



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

GPI.M.6730.171.2023.FJ

Rogoźno, dnia 1 lutego 2024r.

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 2023 r., poz. 775 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 2023 r., poz. 977 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku:

GGPL 7 Sp. z o. o.
ul. Waryńskiego 3A
00-645 Warszawa

z dnia 26.09.2023 r. (data wpływu do tut. Urzędu 06.11.2023 r.) w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla **budowy instalacji fotowoltaicznej o łącznej mocy do 20 MW włącznie wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie części działek o nr ewid. 59/2, 60/1, 63, 64 położonych w miejscowości Boguniewo, 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 łącznej mocy do 20 MW włącznie wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną**;
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) frontowe nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji,
 - c) przy realizacji inwestycji należy zachować odległość od rowu melioracyjnego, lasu oraz istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zakaz realizacji inwestycji na gruntach chronionych III klasy oraz na gruntach oznaczonych jako las,
 - e) powierzchnia zabudowy: 200 000,0 – 207 000,0 m²,
 - f) powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 100 000,0 – 200 000,0 m²,
 - g) powierzchnia podlegająca przekształceniu: 200 000,0 – 207 000,0 m²,
 - h) stacja transformatorowa:
 - powierzchnia pojedynczej stacji: nie więcej niż 18,0 m²,
 - długość: nie więcej niż 6,0 m,
 - szerokość: nie więcej niż 3,0 m,
 - wysokość: nie więcej niż 4,0 m,
 - liczba: do 20 szt.,
 - i) magazyn energii:
 - powierzchnia pojedynczej stacji: nie więcej niż 18,0 m²,
 - długość: nie więcej niż 6,0 m,

- szerokość: nie więcej niż 3,0 m,
 - wysokość: nie wyżej niż 4,0 m,
 - liczba: do 20 szt.,
- j) liczba:
- paneli: do 66 000 szt.,
 - inwerterów: do 200 szt.,
- k) całkowita moc instalacji: do 20MW,
- l) wysokość paneli: nie wyżej niż 3,0 m,
- m) moc jednostkowa paneli: 400 – 900Wp,
- n) zabrania się budowy od strony drogi ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych, maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi 1,50 m,
- o) przy projektowaniu inwestycji należy zachować obowiązujące przepisy prawa budowlanego – ustawa z dnia 7 lipca 1994r. (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.) oraz ustalenia rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 1225);
- p) 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 2023 r. poz. 1680 ze zm.), 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 2022 r. poz. 2556 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 oraz odprowadzania ścieków,
 - 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.6220.36.2022.GM z dnia 16.08.2023 r. 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 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 ABCDEFGHIJKLMNOPRSTUVWXYZA1B1C1D1E1F1G1.

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 26.09.2023 r. (data wpływu do tut. Urzędu 06.11.2023 r.) firma GGPL 7 Sp. z o.o. wystąpiła do Burmistrza o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o łącznej mocy do 20 MW włącznie wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie części działek o nr ewid. 59/2, 60/1, 63, 64 położonych w miejscowości Boguniewo, 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. W wyniku analizy stwierdzono, iż wniosek nie

spełnia wymogów formalnych. Wobec tego, Burmistrz pismem z dnia 10.11.2023r. wezwał Inwestora w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma o uzupełnienie wniosku w zakresie dostarczenia 2 egzemplarzy kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 obejmujących teren planowanej inwestycji. W dniu 24.11.2023r. Inwestor przedłożył brakujące mapy zasadnicze.

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 2023 r., poz. 775 ze zm.) pismem z dnia 30.11.2023 r. zawiadomiono strony, informując o prawie uczestniczenia w każdym stadium przedmiotowego postępowania, oraz składania uwag i wniosków. **W związku z tym, iż w przedmiotowej sprawie wystąpiło więcej niż 20 stron postępowania, zgodnie z art. 49a k.p.a. organ może dokonywać zawiadomienia o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej w formie obwieszczenia.** Zawiadomienie jest w takim przypadku skuteczne wobec stron, które zostały na piśmie uprzedzone o zamiarze zawiadamiania ich w określony sposób. Strony zostały o tym poinformowane w treści zawiadomienia o wszczęciu niniejszego postępowania.

W toku ustalania stron postępowania Organ powziął wiedzę, iż Pan [REDAKTOWANE] oraz Pan [REDAKTOWANE] stale figurujący w ewidencji gruntów jako współwłaściciele nieruchomości uznanych za strony niniejszego postępowania nie żyją. Informacja ta została potwierdzona w Urzędzie Stanu Cywilnego w Rogoźnie. W związku z tym, w dniu 5.12.2023r. Burmistrz zwrócił się do małżonek zmarłych, tj. Pani [REDAKTOWANE] oraz Pani [REDAKTOWANE] z prośbą o udzielenie informacji w terminie 10 dni od dnia otrzymania pisma czy po ich małżonkach przeprowadzone zostało postępowanie spadkowe bądź czy został sporządzony akt dziedziczenia. W przypadku braku tych dokumentów, Organ wezwał do wskazania następców prawnych po zmarłych z podaniem danych adresowych, celem wezwania ich do udziału w postępowaniu. W dniu 12.12.2023r. Pani [REDAKTOWANE] złożyła w tut. Urzędzie oświadczenie wskazujące siebie oraz córki jako spadkobierczynie po zmarłym Panie [REDAKTOWANE], tj. Pani [REDAKTOWANE] oraz Pani [REDAKTOWANE]. Organ uznał córki zmarłego za strony niniejszego postępowania i poinformował je o tym w piśmie z dnia 18.12.2023r. Jednocześnie zostały one pouczone o treści art. 49a k.p.a., który stanowi iż kolejne zawiadomienia o czynnościach organu zamieszczane będą na stronie internetowej bip.rogozno.pl oraz tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Rogoźnie.

Natomiast Pani [REDAKTOWANE] nie złożyła wyjaśnień w wyznaczonym terminie. Zgodnie z art. 53 ust. 1c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym lub niezyskania danych pozwalających na ustalenie adresu właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości w sposób określony w ust. 1b, zawiadomienia dokonuje się w sposób, o którym mowa w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego. Wobec powyższego, Burmistrz skorzystał z prawa do zawiadomienia prawdopodobnych spadkobierców nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, tj. działki o nr ewid. 211/6 położonej w Boguniewie w drodze obwieszczenia, które ukazało się w dniu 9.01.2024r. na stronie Biuletynu Informacji Publicznej oraz tablicy ogłoszeń Urzędu. W obwieszczeniu poinformowano, iż zawiadomienia stron o decyzjach i innych czynnościach organu w niniejszej sprawie będą następować w formie publicznego obwieszczenia. Jednocześnie Organ wyznaczył termin na zapoznanie się z aktami sprawy w dniach od 11 do 22 stycznia 2024r.

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania do tut. Urzędu w dniu 20.12.2023r. wpłynęło pismo mieszkańców Boguniewa wnoszące o czynny udział w całym postępowaniu oraz wyrażające protest wobec planowanej budowy instalacji fotowoltaicznej. Mieszkańcy uargumentowali swoje stanowisko następującymi okolicznościami:

- 1) planowana instalacja fotowoltaiczna o tak dużej powierzchni nie spełni warunku dobrego sąsiedztwa oraz zniszczy otaczający teren rolniczy, cenne walory krajobrazowe i wpłynie na zmniejszenie wartości działek,
- 2) inwestycja wpłynie na nietoperze, których ślady bytowania widoczne są na działkach nr 148/1, 148/2,

- 3) istniejąca linia energetyczna nie będzie w stanie odebrać tak dużej ilości prądu, ponadto powinna być ona zabezpieczona przed zwarciami, ryzykiem wystąpienia pożaru i jego rozprzestrzenianiem z uwagi na bliskie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej,
- 4) inwestycja powinna posiadać od Enea Operator zapewnienie o odbiorze wytworzonej energii przed rozpoczęciem prac,
- 5) dokumentacja środowiskowa w postaci karty informacyjnej zawiera niepełne informacje m.in. w zakresie możliwości wystąpienia katastrof budowlanych czy naturalnych, poważnych awarii, informacji o rozkładzie hałasu, środkach chemicznych służących do czyszczenia instalacji, ochronie nietoperzy,
- 6) instalacja wpłynie na podwyższenie temperatury powierzchniowej, co wpłynie negatywnie na zwierzęta,
- 7) choć przepisy budowlane nie precyzują minimalnej odległości takich instalacji od zabudowań, to istnieją zalecenia zachowania min. 100 m odległości,
- 8) odpady budowlane powstające przy realizacji farm fotowoltaicznych są dodatkowym obciążeniem dla gminy,
- 9) w wyniku realizacji inwestycji zwiększy się natężenie ruchu na drodze, co w konsekwencji będzie generowało większy poziom hałasu i emisję substancji szkodliwych do powietrza,
- 10) inwestycje w postaci farm fotowoltaicznych powinny być lokalizowane na terenach przemysłowych a nie na gruntach rolnych dobrej klasy czy terenach mieszkaniowych z uwagi na koszty rekultywacji.

Ustosunkowując się do ww. argumentów w pierwszej kolejności Organ zaznacza, iż pod pismem podpisało się 18 osób, w tym 14 osób zostało uznanych za strony zgodnie z wypisami z rejestru gruntów, które Organ sporządził na potrzeby ustalenia kręgu stron postępowania. W zawiadomieniu o wszczęciu postępowania z dnia 30.11.2023r. zostały one pouczone o treści art. 49a k.p.a., który stanowi iż w przypadku wystąpienia więcej niż 20 stron, organ może dokonywać zawiadomienia o czynnościach i decyzjach w drodze obwieszczenia. Zostały także poinformowane o prawie do czynnego udziału na każdym etapie postępowania. Pozostałe 4 osoby nieznajdujące się w kręgu stron postępowania nie wykazały w sposób wystarczający swojego interesu prawnego, a ponadto nie wskazały danych adresowych umożliwiających przesłanie korespondencji do nich. Nie potwierdzono również ich statusu właścicielskiego w sąsiedztwie planowanej inwestycji, w tym nieczytelny podpis jednej osoby całkowicie uniemożliwił jej zidentyfikowanie.

Odnosząc się do części merytorycznej protestu mieszkańców wskazać należy, iż kwestie środowiskowe rozstrzygnięte zostały w wydanej przez Burmistrza decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach znak GRO.6220.36.2022.GM z dnia 16.08.2023r. W toku procedowania tej decyzji żadna ze stron nie wniosła uwag ani zastrzeżeń, jak również nie złożyła odwołań, wobec czego decyzja środowiskowa stała się ostateczna z dniem 29.09.2023r. Warto nadmienić także, iż w toku procedury środowiskowej, Burmistrz zobowiązany jest wystąpić o stosowne opinie i uzgodnienia zamierzonego przedsięwzięcia do właściwych organów zajmujących się ochroną środowiska i wszystkimi jego komponentami m.in. do regionalnego dyrektora ochrony środowiska, inspektora sanitarnego a także organu zajmującego się wodami. Organ wydający decyzję o warunkach nie ma prawa do kwestionowania ustaleń zawartych w decyzji środowiskowej. Wyjątek zachodzi w sytuacji, jeśli przeprowadzona analiza urbanistyczna na potrzeby wydania decyzji o warunkach zabudowy nie pozwala na ustalenie wskaźników zabudowy tak jak wskazano w decyzji środowiskowej. Jednakże w przedmiotowej sprawie sytuacja taka nie zachodzi, ponieważ inwestycje 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 dla tego typu inwestycji, przeprowadza się ją wyłącznie do warunków wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ustawy. Tak więc,

instalacja fotowoltaiczna jest ustawowo zwolniona z obowiązku spełnienia zasady dobrego sąsiedztwa oraz konieczności dostępu do drogi publicznej.

Należy mieć również na względzie, iż rozwiązania projektowe planowanej inwestycji zostaną uszczegółowione w projekcie budowlanym stanowiącym załącznik do pozwolenia na budowę, które wydaje organ administracji architektoniczno-budowlanej czyli właściwe terytorialnie starostwo powiatowe. Burmistrz jako organ wydający decyzję o warunkach zabudowy nie jest uprawniony do tego, by wymagać od inwestora przedstawienia szczegółowych rozwiązań projektowych. To właśnie w pozwoleniu na budowę określa się m.in. projektowane rozwiązania materiałowe i techniczne mające wpływ na otoczenie, w tym środowisko. Burmistrz na załączniku graficznym do decyzji o warunkach zabudowy określa jedynie nieprzekraczalne bądź obowiązujące linie zabudowy, które inwestor zobowiązany jest uwzględnić opracowując projekt budowlany.

Ponadto, inwestor planujący budowę instalacji fotowoltaicznej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy nie jest zobowiązany przedkładać zapewnienia gestora sieci energetycznej. Dopiero po uzyskaniu decyzji może ubiegać się w przedsiębiorstwie energetycznym o warunki przyłączenia, co wynika z treści art. 7 ust. 8d pkt 1 ustawy z 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 1385ze zm.) „do wniosku o określenie warunków przyłączenia podmiot, o którym mowa w ust. 8a, dołącza w szczególności, w przypadku przyłączania do sieci źródeł innych niż mikroinstalacje: wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku takiego planu, decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla nieruchomości określonej we wniosku, jeżeli jest ona wymagana na podstawie przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”.

Warto również zwrócić uwagę, iż zgodnie z art. 59 ust. 1 u.p.z.p. zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. W związku z tym, jeśli na danym terenie nie obowiązuje plan miejscowy, a inwestycja będąca przedmiotem wniosku zgodna jest z przepisami poszczególnych ustaw, Organ nie ma wpływu na lokalizację danej inwestycji. Tereny działek o nr ewid. 59/2, 60/1, 63, 64 położonych w miejscowości Boguniewo stanowią grunty orne w przedziale klas III-VI, lasy, nieużytki oraz rowy. Planowana instalacja fotowoltaiczna nie obejmuje swoim zasięgiem gruntów chronionych, tj. gruntów ornych klasy III oraz lasów. Stosowny zapis o zakazie realizacji inwestycji na tych gruntach został zawarty w niniejszej decyzji. Tak więc w niniejszej sprawie, Organ nie posiada prawa do odmowy wydania decyzji ze względu na to, iż inwestycja nie wpisuje się w istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę zagrodową oraz jest lokalizowana na gruntach dobrej klasy.

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 2023 r. poz. 1680 ze zm.), 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 2023 r., poz. 977 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.

Podsumowując, w przypadku jeśli inwestycja spełnia warunki art. 61 ust. 1 pkt 3-6 u.p.z.p., w tym w toku postępowania uzyskano pozytywne uzgodnienia od organów właściwych, Organ wydający decyzję o warunkach zabudowy nie ma podstaw do odmowy jej wydania powołując się na protesty mieszkańców.

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.6220.36.2022.GM z dnia 16.08.2023 r. 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 100 000,0 – 200 000,0 m². 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 28.12.2023 r. Burmistrz skierował ww. projekt do uzgodnienia z:

1. **Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Obornikach (art. 53 ust. 4 pkt 2a):** organ postanowieniem znak ON-NS.9011.251.2023 z dnia 3.01.2024r. (data wpływu: 8.01.2024r.) uzgodnił przedmiotowy projekt decyzji jako zapewniający bezpieczeństwo sanitarne pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych. Organ zaznaczył, iż realizacja inwestycji przy zachowaniu warunków określonych w projekcie oraz obowiązujących przepisach zawartych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz obowiązujących przepisach w zakresie ochrony środowiska nie powinna spowodować pogorszenia warunków higienicznych i zdrowotnych rejonu inwestycji.
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 znak PO.ZPU.4.521.4141.2023.JS z dnia 10.01.2024r. (data wpływu: 11.01.2024r.) uzgodnił projekt decyzji w zakresie melioracji wodnych. Organ poinformował, iż obszar planowanej inwestycji jest zdrenowany, w związku z tym Inwestor jest zobowiązany do wykonania inwestycji w sposób zapewniający zachowanie sprawności

użytkowej ww. urządzenia (sieci drenażowej), a w przypadku jego uszkodzenia, do przebudowania celem zapewnienia swobodnego przepływu wód.

4. **Zarządem Dróg Powiatowych w Obornikach (art. 53 ust. 4 pkt 9):** organ uzgadniający postanowieniem nr 1/2024 z dnia 15.01.2024r. (data wpływu: 17.01.2024r.) uzgodnił projekt decyzji z koniecznością zachowania warunku, iż dostęp do drogi publicznej nie dotyczy planowanej inwestycji.

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 oraz art. 49a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. k.p.a. obwieszczeniem z dnia 9.01.2024 r. zawiadomiono strony o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych w sprawie dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w terminie od 11 do 22 stycznia 2024 r. Obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Miejskiego oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej. Strony nie skorzystały z przysługującego im prawa, wobec czego ustalono niniejsze warunki zabudowy.

Z up. Burmistrza

(-) Roman Piątkowski

Kierownik Wydziału
Gospodarki Nieruchomościami,
Rolnictwa i Ochrony Środowiska
podpisano elektronicznie

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. *Przed upływem 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. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji, żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania. Przy czym, zgodnie z art. 51 ust. 2c ustawy, do terminu 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. (art. 51 ust. 2-2i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)*

Załączniki:

1. Część graficzna decyzji na kopii mapy zasadniczej
2. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania oraz jej wyniki

Otrzymują:

1. Inwestor
2. Strony postępowania poprzez obwieszczenie /zgodnie z art. 49 i 49a k.p.a./
3. a/a

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

*Pobrano opłatę skarbową w kwocie 615,00 zł
dnia 1.09.2023 r. na rachunek bankowy
35 8951 0009 3900 0114 2000 0010
na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r.
o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 2111)*