



BURMISTRZ ROGOŹNA

64-610 Rogoźno, ul. Nowa 2

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

NIP: 6060066997, REG: 570791425

www.rogozno.pl

um@rogozno.pl

GPIM.6730.5.2023.FJ

Rogoźno, dnia 18 kwietnia 2023 r.

DECYZJA

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 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 24.01.2023 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla **budowy instalacji fotowoltaicznej o mocy do około 27MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie części działki o nr ewid. 66/30 obręb Gościejewo oraz na terenie części działki o nr ewid. 202/7 obręb Tarnowo, gmina Rogoźno**, po stwierdzeniu, że teren i rodzaj inwestycji spełnia wymogi art. 61 ust. 1, pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

U s t a l a m

następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu: **budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy do około 27MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą;**
2. rodzaj zabudowy: urządzenia infrastruktury technicznej;
3. ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określono na załączniku graficznym do niniejszej decyzji,
 - b) frontowa nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji,
 - c) przy realizacji inwestycji należy zachować odległość od lasu, istniejącej infrastruktury technicznej oraz rowu melioracyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zakaz realizacji inwestycji na gruntach chronionych III klasy oraz na gruntach oznaczonych jako las,
 - e) powierzchnia podlegająca przekształceniu: nie więcej niż 127 821,0 m²,
 - f) powierzchnia pojedynczego kontenerowego budynku stacji elektroenergetycznej (do 27 szt.): nie więcej niż 50,0 m²,
 - g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 20% powierzchni przedmiotowego terenu,
 - h) kontenerowy budynek stacji elektroenergetycznej:
 - liczba: do 27 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, równolegle lub prostopadle frontowej nieprzekraczalnej linii zabudowy, przy której jest zlokalizowany określonej na załączniku graficznym do niniejszej decyzji,
- i) liczba modułów PV: do 80 000 szt.,
 - j) moc jednostkowa: 200,0 – 1 500,0W,
 - k) łączna moc inwestycji: do 27MW,
 - l) szerokość rzędu paneli: do 9,0 m,
 - m) długość rzędu paneli: 2,0 – 300,0 m,
 - n) odstęp między rzędami paneli: 0,5 – 15,0 m,
 - o) maksymalna wysokość rzędu paneli: nie wyżej niż 4,0 m npt.,
 - p) kąt nachylenia paneli: 5-40°,
 - q) 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 m²,
 - r) droga wewnętrzna:
 - powierzchnia: do 2 000,0 m²,
 - długość: nie więcej niż 400,0 m,
 - szerokość: nie więcej niż 5,0 m,
 - s) zabrania się budowy od strony drogi ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych, maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi 2,0 m,
 - t) 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);
 - u) 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 (tj. 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;
 - v) przez teren inwestycji przebiega sieć gazowa w/c – gazociąg w/c DN400 relacji Rogoźno – Piła (rok budowy 1973), **szerokość strefy kontrolowanej dla ww. gazociągu wynosi 76,0 m tj. po 38,0 m na stronę od osi gazociągu w/c DN400 relacji Rogoźno – Piła.** W związku z tym lokalizacja obiektów budowlanych względem istniejącej sieci gazowej w/c powinna być zgodna z wymaganiami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640), w szczególności lokalizacja obiektów budowlanych związanych z zabudową instalacji fotowoltaicznej dla ww. gazociągu możliwa jest w odległościach:
 - 5,0 m (mierząc prostopadle) od gazociągu w/c DN400 dla zabudowy paneli fotowoltaicznych,
 - 6,0 m (mierząc prostopadle) od gazociągu w/c DN400 dla zabudowy drogi wewnętrznej,
 - 7,0 m (mierząc prostopadle) od gazociągu w/c DN400 dla zabudowy kabli elektroenergetycznych,
 - 3,0 m (mierząc prostopadle) od gazociągu w/c DN400 dla zabudowy ogrodzenia,

- 25,0 m (mierząc prostopadle) od gazociągu w/c DN400 dla zabudowy kontenera technicznego;
 - w) istnieje możliwość skrzyżowania dróg wewnętrznych oraz instalacji z istniejącą siecią gazową w/c po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Poznaniu. Skrzyżowanie drogi z gazociągami w/c wymaga dodatkowego zabezpieczenia/przebudowy przedmiotowych gazociągów. Wszelkie starania i koszty związane z w/w zadaniem ponosi Inwestor. W przypadku konieczności skrzyżowania drogi z gazociągiem w/c DN400 Inwestor zobowiązany jest wystąpić do Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Poznaniu o wydanie warunków technicznych na zabezpieczenie/przebudowę ww. gazociągów.
 - x) inwestor zobowiązany jest uzgodnić u Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Poznaniu kompleksowy plan zagospodarowania przedmiotowej działki, uwzględniający wszelkie obiekty budowlane, ciągi piesze, drogi wewnętrzne, parkingi, infrastrukturę techniczną naziemną i podziemną, przed złożeniem wniosku o wydanie decyzji pozwolenia na budowę lub zgłoszenia.
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 ze zm.), decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach Nr GRO.6220.4.2022.GM z dnia 22.09.2022r. 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: 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 cieplną – nie dotyczy,
 - f) odprowadzanie ścieków – nie dotyczy,
 - g) gospodarowanie odpadami – gromadzenie odpadów w pojemnikach usytuowanych na terenie działki i wywóz na składowisko w ramach systemu gminnego,
 - h) łączność – nie dotyczy,
 - i) należy zachować zgodne z przepisami prawa budowlanego i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od infrastruktury podziemnej i nadziemnej,
 - j) kolizje i skrzyżowania z istniejącym uzbrojeniem podziemnym i nadziemnym zaprojektować i zrealizować po uzgodnieniu z dysponentem sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami;

7. wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
 - a) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej dla innych działek,
 - b) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
 - c) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (osób trzecich),
 - d) w projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania aby nie wnosić dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań,
 - e) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich;
8. linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono na mapie zasadniczej w skali 1:1000 będącej załącznikiem do niniejszej decyzji, linią łamaną określoną literami ABCDEFGHIJKLMN.

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 24.01.2023 r. Centralna Grupa Energetyczna S.A. wystąpiła do Burmistrza o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do około 27MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie części działki o nr ewid. 66/30 obręb Gościejewo oraz na terenie części działki o nr ewid. 202/7 obręb 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 2022 r., poz. 2000 ze zm.) pismem z dnia 30.01.2023 r. zawiadomiono strony, informując o prawie uczestniczenia w każdym stadium przedmiotowego postępowania oraz składania uwag i wniosków.

Art. 61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna sąsiednia działka dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
- 2) teren posiada dostęp do drogi publicznej,
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5 ustawy, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzeniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy,
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- 6) „zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust.1 ustawy z dnia 24 lipca 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 273), 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 instalacji fotowoltaicznej kwalifikuje się do urządzenia infrastruktury technicznej. Znajduje to uzasadnienie w rozwoju źródeł pozyskiwania energii, który to rozwój nie pozostaje bez wpływu na sposób wykładni przepisów prawa. Wobec powyższego, zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi, że „przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej” nie przeprowadza się analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, przeprowadza się ją wyłącznie do warunków wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ustawy.

Teren objęty wnioskiem nie jest położony w granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody, wnioskowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., poz. 1839 ze zm.), decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach Nr GRO.6220.4.2022.GM z dnia 22.09.2022r. 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 również w obszarze stanowisk archeologicznych, ani 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 20.02.2023 r. Burmistrz skierował ww. projekt do uzgodnienia. W toku postępowania Inwestor pismem z dnia 16.03.2023 r. wniósł o korektę ilości modułów PV z „do 40 000 szt.” na wartość „do 80 000 szt.”. W związku z tym, pismem z dnia 20.03.2023 r. Burmistrz wystąpił o ponowne uzgodnienie projektu decyzji z:

1. **Starostą Obornickim (art. 53 ust. 4 pkt 6):** organ skorzystał z przysługującego mu prawa wynikającego z art. 53 ust. 5 i nie zajął stanowiska w terminie ustawowym, więc uzgodnienie uważa się za dokonane;
2. **Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Poznaniu (art. 53 ust. 4 pkt 6):** organ uzgadniający postanowieniem znak PO.ZPU.4.521.529.2023.JS z dnia 2.03.2023 r. (data wpływu: 3.03.2023 r.) oraz postanowieniem znak PO.ZPU.4.521.641.2023.JS z dnia 14.03.2023 r. (data wpływu: 15.03.2023 r.) uzgodnił projekt decyzji w zakresie melioracji wodnych. W związku z tym, iż obszar planowanej inwestycji jest zdrenowany oraz jest w zasięgu urządzenia wodnego – rowu melioracyjnego, 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, należy zapewnić dostęp do urządzenia wodnego – rowu w celu jego konserwacji. Organ przy ponownym uzgodnieniu postanowieniem znak PO.ZPU.4.521.859.2023.JS z dnia 5.04.2023 r. (data wpływu: 6.04.2023r.) uzgodnił projekt decyzji jak pierwotnie.
3. **Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Poznaniu (art. 53 ust. 4 pkt 9):** organ uzgadniający postanowieniem znak O/PO.Z-3.4351.79.2023.EP z dnia 6.03.2023 r. uzgodnił projekt decyzji. Organ uzasadnił swoje stanowisko tym, iż projekt nie koliduje z przepisami zawartymi w ustawie o drogach publicznych oraz została zachowana ustawowa odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 11. Dostęp inwestycji do drogi należy zapewnić poprzez drogę zlokalizowaną na działce nr 203, obręb Tarnowo. Dodatkowo zarządca drogi poinformował, iż działka nr 66/30 obręb Gościejewo w minimalnym zakresie wchodzi w linie DŚU dla wariantu nr 1 planowanej drogi ekspresowej S11 na odcinku Ujście – Oborniki. W październiku 2021 r. został złożony wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla ww. inwestycji drogowej. Wariantem wskazanym jako preferowany jest wariant nr 2. Planowany termin uzyskania DŚU to koniec 2023 r. Do tego czasu nie można jednak wykluczyć żadnego z planowanych przebiegów. W związku z powyższym, w celu uniknięcia kolizji planowanej inwestycji na działce nr 66/30 z przyszłą drogą ekspresową, wyznaczony dojazd do instalacji fotowoltaicznej z działki nr 65 obręb Gościejewo należy przenieść poza linie DŚU dla wariantu nr 1, wskazane w Studium Techniczno – Ekonomiczno – Środowiskowym dla ww. inwestycji drogowej, opracowanego przez pracownię projektową TRAKT z Katowic. Organ przy ponownym uzgodnieniu postanowieniem znak O/PO.Z-3.4351.79.2023.1.EP z dnia 29.03.2023 r. (data wpływu: 29.03.2023 r.) uzgodnił projekt decyzji jak pierwotnie.

Przedmiotowy teren przylega także 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.

Natomiast zgodnie z art. 53 ust. 5e pkt 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji wymagał zaopiniowania z Operatorem Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A.

Oddział w Poznaniu w zakresie zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm. Przez teren inwestycji przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia. Organ opiniujący pismem znak OP-DL.420.212.2023.2 z dnia 28.02.2023 r. (data wpływu: 6.03.2023 r.) negatywnie zaopiniował przedłożony projekt decyzji z uwagi na brak odpowiednich zapisów oraz brak zaznaczenia szerokości strefy kontrolowanej gazociągu DN400 na załączniku graficznym. Wobec tego, Burmistrz uzupełnił przedmiotowy projekt w pkt 3 oraz na załączniku graficznym, a następnie pismem z dnia 15.03.2023 r. ponownie wysłał go do zaopiniowania. W wyniku korekty wniosku dokonanej przez Inwestora, Burmistrz pismem z dnia 20.03.2023 r. uzupełnił wniosek o ponowne zaopiniowanie projektu decyzji informując o zmianie w zakresie ilości modułów PV. W odpowiedzi na wniosek Operator Gazociągów Przesyłowych pismem znak OP-DL.420.150.2023.4 z dnia 20.03.2023 r. (data wpływu: 23.03.2023 r.) oraz pismem znak OP-DL.420.212.2023.7 z dnia 22.03.2023 r. (data wpływu: 27.03.2023 r.) pozytywnie zaopiniował poprawiony projekt decyzji z korektą Inwestora.

Na podstawie art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. k.p.a. pismem z dnia 20.02.2023 r. zawiadomiono strony o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych w sprawie dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w terminie od 10 do 16 marca 2023 r. Strony nie skorzystały z przysługującego im prawa, wobec czego ustalono niniejsze warunki zabudowy.

Informacja o niniejszej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko



Sup. BURMISTRZA
mgr. Paweł...
Gosp. Zarz. ...

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.

Niniejszy projekt uchwały przyjęty został przez

mgr Magdalena Kalinowska

Członek ZOIU nr Z-383

*Pobrano opłatę skarbową w kwocie 598,00 zł
dnia 3.01.2023 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.)*

**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. 66/30 obręb Gościejewo oraz na terenie części działki o nr ewid. 202/7 obręb 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 24.01.2023 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy instalacji fotowoltaicznej o mocy do około 27MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie części działki o nr ewid. 66/30 obręb Gościejewo oraz na terenie części działki o nr ewid. 202/7 obręb 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 instalacji fotowoltaicznej kwalifikuje się do urządzeń infrastruktury technicznej. Znajduje to uzasadnienie w rozwoju źródeł pozyskiwania energii, który to rozwój nie pozostaje bez wpływu na sposób wykładni przepisów prawa.
- pkt 2 - dostęp do drogi publicznej – **NIE DOTYCZY**,
- pkt 3 - „uzbrojenie” - istniejące lub projektowane uzbrojenie z uwzględnieniem ust. 5 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – **SPEŁNIONY**,
- pkt 4 - „odrolnienie” - teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1, - **SPEŁNIONY**,
- pkt 5 - decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- pkt 6 „zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust.1 ustawy z dnia 24 lipca 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 273), 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 wodociągowa,
- 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 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 127 821,0 m²,
- powierzchnia pojedynczego kontenerowego budynku stacji elektroenergetycznej (do 27 szt.): nie więcej niż 50,0 m²,
- kontenerowy budynek stacji elektroenergetycznej:
 - liczba: do 27 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, przy której jest zlokalizowany określonej na załączniku graficznym do niniejszej decyzji,
- liczba modułów PV: do 80 000 szt.,
- moc jednostkowa: 200,0 – 1 500,0 W,
- łączna moc inwestycji: do 27MW,
- szerokość rzędu paneli: do 9,0 m,

- długość rzędu paneli: 2,0 – 300,0 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 m²,
- droga wewnętrzna:
 - powierzchnia: do 2 000,0 m²,
 - długość: nie więcej niż 400,0 m,
 - szerokość: nie więcej 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: 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 (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”

Projekt decyzji uzgodniono z:

- Starostą Obornickim,
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Poznaniu,
- Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Poznaniu.

Projekt decyzji zaopiniowano z:

- Operatorem Gazociągów Przesyłowych GAZ – SYSTEM S. A. Oddział w Poznaniu.

Załącznik graficzny w skali 1: 1000

Sporządziła:

mgr Magdalena Kalinowska
Członek ZOIU nr Z-383



