



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.6730.104.2021.SO

Data: 30 czerwca 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 fotowoltaicznej (elektrowni) o mocy do 50 MW (z możliwością podziału na etapy) wraz z niezbędną infrastrukturą na terenie części działek o nr ewid. 156, 159 oraz na terenie działek o nr ewid. 158/2, 158/4, 158/7, 158/10, 158/11, 158/12, 158/13, 158/14, 158/15, 158/16, 158/17 położonych w miejscowości Tarnowo, gmina Rogoźno, po stwierdzeniu, że teren i rodzaj inwestycji spełnia wymogi art. 61 ust. 1, pkt 3 – 5 i ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

U s t a ł a m

następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu: **budowa instalacji fotowoltaicznej (elektrowni) o mocy do 50 MW (z możliwością podziału na etapy) wraz z niezbędną infrastrukturą;**
2. rodzaj zabudowy: urządzenia infrastruktury technicznej;
3. ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ład 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 lasu zgodnie, z przepisami odrębnymi,
 - d) zakaz realizacji inwestycji na gruntach chronionych III klasy,
 - e) dopuszcza się realizację inwestycji w etapach,
 - f) dopuszcza się przejście pod działkami o nr ewid. 156, 159, które stanowią drogę, elementami infrastruktury technicznej elektrowni – liniami kablowymi i światłowodowymi; działki o nr ewid. 156, 159 nie zostaną zagospodarowane panelami fotowoltaicznymi
 - g) łączny obszar inwestycji: nie więcej niż 29,10 ha
 - h) powierzchnia przeznaczona pod inwestycję: nie więcej niż 29,10 ha, w tym powierzchnia pod kontenerami (do 50 szt.) – nie więcej niż 2 450,0 m²,
 - i) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 20% powierzchni przedmiotowego terenu,
 - j) odległość między rzędami paneli fotowoltaicznych: nie więcej niż 10,0 m,
 - k) liczba:
 - paneli fotowoltaicznych: do 200 000 szt.,
 - inwerterów rozproszonych – do 1 500 szt.,
 - l) moc:
 - całej instalacji fotowoltaicznej: nie więcej niż 50,0 MW,
 - pojedynczego panelu fotowoltaicznego: 200,0 – 2 000,0 Wp,
 - m) wysokość całkowita inwestycji:
 - kontener (do 50 szt.): nie wyżej niż 3,50 m,
 - pojedynczy panel fotowoltaiczny: nie wyżej niż 5,0 m,
 - n) zabrania się budowy od strony drogi ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych, maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi 1,50 m,

- o) 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);
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 (tj. 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.6220.35.2020.GM z dnia 11.03.2021r. 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 planowanej inwestycji tj. działki o nr ewid. 158/2, 158/4, 158/7, 158/10, 158/11, 158/12, 158/13, 158/14, 158/15, 158/16, 158/17, 156, 159 położone w Tarnowie znajdują się w zasięgu oddziaływania urządzenia melioracji wodnych – sieci drenarskiej. Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycje w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzenia – w przypadku jego uszkodzenia, przebudować celem zapewnienia swobodnego przepływu wód.
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 – nie dotyczy,
 - c) dostawa wody – nie dotyczy,
 - d) zasilanie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zasilanie w energię ciepłą – 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 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 22.03.2021r. (data wpływu do tut. Urzędu 24.03.2021r.) firma PVE 194 Sp. z o. o. wystąpiła do Burmistrza o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej (elektrowni) o mocy do 50 MW (z możliwością podziału na etapy) wraz z niezbędną infrastrukturą na terenie części działek o nr ewid. 158/7, 156, 159 oraz na terenie działek o nr ewid. 158/2, 158/4, 158/7, 158/10, 158/11, 158/12, 158/13, 158/14, 158/15, 158/16, 158/17 położonych 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:

- 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 2020r., poz. 256 ze zm.) pismem z dnia 02.04.2021 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.

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/Ld 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:

- 158/2 - grunty orne klasy RIVa, RV, RVI;
- 158/4 – grunty orne klasy RV i RIVa;
- 158/7 – grunty orne klasy RV, RIIIb, RIVa;
- 158/10, 158/11, 158/12, 158/13, 158/15, 158/16, 158/17- grunty orne klasy RV, RVI; RIVa, RV, RVI; RIVa, RV; RIVa, RV, RVI; RIVa, RV, RVI; RIVa, RV; RIVa, RV;
- 158/14- RIVa, RV, RVI;
- 156 i 159 – drogi dr

Zgodnie z pkt 3 lit. d niniejszej decyzji, zakazuje się realizacji inwestycji na gruntach klasy III. Ponadto w pkt 3 lit. f dopuszcza się wyłącznie przejście pod działkami o nr ewid. 156, 159, które stanowią drogę, elementami infrastruktury technicznej elektrowni – liniami kablowymi i światłowodowymi. Wskazano również, że działki o nr ewid. 156, 159 nie zostaną zagospodarowane panelami fotowoltaicznymi.

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.6220.35.2020.GM z dnia 11.03.2021 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.

W toku prowadzonego postępowania pismem z dnia 04.05.2021 r. Jedna ze stron postępowania wniosła o doręczenie wszelkiej dokumentacji i map w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla w/w. inwestycji za pomocą środków komunikacji elektronicznej na wskazany w piśmie adres mailowy.

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 11.05.2021r. Burmistrz skierował ww. projekt do uzgodnienia ze:

1. **Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni Środkowej i Dolnej Warty w Poznaniu (art. 53 ust. 4 pkt 6):** Postanowieniem znak **PO.ZZI.4.522.1954.2021.MG** z dnia **19.05.2021 r.** (data wpływu **24.05.2021 r.**) organ uzgodnił projekt decyzji: „obszar planowanej inwestycji tj. Działki nr ewid. **158/2, 158/4, 158/7, 158/10, 158/11, 158/12, 158/13, 158/14, 158/15, 158/16, 158/17, 156, 159** położone w miejscowości Tarnowo, gmina Rogoźno znajdują się w zasięgu oddziaływania urządzenia melioracji wodnych – sieci drenarskiej. W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycje w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzenia – w przypadku jego uszkodzenia, przebudować celem zapewnienia swobodnego przepływu wód”.
2. **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 11.05.2021 r. zawiadomiono strony o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych w sprawie dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w terminie od 26 do 31 maja 2021 r. Strony nie skorzystały z przysługującego im prawa. Mając powyższe na uwadze ustalono niniejsze warunki zabudowy.



Z up. BURMISTRZA
mgr Marek Bogoda
SEKRETARZ GMINY

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. PVE 194 Sp. z o.o.
ul. Bydgoska 20, Lisi Ogon
86-065 Łochowo
- 2.
- 3.
- 4.
5. Gmina Rogoźno
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
12. Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe, Nadleśnictwo Durowo
Durowo 4, 62-100 Wągrowiec
13. a/a.

PODINSPEKTOR

inż. Olimpia Szczepeńska

Pobrano opłatę skarbową
w kwocie 598... zł z dnia 17.08.2021.
nr pokwitowania / nr rachunku bankowego
258951 000P 9900 0114 200P 0010...
na podstawie ustawy o opłacie skarbowej

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

dla potrzeb wydania decyzji o warunkach zabudowy na terenie części działek o nr ewid. 156, 159 oraz na terenie działek o nr ewid. 158/2, 158/4, 158/7, 158/10, 158/11, 158/12, 158/13, 158/14, 158/15, 158/16, 158/17 położonych w miejscowości Tarnowo, 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 PVE 194 Sp. z o. o., ul. Chodkiewicza 7/1C, 85 – 065 Bydgoszcz z dnia 22.03.2021r. (data wpływu do tut. Urzędu 24.03.2021r.) w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy instalacji fotowoltaicznej (elektrowni) o mocy do 50 MW (z możliwością podziału na etapy) wraz z niezbędną infrastrukturą na terenie części działek o nr ewid. 156, 159 oraz na terenie działek o nr ewid. 158/2, 158/4, 158/7, 158/10, 158/11, 158/12, 158/13, 158/14, 158/15, 158/16, 158/17 położonych w miejscowości Tarnowo, gmina Rogoźno, w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1–5 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 1–5 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 farmy 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 – SPELNIONY,
- pkt 4 - „odrołnienie” - 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, - SPELNIONY,
- pkt 5 - decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
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 29,10 ha
 - powierzchnia przeznaczona pod inwestycję: nie więcej niż 29,10 ha, w tym powierzchnia pod kontenerami (do 50 szt.) – nie więcej niż 2 450,0 m²,
 - odległość między rzędami paneli fotowoltaicznych: nie więcej niż 10,0 m,
 - liczba:
 - paneli fotowoltaicznych: do 200 000 szt.,
 - inwerterów rozproszonych – do 1 500 szt.,
 - moc:
 - całej instalacji fotowoltaicznej: nie więcej niż 50,0 MW,
 - pojedynczego panelu fotowoltaicznego: 200,0 – 2 000,0 Wp,
 - wysokość całkowita inwestycji:
 - kontener (do 50 szt.): nie wyżej niż 3,50 m,
 - pojedynczy panel fotowoltaiczny: 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: 50% 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.

Projekt decyzji uzgodniono z:

- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Poznaniu, Zarząd Zlewni Środkowej i Dolnej Warty w Poznaniu.
- Starostwem Powiatowym w Obornikach.

Załącznik graficzny w skali 1: 1000

Sporządziła:
mgr Magdalena Kalinowska
Członek ZOIU nr Z-383

Z up. BURMISTRZA
mgr Maciej Jagoda
SEKRETARZ GMINY