



## 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 2022r., poz. 2000 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 2022 r., poz. 503 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku:

**Centralnej Grupy Energetycznej S. A.**

**ul. Reymonta 23**

**62-530 Posada**

z dnia 24.11.2022 r. (data wpływu do tut. Urzędu 29.11.2022 r.) w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla **budowy elektrowni fotowoltaicznej „Gościejewo 1B” o mocy do około 11MW z infrastrukturą towarzyszącą, w tym przyłączami energetycznymi i kontenerowymi stacjami elektroenergetycznymi na terenie działek o nr ewid. 138/7, 138/8, 138/9, 138/10, 138/11, 138/12, 138/13, 138/15, 138/16, 138/17, 138/18, 138/19 oraz na terenie części działki o nr ewid. 138/23 położonych 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 elektrowni fotowoltaicznej „Gościejewo 1B” o mocy do około 11MW;**
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) powierzchnia podlegająca przekształceniu: nie więcej niż 48 400,0 m<sup>2</sup>,
  - d) powierzchnia pojedynczego kontenerowego budynku stacji elektroenergetycznej (do 11 szt.): nie więcej niż 50,0 m<sup>2</sup>,
  - e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 20% powierzchni przedmiotowego terenu,
  - f) kontenerowy budynek stacji elektroenergetycznej:
    - liczba: do 11 szt.,
    - szerokość elewacji frontowej: 2,0 – 10,0 m,
    - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: nie wyżej niż 4,0 m,
    - wysokość całkowita: nie wyżej niż 4,0 m,

- liczba kondygnacji: 1,
  - rodzaj dachu, ukształtowanie głównych połaci dachowych: dach dwuspadowy o połaciach zbiegających się symetrycznie w kalenicy, dopuszcza się dach płaski,
  - kąt nachylenia głównych połaci dachu: do 10°,
  - ustala się usytuowanie głównej kalenicy bryły pojedynczego budynku, przy zastosowaniu dachu pochyłego, równoległe lub prostopadle frontowej nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na załączniku graficznym do niniejszej decyzji,
- g) liczba modułów PV: do 40 000 szt.,
  - h) moc jednostkowa: 200,0 – 1 500,0 W,
  - i) szerokość rzędu paneli: do 9,0 m,
  - j) długość rzędu paneli: 8,0 – 450,0 m,
  - k) odstęp między rzędami paneli: 0,5 – 15,0 m,
  - l) maksymalna wysokość rzędu paneli: nie wyżej niż 4,0 m npt.,
  - m) kąt nachylenia paneli: 5-40°,
  - n) dopuszcza się budowę do 2 szt. transformatorów oraz do 2 szt. rozdzielnic SN/SN – budynki o dachach płaskich, powierzchnia pojedynczego budynku: nie więcej niż 50,0 m<sup>2</sup>,
  - o) zabrania się budowy od strony drogi ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych, maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi 2,0 m,
  - p) przy projektowaniu inwestycji należy zachować obowiązujące przepisy prawa budowlanego – ustawa z dnia 7 lipca 1994r. (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 2351) 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 2022r., poz. 1225);
  - q) 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), 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 2021 r. poz. 1973),
  - 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.6220.27.2022.GM z dnia 24.10.2022r. 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: Działki znajdują się w strefie „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 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 ABCDEF.

### **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 24.11.2022 r. (data wpływu do tut. Urzędu 29.11.2022 r.) Centralna Grupa Energetyczna S. A. wystąpiła do Burmistrza o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej „Gościejewo 1B” o mocy do około 11MW z infrastrukturą towarzyszącą, w tym przyłączami energetycznymi i kontenerowymi stacjami elektroenergetycznymi na terenie działek o nr ewid. 138/7, 138/8, 138/9, 138/10, 138/11, 138/12, 138/13, 138/15, 138/16, 138/17, 138/18, 138/19 oraz na terenie części działki o nr ewid. 138/23 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 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. Na podstawie z art. 61 §1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 2000 ze zm.) pismem z dnia 8.12.2022 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), 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 2022 r., poz. 503 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) 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 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.

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), decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach Nr GRO.6220.27.2022.GM z dnia 24.10.2022r. 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 minimalną 20% powierzchni przedmiotowego terenu. 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 na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, nie ma więc konieczności ustalania zakazów, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.

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 11.01.2023 r. Burmistrz skierował ww. projekt do uzgodnienia z:

1. **Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu (art. 53 ust. 4 pkt 2):** 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. **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;
3. **Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Poznaniu (art. 53 ust. 4 pkt 6):** organ uzgadniający postanowieniem nr PO.ZPU.4.521.124.2023.JS z dnia 24.01.2023 r. (data wpływu: 25.01.2023 r.) uzgodnił projekt decyzji w zakresie melioracji wodnych. W związku z tym, iż obszar planowanej inwestycji jest zdrenowany, organ zobowiązał Inwestora do wykonania inwestycji w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzeń, a w przypadku ich uszkodzenia, do przebudowania celem zapewnienia swobodnego przepływu wód.

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 11.01.2023 r. zawiadomiono strony o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych w sprawie dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w terminie od 31 stycznia do 6 lutego 2023 r. Strony nie skorzystały z przysługującego im prawa, wobec czego ustalono niniejsze warunki zabudowy.



Z up. BURMISTRZA  
mgr Roman Platkowski  
KIEROWNIK WYDZIAŁU  
Gospodarki Nieruchomości  
Rolnictwa i Ogrodnictwa

## 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. W trakcie biegu 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.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.

Niniejszy projekt decyzji przygotowała:

**mgr Magdalena Kalinowska**

**Członek ZOIU nr Z-383**

*Pobrano opłatę skarbową w kwocie 598,00 zł  
dnia 25.11.2022 r. na rachunek bankowy  
35 8951 0009 3900 0114 2000 0010  
na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r.  
o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2022 r., poz. 2142 ze zm.)*

GK. 6642.2520.2022

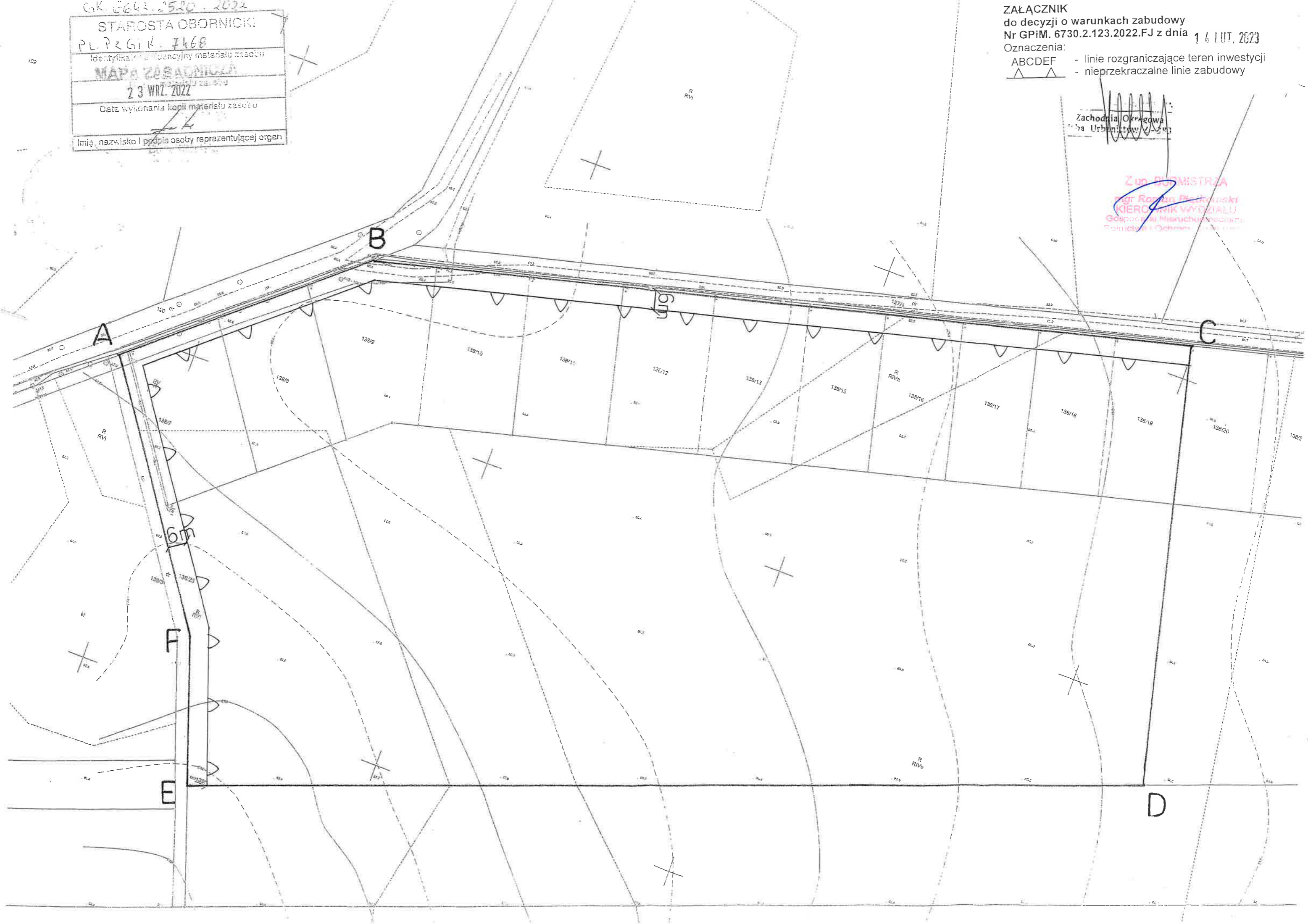
STAROSTA OBORNICKI  
 PL. PZGK. 7468  
 Identyfikator identyfikacyjny materiału zasobu  
**MAPA ZASADNICZA**  
 23 WRZ. 2022  
 Data wykonania kopii materiału zasobu  
 Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ

**ZAŁĄCZNIK**  
 do decyzji o warunkach zabudowy  
 Nr GPiM. 6730.2.123.2022.FJ z dnia 14 LUT. 2023

Oznaczenia:  
 ABCDEF - linie rozgraniczające teren inwestycji  
 ▲ ▲ - nieprzekraczalne linie zabudowy

Zachodnia Okręgowa  
 Izba Urbanistyczna

**Zup BUDMISTRZA**  
 mgr Roman Blakowski  
 KIEROWNIK WYDZIAŁU  
 Gospodarki Nieruchomościami,  
 Rolnictwa i Ochrony Środowiska



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

**dla potrzeb wydania decyzji o warunkach zabudowy na terenie działek o nr ewid. 138/7, 138/8, 138/9, 138/10, 138/11, 138/12, 138/13, 138/15, 138/16, 138/17, 138/18, 138/19 oraz na terenie części działki o nr ewid. 138/23 położonych 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 2022 r., poz. 503 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. 2003r., Nr 164, poz. 1589), przepisów odrębnych oraz inwentaryzacji terenu,

na wniosek Centralnej Grupy Energetycznej S. A., ul. Reymonta 23, 62-530 Posada z dnia 24.11.2022 r. (data wpływu do tut. Urzędu 29.11.2022 r.) w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy elektrowni fotowoltaicznej „Gościejewo 1B” o mocy do około 11MW z infrastrukturą towarzyszącą, w tym przyłączami energetycznymi i kontenerowymi stacjami elektroenergetycznymi na terenie działek o nr ewid. 138/7, 138/8, 138/9, 138/10, 138/11, 138/12, 138/13, 138/15, 138/16, 138/17, 138/18, 138/19 oraz na terenie części działki o nr ewid. 138/23 położonych 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 2022 r., poz. 503 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 – **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), 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),  
- inwestycja musi być zgodna z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U z 2021 r. poz. 1973);
- 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 podlegająca przekształceniu: nie więcej niż 48 400,0 m<sup>2</sup>,
  - powierzchnia pojedynczego kontenerowego budynku stacji elektroenergetycznej (do 11 szt.): nie więcej niż 50,0 m<sup>2</sup>,
  - kontenerowy budynek stacji elektroenergetycznej:
    - liczba: do 11 szt.,
    - szerokość elewacji frontowej: 2,0 – 10,0 m,
    - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: nie wyżej niż 4,0 m,
    - wysokość całkowita: nie wyżej niż 4,0 m,
    - liczba kondygnacji: 1,
    - rodzaj dachu, ukształtowanie głównych połaci dachowych: dach dwuspadowy o połaciach zbiegających się symetrycznie w kalenicy, dopuszcza się dach płaski,
    - kąt nachylenia głównych połaci dachu: do 10°,
    - ustala się usytuowanie głównej kalenicy bryły pojedynczego budynku, przy zastosowaniu dachu pochylego, równoległe lub prostopadle frontowej nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na załączniku graficznym do niniejszej decyzji,
  - liczba modułów PV: do 40 000 szt.,
  - moc jednostkowa: 200,0 – 1 500,0W,

- szerokość rzędu paneli: do 9,0 m,
  - długość rzędu paneli: 8,0 – 450,0 m,
  - odstęp między rzędami paneli: 0,5 – 15,0 m,
  - maksymalna wysokość rzędu paneli: nie wyżej niż 4,0 m npt.,
  - kąt nachylenia paneli: 5-40°,
  - dopuszcza się budowę do 2 szt. transformatorów oraz do 2 szt. rozdzielnic SN/SN – budynki o dachach płaskich, powierzchnia pojedynczego budynku: nie więcej niż 50,0 m<sup>2</sup>,
- 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. z 2022 r. poz. 273), 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:**

- Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu,
- Starostą Obornickim,
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Poznaniu.

Załącznik graficzny w skali 1: 1000

**Sporządziła:**

**mgr Magdalena Kalinowska**

**Członek ZOIU nr Z-383**

Z up. BURMISTRZA  
mgr Roman Piatkowski  
KIEROWNIK WYDZIAŁU  
Gospodarki Nierolniczymi  
Rolnictwa i Ogrodnictwa



G.K. 6642.2520.2022

STAROSTA OBORNICKI
PL. PZG. K. 7468
Identyfikator unikatowy materiału zasobu
<b>MAPA ZASADNICZA</b>
WZNIKŁA W ZAKŁADZIE
23 WRZ. 2022
Data wykonania kopii materiału zasobu
<i>[Signature]</i>
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ

Rysunek analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu  
 - załącznik do decyzji o warunkach zabudowy  
 Nr GPiM. 6730.2.123.2022.FJ z dnia 14 LUT. 2023  
 Skala: 1: 1000  
 Oznaczenia:

—●— - granica terenu objętego wnioskiem

Zachodnia Orlągowa  
 ha 110/100/1-3/3

Zup. BURMISTRZA  
*[Signature]*  
 KIEROWNIK WYDZIAŁU  
 Gospodarki Mieszkaniowej i Rolniczej

