



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

Nasz znak: GPiM.6730.134.2021.SO

Data: 02.11.2021 r.

Za dowodem doręczenia

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 2021r., poz. 735) 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:

PVE 194 Sp. z o. o.
ul. Chodkiewicza 7/1C
85 – 065 Bydgoszcz

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy instalacji fotowoltaicznych (elektrowni) o mocy do 4 MW (z możliwością podziału na etapy) wraz z niezbędną infrastrukturą na terenie części działki o nr ewid. 208 położonej w miejscowości Gościejewo, 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 instalacji fotowoltaicznych (elektrowni) o mocy do 4 MW (z możliwością podziału na etapy) wraz z niezbędną infrastrukturą;**
2. rodzaj zabudowy: urządzenia infrastruktury technicznej;
3. ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określono na załącznikach graficznych do niniejszej decyzji,
 - b) frontowe nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z załącznikami graficznymi do niniejszej decyzji,
 - c) zakaz realizacji inwestycji na gruntach chronionych III klasy,
 - d) dopuszcza się realizację inwestycji w etapach,
 - e) łączny obszar inwestycji: nie więcej niż 4,0 ha,
 - f) powierzchnia przeznaczona pod inwestycję: nie więcej niż 4,0 ha, w tym powierzchnia pod kontenerowymi stacjami transformatorowymi (do 4 szt.) – nie więcej niż 200,0 m²,
 - g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 20% powierzchni przedmiotowego terenu,
 - h) liczba:
 - paneli fotowoltaicznych: do 16 000 szt.,
 - inwerterów rozproszonych – do 120 szt.,
 - i) moc:
 - całej instalacji fotowoltaicznej: nie więcej niż 4,0 MW,
 - pojedynczego panelu fotowoltaicznego: 200,0 – 2 000,0 Wp,
 - j) wysokość całkowita inwestycji:
 - kontenerowa stacja transformatorowa (do 4 szt.): nie wyżej niż 3,50 m,
 - pojedynczy panel fotowoltaiczny: nie wyżej niż 5,0 m,

- k) rodzaj dachu, ukształtowanie głównych połaci dachowych pojedynczej kontenerowej stacji transformatorowej (do 4 szt.): dach płaski,
 - l) zabrania się budowy od strony drogi ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych, maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi 1,50 m,
 - m) 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);
 - 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 (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 gazoociągu oraz w strefie bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach ruroociągu, 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.6220.11.2021.GM z dnia 14.04.2021r. 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: Na terenie planowanej inwestycji zlokalizowane jest zewidencjonowane stanowisko archeologiczne ujęte w ewidencji, ob. AZP 44-28/75, 76 (art. 6 ust. 1 pkt 3 lit. a, art. 22 ust. 2 ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r., tj. Dz. U. 2021 poz. 710 ze zm.). Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego podczas prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji należy prowadzić badania archeologiczne. Wobec powyższego zastosowanie mają właściwe przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
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 mapach zasadniczych w skali 1:1000 będących załącznikami do niniejszej decyzji, linią łamaną określoną literami ABCDEFGHIJKLM.

Informacje

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

1. decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy,
2. niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
3. jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy, mają także odpowiednio zastosowanie przepisy art. 36 i 37,
4. koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę,
5. 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 22.04.2021r. (data wpływu do tut. Urzędu 26.04.2021r.) uzupełnionym w dniu 18.05.2021r. firma PVE 194 Sp. z o. o. wystąpiła do Burmistrza o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznych (elektrowni) o mocy do 4 MW (z możliwością podziału na etapy) wraz z niezbędną infrastrukturą na terenie części działki o nr ewid. 208 położonej w miejscowości Gościejewo, 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.

Ponadto ustalono w pierwszej kolejności, iż w niniejszej sprawie stronami postępowania są wszyscy właściciele nieruchomości, na których planowana jest inwestycja oraz właściciele nieruchomości bezpośrednio graniczących z działkami objętymi wnioskiem. W związku z tym przymiot strony postępowania uzyskał m.in.

nieżyjący Pan Andrzej Mizera, który stale figurował w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostę Obornickiego, jako właściciel działki nr 208.

Zgodnie z art. 10 § 1 KPA organy administracji publicznej obowiązane są zapewnić stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwić im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Mając na uwadze powyższe pismem z dnia 25.05.2021 r. zawiadomiono strony o wszczętym postępowaniu administracyjnym oraz pouczono o możliwości brania czynnego udziału w każdym jego stadium i składania uwag i wniosków. Następnie dnia 26.05.2021 r. Burmistrz Rogoźna zwrócił się do Pani Doroty Mizera (żona zmarłego) o udzielenie informacji, czy zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe lub czy został wydany akt poświadczenia dziedziczenia spadku po zmarłym. W przypadku posiadania jednego z wyżej opisanych dokumentów zobowiązano stronę do przedłożenia go w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Wskazano również, że w przypadku braku w/w. dokumentu wzywa się stronę na podstawie art. 100 § 1 KPA do wystąpienia w terminie 21 dni od dnia otrzymania pisma do sądu cywilnego o przeprowadzenie postępowania spadkowego po zmarłym mężu lub wystąpienia do notariusza o sporządzenie aktu poświadczenia dziedziczenia spadku. Dodatkowo poproszono stronę o zajęcie stanowiska w przedmiotowej sprawie w terminie 14 dni od otrzymania pisma. Pani Dorota Mizera nie ustosunkowała się do powyższego.

Dnia 15.06.2021 r. uzyskano z Urzędu Stanu Cywilnego w Rogoźnie odpis skróconego aktu zgonu Pana Andrzeja Mizery potwierdzającego, iż strona zmarła 23.05.2020 r. Ponadto przeprowadzono postępowanie dowodowe, które wykazało, że w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości brak jest wpisu o wydanym przez sąd postanowieniu o stwierdzeniu nabycia spadku lub aktu poświadczenia dziedziczenia po zmarłym. Ponadto brak również takiego wpisu w Rejestrze Spadkowym (sądowych stwierdzeniach nabycia spadku wydanych w Polsce po 08.09.2016 r.), prowadzonym zgodnie z art. 95i ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (Dz. U. z 2020 r., poz. 1192).

Spadkobranie nie jest kategorią prawa administracyjnego, dlatego też organ administracji prowadzący postępowanie administracyjne ma obowiązek żądać udokumentowania następstwa prawnego w prawie przysługującym do nieruchomości. Z art. 1025 § 2 ustawy z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r., poz. 1740) – dalej k.c. wynika domniemanie prawne, że osoba, która uzyskała stwierdzenie nabycia spadku albo poświadczenie dziedziczenia, jest spadkobiercą. Następstwo prawne ze spadkobrania nie może zatem być przedmiotem oświadczenia, ponieważ na skutki prawne z tego wynikające może powoływać się jedynie osoba, za którą przemawia domniemanie prawne określone w powołanym art. 1025 § 2 k.c. Następstwo prawne ze spadkobrania - dla wywołania jakichkolwiek skutków prawnych - nie może zatem wynikać z domniemania faktycznego, lecz z ustawowo określonego domniemania prawnego. Jedynie sąd powszechny jest uprawniony do stwierdzenia nabycia praw do spadku przez spadkobierców i dokonuje tego w postanowieniu o stwierdzeniu nabycia spadku, w którym wymienia wszystkich spadkobierców, którym spadek przypadł, jak również wielkość ich udziałów (art. 677 § 1 ustawy z dnia 17.11.1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 1575) – dalej k.p.c). Jeżeli ustalenie takie nie jest możliwe konieczne jest zawieszenie przez organ postępowania administracyjnego, na podstawie art. 97 § 1 pkt 4 KPA, do czasu ustalenia kręgu osób uprawnionych do udziału w sprawie (wyrok NSA z dnia 19 grudnia 2014 r., II OSK 1353/13).

Mając na uwadze zaistniałe okoliczności sprawy Burmistrz Rogoźna w oparciu o art. 97 § 1 pkt 4 KPA zobowiązany był zawiesić postępowanie administracyjne z uwagi, że w sprawie występuje zagadnienie wstępne. Ponadto strony zostały poinformowane, że zgodnie z art. 97 § 2 KPA, gdy ustąpią przyczyny uzasadniające zawieszenie postępowania, organ administracji publicznej podejmie postępowanie z urzędu lub na żądanie strony.

Dnia 12.08.2021 r. do tut. Urzędu wpłynęło pismo Pani Doroty Mizera wskazujące spadkobierców po zmarłym mężu ustalonych w drodze aktu poświadczenia dziedziczenia sporządzonego dnia 20.08.2021 r. przez Kancelarię Notarialną Daniel Drązkiewicz (Repertorium A numer 2734/2021).

W związku z tym, że ustąpiły przyczyny uzasadniające zawieszenie postępowania Burmistrz Rogoźna Postanowieniem z dnia 23.08.2021 r. podjął zawieszony postępowanie, a następnie tego samego dnia wezwał Panią Zofię Mizera na podstawie art. 28 KPA do udziału w przedmiotowym postępowaniu.

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 energię 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 sądowo-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 RIIIa, RIIIb, RIVa i RV – przy czym akazuje się realizacji 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.6220.11.2021.GM z dnia 14.04.2021r. 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 21.09.2021r. Burmistrz skierował ww. projekt do uzgodnienia z:

1. **Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (art. 53 ust. 4 pkt 2):** Postanowieniem nr 786/2021 znak Po.WA.5151.10101.2.2021 z dnia 27.09.2021 r. (data wpływu 01.10.2021 r.) odmówiono uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy dla powyższej inwestycji z powodu braku zapisu zapewniającego prawidłową ochronę dziedzictwa kulturowego. Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków wskazał, że na terenie planowanej inwestycji zlokalizowane są zewidencjonowane stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji, ob. AZP 44-28/75, 76. Zgodnie z art. 4 pkt 2, pkt 6 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. O ochronie zabytków i opiece nad zabytkami organ administracji publicznej podejmuje działania mające na celu zapobieganie zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytku. Jak wskazuje Konserwator prace ziemne związane z zagospodarowaniem i zabudowaniem przedmiotowego terenu spowodują zniszczenie substancji zabytkowej. W związku z powyższym w projekcie decyzji o warunkach zabudowy należy umieścić zapis zapewniający należyłą ochronę archeologicznego dziedzictwa kulturowego. Konserwator zaznaczył, że odmawia uzgodnienia projektu decyzji i jednocześnie poinformował, że w/w projekt zostanie uzgodniony po

umieszczeniu w nim następującego zapisu: „Na terenie planowanej inwestycji zlokalizowane jest zewidencjonowane stanowisko archeologiczne ujęte w ewidencji, ob. AZP 44-28/75, 76 (art. 6 ust. 1 pkt 3 lit. a, art. 22 ust. 2 ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r., tj. Dz. U. 2021 poz. 710 ze zm.). Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego podczas prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji należy prowadzić badania archeologiczne. Wobec powyższego zastosowanie mają właściwe przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.”

2. **Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni Środkowej i Dolnej Warty w Poznaniu (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.
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 05.10.2021 r. zawiadomiono strony o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych w sprawie dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w terminie od 21.10-28.10.2021 r.

W związku z otrzymanym Postanowieniem Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr 786/2021 znak Po.WA.5151.10101.2.2021 z dnia 27.09.2021 r. (data wpływu 01.10.2021 r.) Burmistrz na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem z dnia 05.10.2021 r. wystąpił ponownie o uzgodnienie projektu decyzji z w/w. organem. Konserwator skorzystał z przysługującego mu prawa wynikającego z art. 53 ust. 5 i nie zajął stanowiska w terminie ustawowym, więc uzgodnienie uważa się za dokonane.

Jednocześnie pismem z dnia 05.10.2021 r. na podstawie art. 10 § 1 zawiadomiono strony postępowania o wyznaczeniu nowego terminu na skorzystanie z prawa wypowiedzenia się co do zebranych w sprawie dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań tj. od 21.10 – 28.10.2021 r. Strony nie skorzystały z przysługującego im prawa wobec czego ustalono niniejsze warunki zabudowy.

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 (załącznik w oryginalnej skali znajduje się w aktach sprawy)
2. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania oraz jej wyniki

Projekt decyzji przygotowała:
mgr Magdalena Kalinowska
Członek ZOIU nr Z-383

Otrzymują:

1. Inwestor
2. Strony postępowania
3. a/a.