie  
zbiórka: 2418, 217  
kraj: 6.169.15.16.4  
data: 12-09-2023  
r.kant: GK.6643.1219.2023

STAROSTA SIEDZIZI  
SKALA 1:1000  
WÓJT GMINY  
17.08.2023  
mgr inż. Aleksander Podemski

ZALACZNIK NR. 2  
do decyzji o ustaleniu warunków zabudowy  
Nr 49.030.02.023 z dnia 11.08.2023 r.  
Część graficzna decyzji o warunkach zabudowy

OZNACZENIA:  
A - P - linie rozgraniczające teren inwestycji  
△ - nieprzekraczalna linia zabudowy  
PB - odległość według przepisów prawa

SKALA 1:1000  
0 10 20 30 40 50m