

BURMISTRZ ROGOŻNA

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.6730.38.2021.SO

Data: 21.06.2021 r.

Za dowodem doręczenia

DECYZJA o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 735) oraz art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku:

Eurowind Energy Sp. z o. o.
ul. Innowatorów 8
62 – 070 Dąbrowa k/ Poznania

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy instalacji fotowoltaicznej o mocy około 3 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie części działki o nr ewid. 197/2 położonej w miejscowości Gościejewo, 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 l a m

następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu: **budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy około 3 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;**
2. rodzaj zabudowy: obiekty infrastruktury technicznej;
3. ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ład przestrzennego:
 - a) nieprzekraczalną linię 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 terenów kolejowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zakaz realizacji inwestycji na gruntach chronionych III klasy,
 - e) dopuszcza się realizację inwestycji w etapach,
 - f) łączny obszar inwestycji: nie więcej niż 7,10 ha,
 - g) powierzchnia przeznaczona pod inwestycję: nie więcej niż 7,100 ha, w tym powierzchnia pod panelami – nie więcej niż 4 500,0 m², pod kontenerowymi stacjami transformatorowymi (do 3 szt.) – nie więcej niż 72,0 m²,
 - h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni przedmiotowego terenu,
 - i) odległość między rzędami paneli fotowoltaicznych: 2,0 – 12,0 m,
 - j) kąt nachylenia pojedynczego panelu: 15°-60°,
 - k) liczba paneli fotowoltaicznych: do 9 000 szt.,
 - l) moc: całej instalacji fotowoltaicznej: nie więcej niż 3,0 MW,
- m) zabrania się budowy od strony drogi ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych, maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi 1,50 m,
- n) przy projektowaniu inwestycji należy zachować obowiązujące przepisy prawa budowlanego – ustawa z dnia 7 lipca 1994r. (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.), 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) oraz ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2020 r., poz. 1043) i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. W sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w są-

siedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymania zaslon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2014 r., poz. 1227).

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 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.) wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b; Decyzją Nr GRO.6220.24.2020.GM z dnia 23.11.2020r. Burmistrz Rogoźna stwierdził brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowej inwestycji, jednocześnie wskazując konieczność spełnienia wymienionych w decyzji warunków;
5. ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Na terenie planowanej inwestycji zlokalizowane są zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, ujęte w ewidencji, ob. AZP 44-28/68, 69, 70, 71 (art. 6 ust. 1 pkt. 3 lit. a, art. 22, ust. 2, ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003r. (t.j. Dz. U. 2020 r. poz. 282). 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 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 ABCDEFG.

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 28.01.2021r. (data wpływu do tut. Urzędu 01.02.2021r.) firma Eurowind Energy Sp. z o.o., wystąpiła do Burmistrza o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy około 3 MW wraz z niezbędną infrastrukturą na terenie części działki o nr ewid. 197/2, 197/1 i 194 położonej w miejscowości Gościejewo, gmina Rogoźno.

W toku prowadzonego postępowania dnia 05.02.2021 r. (data wpływu 09.02.2021 r.) Inwestor dokonał zmiany wniosku, polegającej na wyłączeniu z zakresu prowadzonego postępowania nieruchomości oznaczonych nr ewid. 197/1 i 194.

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 2021r., poz. 735) pismem z dnia 12.02.2021 r. zawiadomiono strony o wszczętym postępowaniu, informując o prawie uczestniczenia w każdym jego, oraz składania uwag i wniosków.

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 wniosek 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.

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 3-5 ustawy.

Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze (grunty orne RIIIb, RIVa, RIVb, RV, RVI – przy czym w pkt 3 lit. d przedmiotowej decyzji zakazano 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 górnictwa oraz inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w strefie „OW” ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

Obszar objęty wnioskiem nie znajduje się na: obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, terenie górniczym, terenie udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych oraz terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych. Gromadzenie odpadów stałych bytowych do projektowanych pojemników, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych nastąpi na przewidywany teren biologicznie czynny, którego powierzchnia określona została na minimalną 50% powierzchni przedmiotowego terenu

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 znak GRO.6220.24.2020.GM z dnia 23.11.2020r. stwierdził brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowej inwestycji, jednocześnie wskazując konieczność spełnienia wymienionych w decyzji warunków.

W toku prowadzonego postępowania pismem z dnia 24.02.2021 r. (data wpływu 03.03.2021 r.) znak KNPO1.653.101.2021.KZ/2 PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Poznaniu poinformował, że z uwagi na sąsiedztwo przedmiotowej inwestycji z terenami kolejowymi (dz. 185 obręb Gościejewo), przez który przebiega linie kolejowe 206 INOWROCLAW RABINEK -ŻNIN oraz 354 POZNAŃ GŁÓWNY POD – PILA GŁÓWNA, decyzja o warunkach zabudowy dla przedmiotowej decyzji powinna uwzględniać postanowienia ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2020 r., poz. 1043) w sprawie określenia odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót odśnieżnych i pasów przeciwpożarowych, a w szczególności wymogi art. 53 ustawy, odnoszące się do odległości planowanej zabudowy i lokalizacji infrastruktury od obszaru kolejowego, tj. „budynki i budowle mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20m”. Dodatkowo poinformowano, że na podstawie art. 54 ww. Ustawy, tj. zgodnie z § 4.3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. W sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2014 r., poz. 1227), „roboty ziemne mogą być wykonane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego” oraz „wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury”, tj. PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Zakład Linii Kolejowych w Poznaniu.

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 17.03.2021r. i z dnia 12.04.2021 r. 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):** skorzystał z przysługującego mu prawa wynikającego z art. 53 ust. 5c i nie zajął stanowiska w terminie ustawowym, więc uzgodnienie uważa się za dokonane.
2. **Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu (art. 53 ust. 4 pkt 8):** skorzystał z przysługującego mu prawa wynikającego z art. 53 ust. 5c i nie zajął stanowiska w terminie ustawowym, więc uzgodnienie uważa się za dokonane.
3. **Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego (art. 53 ust. 4 pkt 9a):** skorzystał z przysługującego mu prawa wynikającego z art. 53 ust. 5c i nie zajął stanowiska w terminie ustawowym, więc uzgodnienie uważa się za dokonane.

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 KPA.

Na podstawie art. 10 § 1 ustawy z dnia 14.06.1960 r. KPA pismem z dnia 08.03.2021 r. zawiadomiono strony o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych w sprawie dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w terminie od 25 do 29 marca 2021 r.

W toku prowadzonego postępowania wystąpiła konieczność uzgodnienia projektu decyzji z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków z uwagi, iż przedmiotowy teren znajduje się w granicach strefy „OW” ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych. Wobec powyższego Burmistrz Rogoźna pismem z dnia 12.04.2021 r. wystąpił o uzgodnienie projektu decyzji do Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków informując jednocześnie strony postępowania o wyznaczeniu nowego terminu załatwienia sprawy do dnia 04.05.2021 r. z uwagi na zaistniałe okoliczności. Ponadto na podstawie 10 § 1 KPA pismem z dnia 08.03.2021 r. zawiadomiono strony o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych w sprawie dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w terminie od 28 do 30 kwietnia 2021 r.

Dnia 04.05.2021 r. do tut Urzędu wpłynęło postanowienie nr 301/2021 (znak Po.WA.5151.3957.2.2021) z dnia 27.04.2021 r. Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w sprawie odmowy uzgodnienia przedmiotowego projektu decyzji. W uzasadnieniu wskazano, że na terenie planowanej inwestycji zlokalizowane są zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, ujęte w ewidencji, ob. AZP 44-28/68, 69, 70, 71 (art. 6 ust. 1 pkt. 3 lit. a, art. 22, ust. 2, ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003r. (t.j. Dz. U. 2020 r. poz. 282)). Wskazano, że w przedłożonym projekcie decyzji brak zapisu zapewniającego prawidłową ochronę dziedzictwa kulturowego. Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków odmówił uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy, przy czym poinformował, że w/w projekt zostanie uzgodniony po zamieszczeniu w nim następującego zapisu: „ Na terenie planowanej inwestycji zlokalizowane są zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, ujęte w ewidencji, ob. AZP 44-28/68, 69, 70, 71 (art. 6 ust. 1 pkt. 3 lit. a, art. 22, ust. 2, ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003r. (t.j. Dz. U. 2020 r. poz. 282). 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 i opiece nad zabytkami”.

Dnia 18.05.2021 r. Burmistrz Rogoźna ponownie wystąpił o uzgodnienie projektu decyzji z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków uwzględniając jego stanowisko przedstawione w postanowieniu z dnia 27.04.2021 r. Organ skorzystał z przysługującego mu prawa wynikającego z art. 53 ust. 5i 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 18.05.2021 r. zawiadomiono strony o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych w sprawie dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w terminie od 4 do 9 czerwca 2021 r. Strony nie skorzystały z przysługującego im prawa. Mając powyższe na uwadze ustalono niniejsze warunki zabudowy.

Z up. BURMISTRZA

mgr Tomasz Piętkowski
KIEROWNIK BIURO
Gospodarki Rolniczej i Leśnictwa,
Palmiarni i Ochrony Środowiska

Pouczenie

1. *Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile, ul. Dzieci Polskich 26, za pośrednictwem Burmistrza Rogoźna, 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. Eurowind Energy Sp. z o.o.
ul. Innowatorów 8, 62-070 Dąbrówka
Pełnomocnik inwestora:
Pani Agnieszka Chromińska
ALPLAN Sp. z o.o. Sp. k.
ul. Pomorska 53, 70-812 Szczecin
- 2.
3. Polskie Koleje Państwowe Spółka Akcyjna
al. Jerozolimskie 142A, 02-305 Warszawa
- 4.
- 5.
6. a/a.

PODINSPEKTOR

inż. Olimpia Szczepańska

Radca Prawny
Nr wpis. RZ-2682/09
Piotr Płoszczyca

**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. 197/2
położonej w miejscowości Gościejewo, 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 Eurowind Energy Sp. z o. o., ul. Innowatorów 8, 62 – 070 Dąbrowa k/ Poznania z dnia 28.01.2021r. (data wpływu do tut. Urzędu 01.02.2021r.), zmieniony dnia 05.02.2021 r. (data wpływu 09.02.2021 r.) w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy instalacji fotowoltaicznej o mocy do 3 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie części działki o nr ewid. 197/2 położonej w miejscowości Gościejewo, 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 - „odrośnienie” - 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 – obiekty infrastruktury technicznej;
 - b) parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty i forma architektoniczna obiektów:
 - dopuszcza się realizację inwestycji w etapach,
 - łączny obszar inwestycji: nie więcej niż 7,10 ha,

- powierzchnia przeznaczona pod inwestycję: nie więcej niż 7,100 ha, w tym powierzchnia pod panelami – nie więcej niż 4 500,0 m², pod kontenerowymi stacjami transformatorowymi (do 3 szt.) – nie więcej niż 72,0 m².
 - minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni przedmiotowego terenu.
 - odległość między rzędami paneli fotowoltaicznych: 2,0 – 12,0 m.
 - kąt nachylenia pojedynczego panelu: 15°-60°.
 - liczba paneli fotowoltaicznych: do 9 000 szt.,
 - moc: całej instalacji fotowoltaicznej: nie więcej niż 3,0 MW.
- c) **linia zabudowy:**
- nieprzekraczalną linię 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.

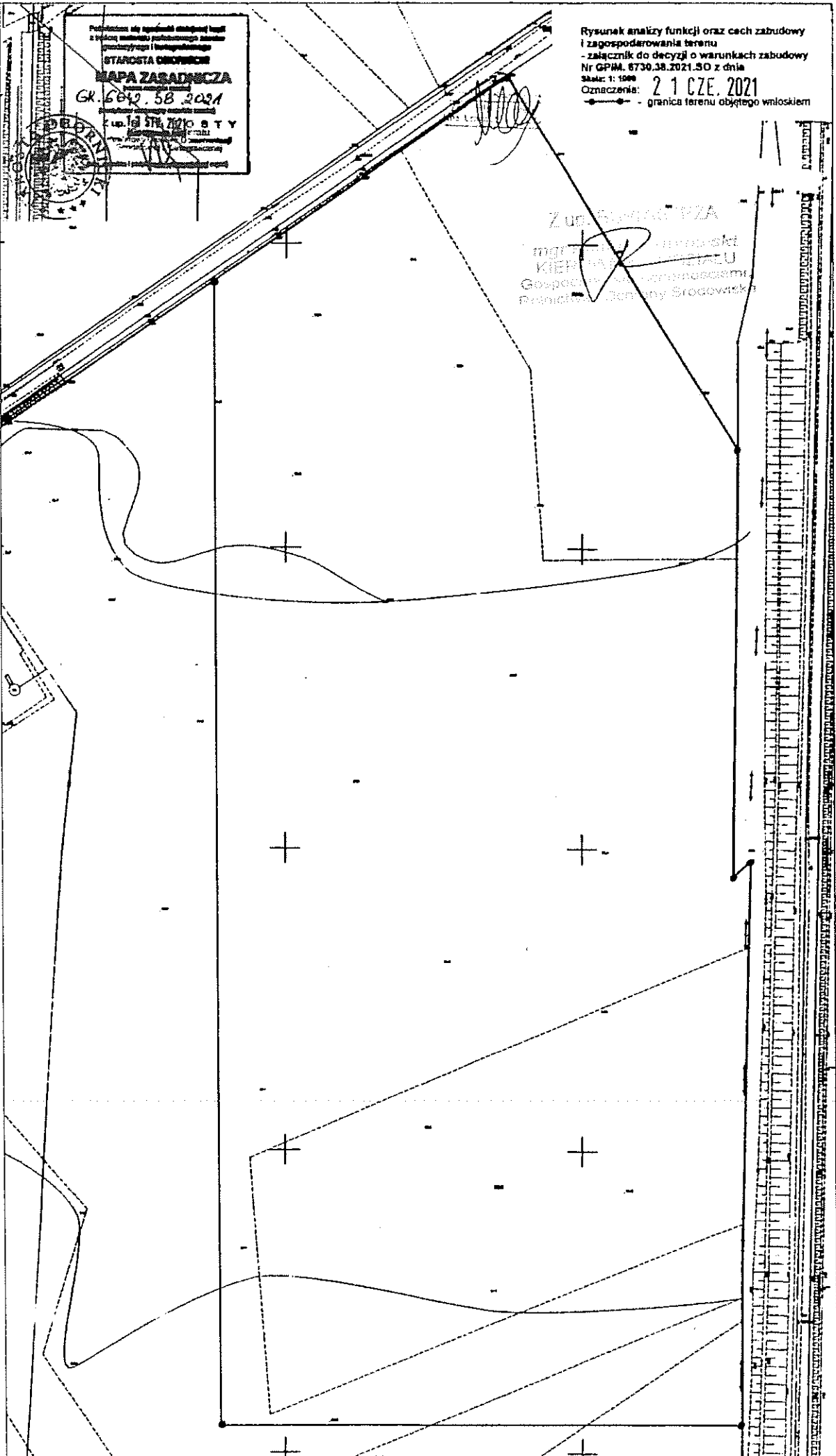
Projekt decyzji należy uzgodnić z:

- Starostą Obornickim,
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Poznaniu, Zarząd Zlewni Środkowej i Dolnej Warty w Poznaniu,
- Urzędem Transportu Kolejowego,
- Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Załącznik graficzny w skali 1: 1000

Sporządziła:
mgr Magdalena Kalinowska
Członek ZOIU nr Z-383

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



Podstawa: akt sprawozdania...
STAROSTA ORODOWSKA
MAPA ZASADNICZA
GR. 6042.58.2021
10.10.2021 STY

Rysunek analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu
- załącznik do decyzji o warunkach zabudowy Nr GPM. 6730.38.2021.S0 z dnia 21.04.2021 r.
Oznaczenia: 21 CZE, 2021
- - granica terenu objętego wnioskiem

Zup. S...
mgr inż. inżynier KIEP...
Gospod. ...
Pracowni ...

