



BURMISTRZ ROGOŹNA

64-610 Rogoźno, ul. Nowa 2

tel. (0-67) 26-84-400, 785-009-402, fax (0-67) 26-18-075

NIP: 6060066997, REG: 570791425

www.rogozno.pl
um@rogozno.pl

GPiM.6730.66.2023.FJ

Rogoźno, dnia 4 września 2023 r.

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 2023 r., poz. 775 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 2023 r., poz. 977), po rozpatrzeniu wniosku:

PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o. o.

ul. Emilii Plater 53

00-113 Warszawa

z dnia 07.06.2023 r. (data wpływu do tut. Urzędu 09.06.2023 r.) w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla **budowy instalacji fotowoltaicznej o mocy do 34MW wraz z infrastrukturą techniczną na terenie części działki o nr ewid. 17 położonej w miejscowości Tarnowo, gmina Rogoźno**, 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 i zagospodarowania terenu:

1. ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu: **budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy do 34MW wraz z infrastrukturą techniczną;**
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 rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) powierzchnia zabudowy: 51 070,0 – 119 630,0 m²,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna: 51 420,0 – 119 980,0 m²,
 - f) powierzchnia podlegająca przekształceniu: 51 420,0 – 119 980,0 m²,
 - g) liczba: paneli fotowoltaicznych: do 85 000 szt.,
 - h) moc: całej instalacji fotowoltaicznej: nie więcej niż 34,0 MW,
 - i) kontenerowa stacja transformatorowa:
 - szerokość pojedynczej kontenerowej stacji transformatorowej: 2,0 – 3,0 m,
 - długość pojedynczej kontenerowej stacji transformatorowej: 3,0 – 6,0 m,
 - wysokość pojedynczej kontenerowej stacji transformatorowej: 2,0 – 4,0 m,

- rodzaj dachu: dach płaski,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachu: do 12°,
 - liczba: do 34 szt.,
 - j) kąt nachylenia: panelu względem terenu: 15-45°,
 - k) wysokość całkowita pojedynczego panelu fotowoltaicznego: nie wyżej niż 5,0 m,
 - l) dopuszcza się lokalizację magazynu energii,
 - m) przy projektowaniu inwestycji należy zachować obowiązujące przepisy prawa budowlanego – ustawa z dnia 7 lipca 1994r. (tj. Dz.U. z 2023 r., poz. 682 ze zm.) oraz ustalenia rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 1225);
 - n) 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 273 ze zm.), 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 2022 r. poz. 2556 ze zm.),
 - b) w czasie realizacji inwestycji oraz podczas eksploatacji inwestycji należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi poprzez niedopuszczenie do niszczenia lub uszkodzania 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 ze zm.), decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach Nr GRO.6220.40.2022.GM z dnia 30.03.2023 r. Burmistrz Rogoźna stwierdził brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko wskazując jednocześnie konieczność spełnienia warunków realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia zawartych w ww. decyzji;
 - e) obszar inwestycji graniczy z rowami melioracyjnymi, w związku z tym Inwestor zobowiązany jest do wykonania inwestycji w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzenia, a w przypadku jego uszkodzenia, do przebudowania celem zapewnienia swobodnego przepływu wód. Ponadto, należy zapewnić dostęp do urządzenia wodnego – rowu w celu jego konserwacji;
 - f) działka nr 13/2 obręb Tarnowo granicząca z inwestycją stanowi ciek naturalny – dopływ z Sokołowa Budzyńskiego – przy realizacji inwestycji winny być wzięte pod uwagę ograniczenia wynikające z zapisów art. 232 oraz 233 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478);
5. 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 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 – 1,
 - 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 ABCDEFGHIJKLM.

Informacje

Stosownie do art. 63 i 65 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,
- niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zawierający ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

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 07.06.2023 r. (data wpływu do tut. Urzędu 09.06.2023 r.) PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o. o. wystąpiła do Burmistrza o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej

na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 34MW wraz z infrastrukturą techniczną na terenie części działki o nr ewid. 17 położonej w miejscowości Tarnowo, gmina Rogoźno.

W związku z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, która znajduje się w aktach sprawy.

Teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wobec czego zmiana sposobu zagospodarowania terenu wymaga wydania decyzji o warunkach zabudowy. W toku wyznaczania stron postępowania, Burmistrz Rogoźna ustalił, iż obszar oddziaływania inwestycji wykracza poza teren gminy Rogoźno, a swoim zasięgiem obejmuje również właścicieli nieruchomości położonych w gminie Budzyń. Mając to na uwadze, wnioskiem z dnia 28.06.2023 r. wystąpił do Starosty Chodzieskiego o wydanie wypisów z rejestru gruntu dla działek o nr ewid. 167/10, 175, 167/8, 178, 179 położonych w obrębie ewidencyjnym Sokołowo Budzyńskie celem poinformowania tych osób o toczącym się postępowaniu. Wypisy z rejestru gruntów wraz z danymi adresowymi dla wnioskowanych działek ewidencyjnych wpłynęły do tut. Urzędu 17.07.2023 r. Wobec tego, na podstawie art. 61 §1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.) pismem z dnia 19.07.2023 r. zawiadomiono strony, informując o prawie uczestniczenia w każdym stadium przedmiotowego postępowania, 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 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 273 ze zm.), 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 art. 5a i 6 oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977) 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) 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. 1-6 u.z.p.

Inwestycję w postaci instalacji 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.

Wobec powyższego, 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” nie przeprowadza się analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, przeprowadza się ją wyłącznie do warunków wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ustawy.

Teren objęty wnioskiem nie jest położony w granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody, 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 ze zm.). Decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach Nr GRO.6220.40.2022.GM z dnia 30.03.2023 r. Burmistrz Rogoźna stwierdził brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko wskazując jednocześnie konieczność spełnienia warunków realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia zawartych w ww. decyzji. Planowana inwestycja nie jest sprzeczna z celami ochrony ww. obszarów, gromadzenie odpadów stałych bytowych do projektowanych pojemników, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych nastąpi na przewidywany teren biologicznie czynny, którego powierzchnia określona została na 51 420,0 – 119 980,0 m². Biorąc pod uwagę powyższe planowana inwestycja nie pogorszy standardu życia mieszkańców sąsiednich nieruchomości i nie przyczyni się do degradacji środowiska przyrodniczego. Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze, posiada dostęp do drogi publicznej, nie leży również w obszarze stanowisk archeologicznych, ani na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, nie ma więc konieczności ustalania zakazów, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.

W związku z rozbieżnościami w treści wniosku a wydaną decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia, Inwestor pismem z dnia 2.08.2023 r. zaktualizował wnioski w zakresie ilości paneli fotowoltaicznych, łącznej mocy instalacji oraz ilości kontenerowych stacji transformatorowych. Zmiany zostały uwzględnione w projekcie decyzji.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 w/w 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 2.08.2023 r. Burmistrz skierował ww. projekt do uzgodnienia z:

1. **Starostą Obornickim (art. 53 ust. 4 pkt 6):** organ 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. **Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Poznaniu (art. 53 ust. 4 pkt 6):** organ uzgadniający postanowieniem znak PO.ZPU.4.521.2456.2023.JS z dnia 18.08.2023 r. (data wpływu: 21.08.2023 r.) uzgodnił projekt decyzji w zakresie melioracji wodnych. W związku z tym, iż obszar planowanej inwestycji, tj. działka o nr 17 położona w miejscowości Tarnowo graniczy z rowami melioracyjnymi, Inwestor zobowiązany jest do wykonania inwestycji w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzenia, a w przypadku jego uszkodzenia, do przebudowania celem zapewnienia swobodnego przepływu wód. Ponadto, należy zapewnić dostęp do urządzenia wodnego – rowu w celu jego konserwacji. Jednocześnie organ wskazał na możliwość wystąpienia w terenie urządzeń niezgłoszonych do ewidencji urządzeń melioracji i co za tym idzie niewykazanych na mapach. W przypadku napotkania w terenie rowów, sieci drenarskich należy prowadzić inwestycję w sposób niepowodujący zmian/pogorszenia stosunków wodnych gruntów przyległych. Dodatkowo poinformował, iż działka nr 13/2 obręb Tarnowo granicząca z inwestycją stanowi ciek naturalny – dopływ z Sokołowa Budzyńskiego.

Zarząd Zlewni w Poznaniu pismem znak PO.ZPU.4.521.2456.1.2023.AS z dnia 22.08.2023 r. (data wpływu: 23.08.2023 r.) dodatkowo poinformował, iż w związku z sąsiedztwem inwestycji z dopływem

z Sokołowa Budzyńskiego, przy jej realizacji winny być wzięte pod uwagę ograniczenia wynikające z zapisów art. 232 oraz 233 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478).

Ponadto, przedmiotowy teren przylega do drogi gminnej, zatem zgodnie z art. 60 ust. 1 w zw. z art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika obowiązek uzgodnienia decyzji o warunkach zabudowy w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego z właściwym zarządcą drogi. W niniejszej sprawie zachodzi sytuacja, że Burmistrz jest organem właściwym do wydania decyzji o warunkach zabudowy, jak i do uzgodnienia tej decyzji, zatem nie stosuje się art. 106 k.p.a.

Na podstawie art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. k.p.a. pismem z dnia 2.08.2023 r. zawiadomiono strony o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych w sprawie dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w terminie od 22 do 28 sierpnia 2023 r. Strony nie skorzystały z przysługującego im prawa, wobec czego ustalono niniejsze warunki zabudowy.



Z up. BURMISTRZA
mgr Robert Piątkowski
KIEROWNIK WYDZIAŁU
Gospodarki Nieruchomościami
Rolnictwa i Ochrony Środowiska

Pouczenie

1. Od niniejszej decyzji służy stronom prawo do wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od dnia doręczenia decyzji stronie, a gdy decyzja została ogłoszona ustnie - od dnia jej ogłoszenia stronie.
2. Przed upływem 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.
3. Oświadczenie o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania może być złożone dopiero po wydaniu decyzji.
4. Zrzeczenie się prawa do wniesienia odwołania ma taki skutek, że decyzji nie można będzie zaskarżyć do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.
5. W przypadku jeśli niniejsza decyzja została wydana w terminie dłuższym niż 90 dni od dnia złożenia wniosku, podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o jej wydanie, przysługuje prawo wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej Burmistrzowi Rogoźna w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Żądanie wnosi się do wojewody za pośrednictwem Burmistrza Rogoźna w terminie 3 lat od dnia wydania niniejszej decyzji (art. 51 ust. 2-2i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), przy czym zgodnie z art. 51 ust. 2c w/w. ustawy do terminu, o którym mowa w ust. 2, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

Załączniki:

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

Otrzymują:

1. PCWO Energy Projekt Sp. z o.o.

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. 17 położonej w miejscowości Tarnowo, gmina Rogoźno

Na podstawie art. 61 ust. 5a i 6 oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977) 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 PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o. o., ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa z dnia 07.06.2023 r. (data wpływu do tut. Urzędu 09.06.2023 r.) w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy instalacji fotowoltaicznej o mocy do 34MW wraz z infrastrukturą techniczną na terenie części działki o nr ewid. 17 położonej w miejscowości Tarnowo, gmina Rogoźno,** w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1–6 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 2023 r., poz. 977)**

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 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 273 ze zm.), 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 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 ze zm.),

- inwestycja musi być zgodna z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U z 2022 r. poz. 2556 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:
- powierzchnia zabudowy: 51 070,0 – 119 630,0 m²,
 - powierzchnia podlegająca przekształceniu: 51 420,0 – 119 980,0 m²,
 - liczba: paneli fotowoltaicznych: do 85 000 szt.,
 - moc: całej instalacji fotowoltaicznej: nie więcej niż 34MW,
 - kontenerowa stacja transformatorowa:
 - szerokość pojedynczej kontenerowej stacji transformatorowej: 2,0 – 3,0 m,
 - długość pojedynczej kontenerowej stacji transformatorowej: 3,0 – 6,0 m,
 - wysokość pojedynczej kontenerowej stacji transformatorowej: 2,0 – 4,0 m,
 - rodzaj dachu: dach płaski,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachu: do 12°,
 - liczba: do 34 szt.,
 - kąt nachylenia: panelu względem terenu: 15-45°,
 - wysokość całkowita pojedynczego panelu fotowoltaicznego: nie wyżej niż 5,0 m,
 - dopuszcza się lokalizację magazynu energii,
- 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) powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 51 420,0 – 119 980,0 m²;
- 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 273 ze zm.), 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 uzgodniono z:

- Starostą Obornickim,
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Poznaniu.

Załącznik graficzny w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do ww. decyzji oraz rysunek analizy w skali 1:1000 – przy czym ze względu na swój rozmiar przekazany został pozostałym stronom postępowania oprócz Inwestora w wersji pomniejszonej na formacie A3, natomiast wersja papierowa odzwierciedlająca prawidłową skalę znajduje się w aktach sprawy, z którą strony mogą zapoznać się w godzinach pracy tut. Urzędu.

Sporządziła:

mgr Magdalena Kalinowska

Członek ZOIU nr Z-383

Z up. SURMISTRZA
mgr Roman Płatkowski
KIEROWNIK WYDZIAŁU
Gospodarki Nieruchomościami,
Rolnictwa i Ochrony Środowiska