



# BURMISTRZ ROGOŹNA

64-610 Rogoźno, ul. Nowa 2

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

NIP: 6060066997, REG: 570791425

www.rogozno.pl

um@rogozno.pl

Nasz znak: GPiM.6730.200.2021.SO

Data: 8 października 2021 r.

Za dowodem doręczenia

## DECYZJA o warunkach zabudowy

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

**Elektrownia PV 66 Sp. z o. o.  
ul. Puławska 2  
02 – 566 Warszawa**

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy instalacji fotowoltaicznej (elektrowni) o mocy do 10 MW (z możliwością podziału na etapy) wraz z niezbędną infrastrukturą na terenie działek o nr ewid. 211/2, 218/1 oraz na terenie części działki o nr ewid. 217 położonych 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 (elektrowni) o mocy do 10 MW (z możliwością podziału na etapy) wraz z niezbędną infrastrukturą;**
2. rodzaj zabudowy: urządzenia infrastruktury technicznej;
3. ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określono na załączniku graficznym do niniejszej decyzji,
  - b) frontowa nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji,
  - c) przy realizacji inwestycji należy zachować odległości od rowu melioracyjnego oraz terenu kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) powierzchnia podlegająca przekształceniu: nie więcej niż 14,1049 ha,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni przedmiotowego terenu,
  - f) powierzchnia zabudowy:
    - pojedyncza stacja transformatorowa (do 10 szt.): nie więcej niż 50,0 m<sup>2</sup>,
    - pojedyncza stacja kontenerowa techniczna (1 szt.): nie więcej niż 50,0 m<sup>2</sup>,
  - g) liczba paneli fotowoltaicznych: do 40 000 szt.,
  - h) całkowita moc elektrowni: nie więcej niż 10,0 MW,
  - i) szerokość elewacji frontowej pojedynczej stacji transformatorowej oraz pojedynczej stacji kontenerowej technicznej: nie więcej niż 5,0 m,
  - j) liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
  - k) wysokość całkowita:
    - pojedynczy panel fotowoltaiczny: nie wyżej niż 5,0 m,
    - pojedyncza stacja transformatorowa (do 10 szt.): nie wyżej niż 4,0 m,
    - pojedyncza stacja kontenerowa techniczna (1 szt.): nie wyżej niż 4,0 m,
  - l) rodzaj dachu, ukształtowanie głównych połaci dachowych stacji transformatorowych oraz stacji kontenerowej technicznej: dach płaski,

- m) kąt nachylenia: głównych połaci dachu stacji transformatorowej oraz stacji kontenerowej technicznej: do 12°,
  - n) zabrania się budowy od strony drogi ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych, maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi 1,50 m,
  - o) przy realizacji inwestycji zachodzi konieczność uwzględnienia wymogów w zakresie wynikającym z przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008r. 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 utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1247),
  - p) przy projektowaniu inwestycji należy zachować obowiązujące przepisy prawa budowlanego – ustawa z dnia 7 lipca 1994r. (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 1333) oraz ustalenia rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019r., poz. 1065) oraz ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2020 r., poz. 1043) w tym w szczególności art. 53;
4. ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) inwestycja musi być zgodna z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U z 2020 r. poz. 1219 ze zm.),
  - b) w czasie realizacji inwestycji oraz podczas eksploatacji inwestycji należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi poprzez niedopuszczenie do niszczenia lub uszkodzenia jej powierzchni, niekorzystne przekształcanie jej budowy w wyniku składowania odpadów,
  - c) teren objęty wnioskiem nie jest położony w granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody,
  - d) wnioskowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., poz. 1839 ze zm.), decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach znak GRO.6220.10.2021.GM z dnia 30.04.2021r. Burmistrz Rogoźna stwierdził brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko wskazując jednocześnie konieczność spełnienia warunków realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia zawartych w ww. decyzji;
5. ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Na terenie planowanej inwestycji zlokalizowane są zewidencjonowane stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji, ob. AZP 44-28/70, 83, 84, 85, 86 (art. 6 ust. 1 pkt 3 lit. a, art. 22 ust. 2, ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. tj. Dz. U. 2021 poz. 710 ze zm.). Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego podczas prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji należy prowadzić badania archeologiczne. Wobec powyższego zastosowanie mają właściwe przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
6. ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 6.a) dostęp do drogi publicznej – nie dotyczy
  - 6.b) minimalna liczba miejsc postojowych – nie dotyczy,
  - 6.c) dostawa wody – nie dotyczy,
  - 6.d) zasilanie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 6.e) zasilanie w energię ciepłą – nie dotyczy,
  - 6.f) odprowadzanie ścieków – nie dotyczy,
  - 6.g) gospodarowanie odpadami – gromadzenie odpadów w pojemnikach usytuowanych na terenie działki i wywóz na składowisko w ramach systemu gminnego,
  - 6.h) łączność – nie dotyczy,
  - 6.i) należy zachować zgodne z przepisami prawa budowlanego i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od infrastruktury podziemnej i nadziemnej,
  - 6.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 ABCDEFGHIJKLMNOPRS.

### 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 21.06.2021r. (data wpływu do tut. Urzędu 28.06.2021r.). firma Elektrownia PV 66 Sp. z o. o. wystąpiła do Burmistrza o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej (elektrowni) o mocy do 10 MW (z możliwością podziału na etapy) wraz z niezbędną infrastrukturą na terenie działek o nr ewid. 211/2, 218/1 oraz na terenie części działki o nr ewid. 217 położonych w miejscowości Gościejewo, gmina Rogoźno.

W związku z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy:

- 1) Warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) Stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, która znajduje się w aktach sprawy.

Na podstawie z art. 61 §1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2020r., poz. 256 ze zm.) pismem z dnia 06.07.2021 r. zawiadomiono strony o wszczętym postępowaniu, informując o prawie uczestniczenia w każdym jego, oraz składania uwag i wniosków.

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

- 1) co najmniej jedna sąsiednia działka dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
- 2) teren posiada dostęp do drogi publicznej,
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5 ustawy, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,

- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzeniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy,
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
  - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w [art. 5 ust. 1](#) ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 2021 r. [poz. 428](#), [784](#) i [922](#)), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu

Stosownie do § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy 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. Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi, że: „przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu [art. 2 pkt 13](#) ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii” nie przeprowadza się analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, do warunków wynikających z pkt 1 i 2, przeprowadza się ją wyłącznie do warunków wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 3-5 ustawy.

Lokalizacja elektrowni słonecznych (nazywanych również farmami fotowoltaicznymi), co do zasady, odbywa się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego poprzez określenie granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a u.p.z.p. (urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW) oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko (art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p.). Jednakże w sytuacji, gdy dla danego terenu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, to lokalizacja elektrowni słonecznej odbywa się poza "władztwem planistycznym", w oparciu o przepisy szczególne normujące poszczególne dziedziny życia w obszarze społeczno-gospodarczym (wyrok z dnia 16.07.2021 r. WSA w Łodzi sygn. II SA/Łd 312/19). Burmistrz Rogoźna wyjaśnia, że elektrownia słoneczna nie jest inwestycją celu publicznego, bowiem nie mieści się w katalogu celów publicznych o jakich mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1990) w zw. z art. 2 pkt 5 u.p.z.p. Wobec tego jej lokalizacja odbywa się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy z uwzględnieniem przesłanek określonych w art. 61 u.p.z.p. Decyzja o warunkach zabudowy ze swej istoty stanowi niejako urzędową informację dla inwestora o warunkach wynikających z przepisów u.p.z.p. oraz przepisów szczególnych, po których spełnieniu będzie dopuszczalna realizacja projektowanego przez niego przedsięwzięcia. Szczególnie istotny jest tu przepis art. 56 w zw. z art. 64 ust. 1 u.p.z.p., który stanowi, iż nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

W orzecznictwie sądowo-administracyjnym do urządzeń infrastruktury technicznej, w rozumieniu art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zostały zaliczone elektrownie wiatrowe. Sądy administracyjne zgodnie zaakceptowały pogląd, iż elektrownie wiatrowe stanowią urządzenia infrastruktury technicznej w rozumieniu art. 61 ust 3 u.p.z.p.

Wobec powyższego, zgodnie z cytowanym powyżej art. 61 ust. 3 u.p.z.p., w toku analizowania przesłanek warunkujących wydanie pozytywnej decyzji lokalizacyjnej nie stosuje się zasady "dobrego sąsiedztwa" i dostępu do drogi publicznej, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 u.p.z.p. Analiza dopuszczalności realizacji planowanej inwestycji na wskazanym przez inwestora terenie ograniczona jest zatem do zbadania, czy zostały spełnione przesłanki określone w art. 61 ust. 1 pkt 3-5 u.p.z.p.

Z wniosku wynika, że projektowane uzbrojenie terenu w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną jest wystarczające dla tego rodzaju przedsięwzięcia, ponieważ samo będzie taką energię wytwarzało. Ponadto, okre-

ślenie dla przedmiotowej inwestycji warunków przyłączenia do sieci energetycznej następuje dopiero po przedstawieniu gestorowi sieci decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 7 ust. 8d pkt 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne - t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 716 ze zm.). Dostęp do urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków oraz energii cieplnej nie jest wymagany, ponieważ inwestor nie przewiduje zapotrzebowania na tego rodzaju media. Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze, ponieważ działki stanowią odpowiednio:

- 211/2 grunty orne RIVa, RV
- 217 drogi
- 218/1 grunty orne, grunty pod rowami

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi, do których zalicza się ustawy regulujące kwestie dotyczące: ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zabytków, ochrony gruntów rolnych i leśnych, dróg publicznych, gospodarki wodnej, prawa geologicznego i górniczego oraz inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych.

Teren objęty wnioskiem nie jest położony w granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody, planowana inwestycja ujęta jest w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Burmistrz Rogoźna decyzją znak GRO.6220.10.2021.GM z dnia 30.04.2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdził brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko wskazując jednocześnie konieczność spełnienia warunków realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia zawartych w ww. decyzji. Gromadzenie odpadów stałych bytowych do projektowanych pojemników, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych nastąpi na przewidywany teren biologicznie czynny, którego powierzchnia określona została na minimalną 30% powierzchni przedmiotowego terenu.

W toku prowadzonego postępowania pismem z dnia 14.07.2021 r. znak KNPo1.653.331.2021.KZ/2 Polskie Koleje Państwowe S.A poinformował, że z uwagi na sąsiedztwo przedmiotowej inwestycji z obszarem kolejowym, przez który przebiega czynna linia kolejowa nr 354 POZNAŃ GŁÓWNY POD – PIŁA GŁÓWNA (dz. Nr 185 obręb Gościejewo), stanowiącym kolejowy teren zamknięty na podstawie Decyzji nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. W sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. U. Z 2020 r., poz. 38), decyzja o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji 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 i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych, budynków lub budowli w sąsiedztwie linii kolejowych oraz sposobu urządzenia i utrzymania zasłon odśnieżnych i pasów przeciwpożarowych, w szczególności art. 53 mówiącego, iż:

1. Usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych może mieć miejsce w odległości niezakłócającej ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także niepowodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego.
2. Budowle i budynki 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 20 m, z zastrzeżeniem ust. 4.
3. Odległości, o których mowa w ust. 2, dla budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej, obiektów rekreacyjno-sportowych, budynków związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży powinny być zwiększone, w zależności od przeznaczenia budynku, w celu zachowania norm dopuszczalnego hałasu w środowisku, określonych w odrębnych przepisach.

Dodatkowo wskazano, że na podstawie art. 54 w/w. Ustawy, tj. zgodnie z § 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 roku w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, a także sposobu urządzenia i utrzymania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. Z 2020 r., poz. 1247), „roboty ziemne mogą być wykonywane 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 27.07.2021r. Burmistrz skierował ww. projekt do uzgodnienia ze:

1. **Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (art. 53 ust. 4 pkt 2):** Postanowieniem nr 612/2021 znak Po.WA.5151.8007.2.2021 z dnia 06.08.2021 r. (data wpływu 12.08.2021 r.) odmówiono uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy dla powyższej inwestycji z powodu braku zapisu zapewniającego prawidłową ochronę dziedzictwa kulturowego. Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków wskazał, że na terenie planowanej inwestycji zlokalizowane są zewidencjonowane stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji, ob. AZP 44-28/70, 83, 84, 85, 86. Zgodnie z art. 4 pkt 2, pkt 6 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. O ochronie zabytków i opiece nad zabytkami organ administracji publicznej podejmuje działania mające na celu zapobieganie zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytku. Jak wskazuje Konserwator prace ziemne związane z zagospodarowaniem i zabudowaniem przedmiotowego terenu spowodują zniszczenie substancji zabytkowej. W związku z powyższym w projekcie decyzji o warunkach zabudowy należy umieścić zapis zapewniający należyłą ochronę archeologicznego dziedzictwa kulturowego. Konserwator zaznaczył, że odmawia uzgodnienia projektu decyzji i jednocześnie poinformował, że w/w. projekt zostanie uzgodniony po umieszczeniu w nim następującego zapisu: „Na terenie planowanej inwestycji zlokalizowane są zewidencjonowane stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji, ob. AZP 44-28/70, 83, 84, 85, 86 (art. 6 ust. 1 pkt 3 lit. a, art. 22 ust. 2, ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. tj. Dz. U. 2021 poz. 710 ze zm.). Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego podczas prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji należy prowadzić badania archeologiczne. Wobec powyższego zastosowanie mają właściwe przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami”.
2. **Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni Środkowej i Dolnej Warty w Poznaniu (art. 53 ust. 4 pkt 6):** skorzystał z przysługującego mu prawa wynikającego z art. 53 ust. 5 i nie zajął stanowiska w terminie ustawowym, więc uzgodnienie uważa się za dokonane.
3. **Starostwem Powiatowym w Obornikach (art. 53 ust. 4 pkt 6):** skorzystał z przysługującego mu prawa wynikającego z art. 53 ust. 5 i nie zajął stanowiska w terminie ustawowym, więc uzgodnienie uważa się za dokonane.

Na podstawie art. 10 § 1 ustawy z dnia 14.06.1960 r. KPA pismem z dnia 27.07.2021 r. zawiadomiono strony o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych w sprawie dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w terminie od 16 do 20 sierpnia 2021 r.

W związku z otrzymaniem Postanowienia Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwator Zabytków (nr 686/2021 znak Po.WA.5151.8631.2.2021 z dnia 23.08.2021 r.) Burmistrz na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem z dnia 25.08.2021 r. wystąpił ponownie o uzgodnienie projektu decyzji z w/w. organem. Konserwator skorzystał z przysługującego mu prawa wynikającego z art. 53 ust. 5 i nie zajął stanowiska w terminie ustawowym, więc uzgodnienie uważa się za dokonane.

Jednocześnie na podstawie art. 10 § 1 i 36 KPA zawiadomiono na piśmie strony postępowania o braku załatwienia sprawy w ustawowym terminie z uwagi na konieczność wystąpienia o ponowne uzgodnienie projektu decyzji z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Ponadto wyznaczono nowy przewidywany termin załatwienia sprawy do dnia 30.09.2021 r., natomiast wskazano, że z aktami sprawy oraz zebrany w sprawie materiale będzie można zapoznać się w terminie od 9 do 16 września 2021 r. Strony zostały pouczone o przysługującym im prawie do wniesienia ponaglenia na bezczynność lub przezwlekłość organu do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile. Strony nie skorzystały z przysługującym im prawa.

Mając powyższe na uwadze ustalono niniejsze warunki zabudowy.

### Pouczenie

1. *Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile, ul. Dzieci Polskich 26, za pośrednictwem Burmistrza Rogoźno, w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.*
2. *W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.*
3. *Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.*
4. *Oświadczenie o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania może być złożone dopiero po wydaniu decyzji.*
5. *Zrzeczenie się prawa do wniesienia odwołania ma taki skutek, że decyzji nie można będzie zaskarżyć do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.*

#### **Załączniki:**

- 1 Część graficzna decyzji na kopii mapy zasadniczej (załącznik w oryginalnej skali znajduje się w aktach sprawy)
- 2 Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania oraz jej wyniki

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

#### **Otrzymują:**

1. Pełnomocnik Inwestora
2. Strony postępowania
3. a/a.