



## DECYZJA o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.) oraz art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku:

**EF STUDZIENIEC Sp. z o. o.**  
**ul. Akacyjowa 18**  
**62 – 025 Kostrzyn**

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy elektrowni fotowoltaicznych Studzieniec I, Studzieniec II, Studzieniec III, Studzieniec IV o łącznej mocy do 4 MW (4x1,0 MW lub 2x 2MW lub 1 x 4 MW) wraz z drogą wewnętrzną i infrastrukturą towarzyszącą na działce o nr ewid. 270/7 położonej w miejscowości Studzieniec, gmina Rogoźno, po stwierdzeniu, że teren i rodzaj inwestycji spełnia wymogi art. 61 ust. 1, pkt 3 – 6 i ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

### U s t a l a m

następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu: **budowa elektrowni fotowoltaicznych Studzieniec I, Studzieniec II, Studzieniec III, Studzieniec IV o łącznej mocy do 4 MW (4x1,0 MW lub 2x 2MW lub 1 x 4 MW) wraz z drogą wewnętrzną i infrastrukturą towarzyszącą**
2. rodzaj zabudowy: urządzenia infrastruktury technicznej;
3. ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określono na załączniku graficznym do niniejszej decyzji,
  - b) frontowa nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji,
  - c) przy realizacji inwestycji należy zachować odległość od rowu melioracyjnego oraz istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zakaz realizacji inwestycji na gruntach chronionych III klasy,
  - e) dopuszcza się realizację inwestycji w etapach,
  - f) łączny obszar inwestycji: nie więcej niż 6,0 ha,
  - g) powierzchnia przeznaczona pod inwestycję: nie więcej niż 6,0 ha, w tym powierzchnia pod stacjami transformatorowymi (do 4 szt.) – nie więcej niż 200,0 m<sup>2</sup>,
  - h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 20% powierzchni przedmiotowego terenu,
  - i) liczba:
    - paneli: nie więcej niż 10 000 szt.,
    - inwerterów: nie więcej niż 40 szt.,
    - stacji transformatorowych: nie więcej niż 4 szt.,
  - j) moc: całej inwestycji: do 4 MW
  - k) szerokość elewacji frontowej pojedynczej stacji transformatorowej (do 4 szt.): nie więcej niż 7,0 m,
  - l) liczba kondygnacji nadziemnych stacji transformatorowej (do 4 szt.): 1,

- m) rodzaj dachu, ukształtowanie głównych połączeń dachowych kontenerowej stacji transformatorowej (do 4 szt.): dach płaski lub dach dwuspadowy o połączeniach zbiegających się symetrycznie w kalenicy,
  - n) kąt nachylenia głównych połączeń dachu stacji transformatorowej (do 4 szt.):
    - dach płaski: do 12°,
    - dach pochyły: 12-30°,
  - o) wysokość:
    - rzędu paneli: nie wyżej niż 5,0 m,
    - stacji transformatorowej (do 4 szt.): nie wyżej niż 5,0 m,
  - p) zabrania się budowy od strony drogi ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych, maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi 1,50 m,
  - q) przy projektowaniu inwestycji należy zachować obowiązujące przepisy prawa budowlanego – ustawa z dnia 7 lipca 1994r. (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 1333) 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 2019r., poz. 1065);
  - r) zakaz lokalizacji zamierzeń budowlanych 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, w strefie kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu oraz w strefie bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej;
4. ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) inwestycja musi być zgodna z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U z 2020 r. poz. 1219 ze zm.),
  - b) w czasie realizacji inwestycji oraz podczas eksploatacji inwestycji należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi poprzez niedopuszczenie do niszczenia lub uszkodzenia jej powierzchni, niekorzystne przekształcanie jej budowy w wyniku składowania odpadów,
  - c) teren objęty wnioskiem nie jest położony w granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody,
  - d) wnioskowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., poz. 1839), decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach Nr GRO.6220.22.2021.GM z dnia 26.08.2021r. Burmistrz Rogoźna stwierdził brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko wskazując jednocześnie konieczność spełnienia warunków realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia zawartych w ww. decyzji;
5. ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Przedmiotowa działka znajduje się w granicy stref „OW” ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych. Kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: 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, Burmistrza Rogoźna;
6. ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostęp do drogi publicznej – nie dotyczy
  - b) minimalna liczba miejsc postojowych – nie dotyczy,
  - c) dostawa wody – nie dotyczy,
  - d) zasilanie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zasilanie w energię cieplną – nie dotyczy,
  - f) odprowadzanie ścieków – nie dotyczy,
  - g) gospodarowanie odpadami – gromadzenie odpadów w pojemnikach usytuowanych na terenie działki i wywóz na składowisko w ramach systemu gminnego,
  - h) łączność – nie dotyczy,

- i) należy zachować zgodne z przepisami prawa budowlanego i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od infrastruktury podziemnej i nadziemnej,
  - j) kolizje i skrzyżowania z istniejącym uzbrojeniem podziemnym i nadziemnym zaprojektować i zrealizować po uzgodnieniu z dysponentem sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
7. 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;
8. linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono na mapie zasadniczej w skali 1:1000 będącej załącznikiem do niniejszej decyzji, linią łamaną określoną literami ABCDEFGH.

### Informacje

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.

***Decyzja nie jest jednoznaczna z pozwoleniem na budowę. O pozwolenie na budowę należy wystąpić do Starosty Obornickiego, ul. 11 Listopada 2a, 64 -600 Oborniki.***

### **Uzasadnienie**

Wnioskiem z dnia 20.10.2021r. (data wpływu do tut. Urzędu 21.10.2021r.) Pan Konrad Tarłowski, reprezentujący firmę EF STUDZIENIEC Sp. z o. o. wystąpiła do Burmistrza o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznych Studzieniec I, Studzieniec II, Studzieniec III, Studzieniec IV o łącznej mocy do 4 MW (4x1,0 MW lub 2x 2MW lub 1 x 4 MW) wraz z drogą wewnętrzną i infrastrukturą towarzyszącą na terenie działki o nr ewid. 270/7 położonej w miejscowości Studzieniec, gmina Rogoźno.

W związku z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy:

- 1) Warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) Stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, która znajduje się w aktach sprawy.

Na podstawie z art. 61 §1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.) pismem z dnia 28.10.2021 r. zawiadomiono strony o wszczętym postępowaniu, informując o prawie uczestniczenia w każdym jego, oraz składania uwag i wniosków.

Art. 61. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna sąsiednia działka 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 posiada dostęp do drogi publicznej,
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5 ustawy, 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 sporządzeniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy,
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
- 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 2021 r. [poz. 428, 784 i 922](#)), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu

Stosownie do § 3 ust. 1 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) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 u.z.p.

Inwestycję w postaci farmy fotowoltaicznej kwalifikuje się do urządzenia infrastruktury technicznej. Znajduje to uzasadnienie w rozwoju źródeł pozyskiwania energii, który to rozwój nie pozostaje bez wpływu na sposób wykładni przepisów prawa. Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi, że: „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 przeprowadza się analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, do warunków wynikających z pkt 1 i 2, przeprowadza się ją wyłącznie do warunków wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 3-5 ustawy.

Lokalizacja elektrowni słonecznych (nazywanych również farmami fotowoltaicznymi), co do zasady, odbywa się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego poprzez określenie granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a u.p.z.p. (urządzeń wytwarzających ener-

gię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW) oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko (art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p.). Jednakże w sytuacji, gdy dla danego terenu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, to lokalizacja elektrowni słonecznej odbywa się poza "władztwem planistycznym", w oparciu o przepisy szczególne normujące poszczególne dziedziny życia w obszarze społeczno-gospodarczym (wyrok z dnia 16.07.2021 r. WSA w Łodzi sygn. II SA/Łd 312/19). Burmistrz Rogoźna wyjaśnia, że elektrownia słoneczna nie jest inwestycją celu publicznego, bowiem nie mieści się w katalogu celów publicznych o jakich mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1990) w zw. z art. 2 pkt 5 u.p.z.p. Wobec tego jej lokalizacja odbywa się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy z uwzględnieniem przesłanek określonych w art. 61 u.p.z.p. Decyzja o warunkach zabudowy ze swej istoty stanowi niejako urzędową informację dla inwestora o warunkach wynikających z przepisów u.p.z.p. oraz przepisów szczególnych, po których spełnieniu będzie dopuszczalna realizacja projektowanego przez niego przedsięwzięcia. Szczególnie istotny jest tu przepis art. 56 w zw. z art. 64 ust. 1 u.p.z.p., który stanowi, iż nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

W orzecznictwie sądowno-administracyjnym do urządzeń infrastruktury technicznej, w rozumieniu art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zostały zaliczone elektrownie wiatrowe. Sądy administracyjne zgodnie zaakceptowały pogląd, iż elektrownie wiatrowe stanowią urządzenia infrastruktury technicznej w rozumieniu art. 61 ust 3 u.p.z.p.

Wobec powyższego, zgodnie z cytowanym powyżej art. 61 ust. 3 u.p.z.p., w toku analizowania przesłanek warunkujących wydanie pozytywnej decyzji lokalizacyjnej nie stosuje się zasady "dobrego sąsiedztwa" i dostępu do drogi publicznej, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 u.p.z.p. Analiza dopuszczalności realizacji planowanej inwestycji na wskazanym przez inwestora terenie ograniczona jest zatem do zbadania, czy zostały spełnione przesłanki określone w art. 61 ust. 1 pkt 3-5 u.p.z.p.

Z wniosku wynika, że projektowane uzbrojenie terenu w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną jest wystarczające dla tego rodzaju przedsięwzięcia, ponieważ samo będzie taką energię wytwarzało. Ponadto, określenie dla przedmiotowej inwestycji warunków przyłączenia do sieci energetycznej następuje dopiero po przedstawieniu gestorowi sieci decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 7 ust. 8d pkt 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne - t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 716 ze zm.). Dostęp do urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków oraz energii cieplnej nie jest wymagany, ponieważ inwestor nie przewiduje zapotrzebowania na tego rodzaju media. Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze, ponieważ działki stanowią odpowiednio grunty orne: RV, RIVa, RIVb, RIIIa, RIIIb, łąki trwałe ŁIV, przy czym zakazuje się lokalizacji inwestycji na gruntach klasy III.

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi, do których zalicza się ustawy regulujące kwestie dotyczące: ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zabytków, ochrony gruntów rolnych i leśnych, dróg publicznych, gospodarki wodnej, prawa geologicznego i górniczego oraz inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych.

Teren objęty wnioskiem nie jest położony w granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody, planowana inwestycja ujęta jest w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Burmistrz Rogoźna decyzją znak GRO.6220.22.2021.GM z dnia 26.08.2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdził brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko wskazując jednocześnie konieczność spełnienia warunków realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia zawartych w ww. decyzji.

Gromadzenie odpadów stałych bytowych do projektowanych pojemników, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych nastąpi na przewidywany teren biologicznie czynny, którego powierzchnia określona została na minimalną 20% powierzchni przedmiotowego terenu.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ww ustawy projekt decyzji sporządzony został przez osobę, o której mowa w art. 5 i wymagał uzgodnienia z właściwymi w sprawie organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 w związku z powyższym pismem z dnia 30.11.2021r. Burmistrz skierował ww. projekt do uzgodnienia z:

1. **Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (art. 53 ust. 4 pkt 2):** skorzystał z przysługującego mu prawa wynikającego z art. 53 ust. 5 i nie zajął stanowiska w terminie ustawowym, więc uzgodnienie uważa się za dokonane.
2. **Zarządem Dróg Powiatowych w Obornikach:** Postanowienie nr 159/2021 z dnia 16.12.2021 r. (data wpływu 17.12.2021 r.) uzgodniono projekt decyzji przy zachowaniu warunku: „dostęp do drogi publicznej na teren działki o nr ewid. 270/7 położonej w miejscowości Studzieniec, gmina Rogoźno – nie dotyczy”.
3. **Starostwem Powiatowym w Obornikach (art. 53 ust. 4 pkt 6):** skorzystał z przysługującego mu prawa wynikającego z art. 53 ust. 5 i nie zajął stanowiska w terminie ustawowym, więc uzgodnienie uważa się za dokonane.

Na podstawie art. 10 § 1 ustawy z dnia 14.06.1960 r. KPA pismem z dnia 30.11.2021 r. zawiadomiono strony o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych w sprawie dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w terminie od 16 do 23 grudnia 2021 r. Strony nie skorzystały z przysługującego im prawa wobec czego ustalono niniejsze warunki zabudowy.

Z up. BURMISTRZA  
mjr Roman Płatkowski  
KIEROWNIK WYDZIAŁU  
Gospodarki Nieruchomościami,  
Turystyki i Ochrony Środowiska

#### Pouczenie

1. *Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile, ul. Dzieci Polskich 26, za pośrednictwem Burmistrza Rogoźno, w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.*
2. *W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.*
3. *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.*
4. *Oświadczenie o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania może być złożone dopiero po wydaniu decyzji.*
5. *Zrzeczenie się prawa do wniesienia odwołania ma taki skutek, że decyzji nie można będzie zaskarżyć do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.*

**Załączniki:**

1. Część graficzna decyzji na kopii mapy zasadniczej
2. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania oraz jej wyniki

**Projekt decyzji przygotowała:**

**mgr Magdalena Kalinowska**

**Członek ZOIU nr Z-383**

**Otrzymują:**

1. Pełnomocnik inwestora:
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.

*Zwolniono z opłaty skarbowej na podstawie cz. I kol. 4 pkt 8  
załącznika do ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej  
(Dz. U. z 2020r., poz. 1546 ze zm.)*

29.08.2021





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

**dla potrzeb wydania decyzji o warunkach zabudowy na terenie części działki o nr ewid.  
270/7 położonej w miejscowości Studzieniec, gmina Rogoźno.**

Na podstawie art. 61 ust. 6 oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) i wydanych do nich Rozporządzeń 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 2003r, Nr 164, poz. 1588) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1589), przepisów odrębnych oraz inwentaryzacji terenu, na wniosek EF STUDZIENIEC Sp. z o. o., ul. Akacyjna 18, 62 – 025 Kostrzyn, Pełnomocnik: Pan Konrad Tarłowski, ul. Kostrzyńska 19, 60 – 025 Czerlejno z dnia 20.10.2021r. (data wpływu do tut. Urzędu 21.10.2021r.) w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy elektrowni fotowoltaicznych Studzieniec I, Studzieniec II, Studzieniec III, Studzieniec IV o łącznej mocy do 4 MW (4x1,0 MW lub 2x 2MW lub 1 x 4 MW) wraz z drogą wewnętrzną i infrastrukturą towarzyszącą na działce o nr ewid. 270/7 położonej w miejscowości Studzieniec, gmina Rogoźno, w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3–6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalono co następuje:

1. **Wyznaczenie obszaru analizowanego: nie dotyczy (art.61 ust. 3);**
2. **Wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1–6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze 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**,  
Inwestycję w postaci instalacji fotowoltaicznej (elektrowni) kwalifikuje się do urządzeń infrastruktury technicznej. Znajduje to uzasadnienie w rozwoju źródeł pozyskiwania energii, który to rozwój nie pozostaje bez wpływu na sposób wykładni przepisów prawa.
- pkt 2 - dostęp do drogi publicznej – **NIE DOTYCZY**,
- 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**,
- 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 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z2021r. poz.428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,  
b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,  
c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu”;
3. **Dostęp do drogi publicznej (nr ewid. działki, kategoria, właściciel/zarządzający)**
    - dojazd od strony drogi publicznej – nie dotyczy;
  4. **Możliwości obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**
    - sieć elektroenergetyczna,
    - linia telefoniczna;
  5. **Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru analizowanego**
    - funkcja zabudowy sąsiedniej (na podstawie wizji lokalnej i mapy): nie dotyczy;
  6. **Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru analizowanego**  
Nie dotyczy;

7. **Ustalenie czy inwestycja może znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów**  
- *wnioskowana inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., poz. 1839),*  
- *inwestycja musi być zgodna z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U z 2020 r. poz. 1219 ze zm.);*

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

*Teren objęty wnioskiem nie jest położony w granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody.*

**Wyniki analizy:**

- pkt 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”,
- a) **funkcja – urządzenia infrastruktury technicznej;**
- b) **parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty i forma architektoniczna obiektów:**
- łączny obszar inwestycji: nie więcej niż 6,0 ha,
  - powierzchnia przeznaczona pod inwestycję: nie więcej niż 6,0 ha, w tym powierzchnia pod stacjami transformatorowymi (do 4 szt.) – nie więcej niż 200,0 m<sup>2</sup>,
  - minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 20% powierzchni przedmiotowego terenu,
  - liczba:
    - paneli: nie więcej niż 10 000 szt.,
    - inwerterów: nie więcej niż 40 szt.,
    - stacji transformatorowych: nie więcej niż 4 szt.,
  - moc: całej inwestycji: do 4 MW
  - szerokość elewacji frontowej pojedynczej stacji transformatorowej (do 4 szt.): nie więcej niż 7,0 m,
  - liczba kondygnacji nadziemnych stacji transformatorowej (do 4 szt.): 1,
  - rodzaj dachu, ukształtowanie głównych połaci dachowych kontenerowej stacji transformatorowej (do 4 szt.): dach płaski lub dach dwuspadowy o połaciach zbiegających się symetrycznie w kalenicy,
  - kąt nachylenia głównych połaci dachu stacji transformatorowej (do 4 szt.):
    - dach płaski: do 12°,
    - dach pochyły: 12-30°,
  - wysokość:
    - rzędu paneli: nie wyżej niż 5,0 m,
    - stacji transformatorowej (do 4 szt.): nie wyżej niż 5,0 m,
- c) **linia zabudowy:**
- nieprzekraczalne linie zabudowy określono na załączniku graficznym do niniejszej decyzji,
  - frontowa nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji,
- d) **minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 20% powierzchni przedmiotowego terenu;**
- pkt 2) „dostęp do drogi publicznej”: **NIE DOTYCZY**
- pkt 3) „istniejące lub projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego”: dostawa wody – nie dotyczy; zasilanie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi; odprowadzanie ścieków – nie dotyczy;
- pkt 4) „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” : teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze;
- pkt 5) „decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi”: do ww. przepisów zalicza się ustawy regulujące kwestie dotyczące: ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zabytków, ochrony gruntów rolnych i leśnych, dróg publicznych, gospodarki wodnej, prawa geologicznego i górniczego;
- 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 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z2021r. poz.428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu”

**Projekt decyzji należy uzgodnić z:**

- Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu,
- Starostą Obornickim,
- Zarządem Dróg Powiatowych w Obornikach

Załącznik graficzny w skali 1: 1000

**Sporządziła:**

**mgr Magdalena Kalinowska**

**Członek ZOIU nr Z-383**

Z up. BURMISTRZA  
mgr Roman Piątkowski  
KIEROWNIK WYDZIAŁU  
Gospodarki Nieruchomościami,  
Planistwa i Ochrony Środowiska



... przez teren zabudowy

i zagospodarowania terenu

- załącznik do decyzji o warunkach zabudowy

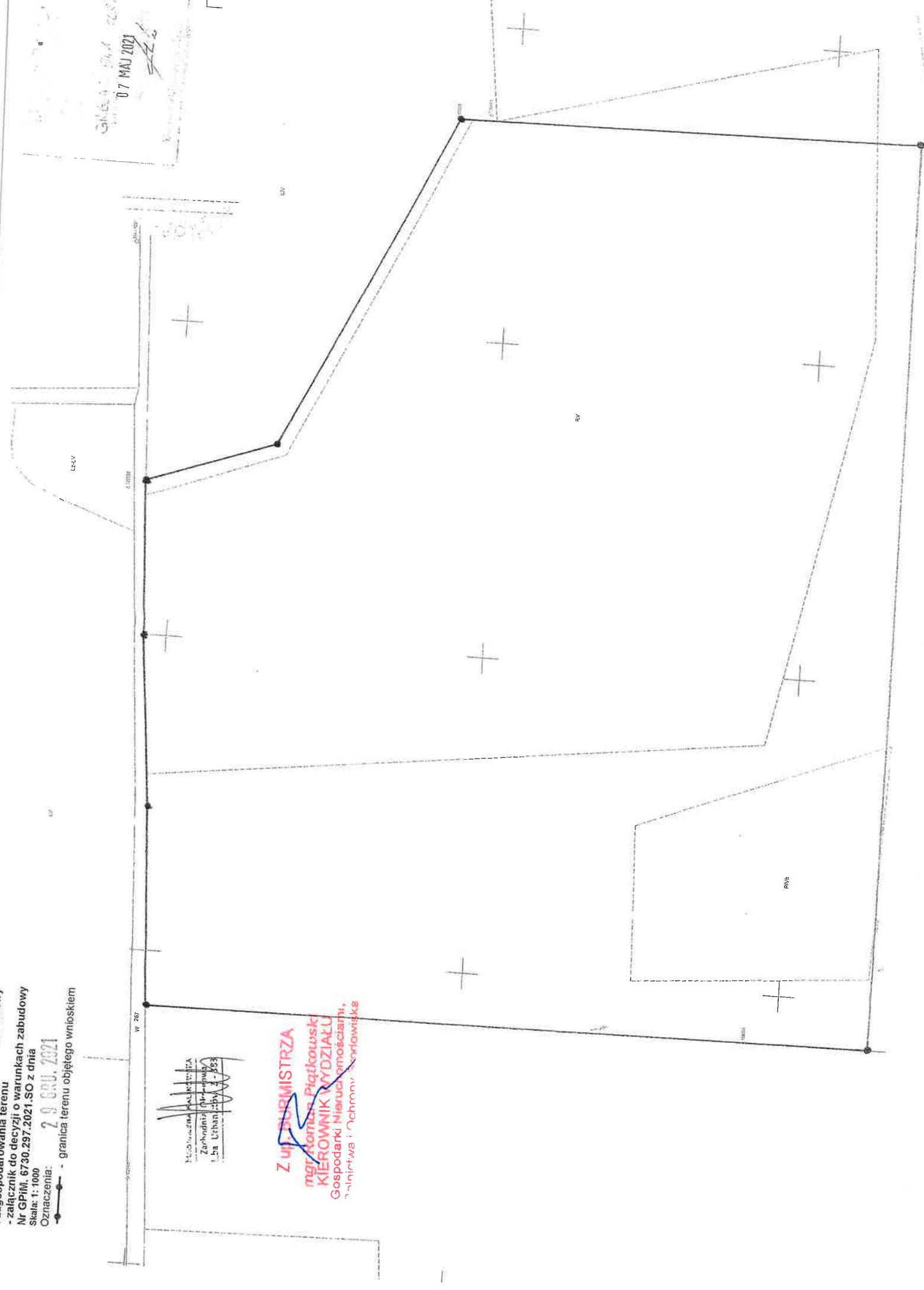
Nr GPIM. 6730.297.2021.SO z dnia

skala: 1:1000

Oznaczenia:

2 9 GRU. 2021

- granica terenu objętego wnioskami



07 MAJ 2021

mgr inż. **MAŁGORZATA**  
Zakład Inżynierii  
i Geodezji  
ul. Chałubińskiego 2 - 55-033

**Z ul. SUBMISTRZA**  
mgr inż. **Małgorzata Piątkowska**  
**KIEROWNIK WYDZIAŁU**  
Gospodarki Mierzochościami,  
Technictwa i Ochrony Środowiska

