



Wójt Gminy Rokietnica



Urząd Gminy Rokietnica
62-090 Rokietnica, ul. Gołęcińska 1
tel.: +48 61 89 60 600
fax: +48 61 89 60 620
e-mail: urząd@rokielnica.pl
www.rokielnica.pl
NIP 777-283-48-84
Poznański Bank Spółdzielczy
w Poznaniu o/Rokietnica
69 9043 1041 3041 0023 9110 0001

Nr RZP.6730.44.2023

Rokietnica, dn. 10.07.2023 r.

DECYZJA o ustaleniu warunków zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 oraz art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), zwanej dalej *upzp*, zgodnie z rozporządzeniem 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 z późn. zm.) oraz z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589), w trybie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 01.03.2023 r. zmienionego pismem z dnia 19.04.2023 r., który złożyła:

**firma E&W Sp. z o. o. Projekt Sp. k.,
z siedzibą ul. Kwiatowa 23, 88-100 Jacewo,
reprezentowana przez pełnomocnika Pana Józefa Ziagę**

u s t a l a m

**warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na
budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 22 MW wraz z niezbędną infrastrukturą
techniczną**

dla części działki ozn. nr ewid. 56/27, położonej w obrębie Rostworowo, gmina Rokietnica.

- Rodzaj zabudowy:** instalacja odnawialnego źródła energii.
- Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:** farma fotowoltaiczna o mocy do 22 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu.
- Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego - określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - nieprzekraczalne linie zabudowy/lokalizacji inwestycji określono na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji;
 - linia zabudowy:



141498

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z załącznikami graficznymi;
 - b) przez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię wyznaczającą maksymalne dopuszczalne przybliżenie obiektów kubaturowych, bez prawa jej przekraczania;
 - c) odległości zabudowy od pozostałych granic działki zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3.3. powierzchnia całkowita farmy fotowoltaicznej: maks. 11,1925 ha,
- 3.4. wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy do powierzchni terenu inwestycji: do 1%;
- 3.5. udział powierzchni biologicznie czynnej, uwzględniając zachowanie powierzchni biologicznie czynnej pod panelami fotowoltaicznymi, w powierzchni terenu inwestycji: minimalnie 40%;
- 3.6. dopuszcza się rolnicze użytkowanie wolnych przestrzeni pomiędzy modułami fotowoltaicznymi,
- 3.7. w ramach przedmiotowej inwestycji dopuszcza się realizację m.in. następujących obiektów budowlanych:
- a) panele fotowoltaiczne o maksymalnej wysokości do 4,5 m n.p.t.,
 - b) stacje transformatorowe:
 - c) drogi wewnętrzne,
 - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej (m.in. falowniki/inwertery, linie kablowe elektroenergetyczne nn, SN, WN, infrastruktura telekomunikacyjna);
- 3.8. parametry obiektów kubaturowych (kontenery stacji transformatorowych):
- a) liczba stacji: maks. 12 kontenerów,
 - b) łączna powierzchnia zabudowy: maks. 600,0 m²,
 - c) wysokość w najwyższym punkcie: maks. 4,5 m,
 - d) szerokość elewacji frontowej: maks. 5,0 m,
 - e) liczba kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna,
 - f) geometria dachów: dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia do 35°
- 3.9. inne ustalenia:
- a) przy zagospodarowywaniu terenu należy uwzględnić pas terenu przeznaczony na układ komunikacyjny obsługujący planowaną inwestycję, oznaczony jako planowane tereny komunikacyjne, zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji; wyklucza się realizację wszelkich trwałych obiektów, w tym np. miejsc postojowych, w granicach wydzielonego pasa przeznaczonego na komunikację.
 - b) w przypadku wystąpienia w obrębie projektowanej inwestycji urządzeń melioracyjnych, lokalizację planowanej zabudowy należy uzgodnić z administratorem tych urządzeń, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę;

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 4.1. inwestycja należy do przedsięwzięć wskazanych w § 3 ust.1 pkt 54 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.): zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a. Wobec powyższego dla planowanej inwestycji zostało przeprowadzone



stosowne postępowanie w zakresie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zakończone wydaniem przez Wójta Gminy Rokietnica Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach o znaku RS.6220.21.2020 z dnia 23.04.2021 r. Przy projektowaniu i eksploatacji przedmiotowej inwestycji należy uwzględnić wymogi i warunki określone w w/w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;

4.2. zgodnie z art. 96 ust. 1 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.) organ rozważył czy przedsięwzięcie może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 i uznał, że oddziaływanie, o którym mowa wyżej nie wystąpi;

4.3. nakaz zastosowania takich rozwiązań organizacyjnych i technologicznych, które spowodują, że faza budowy przedsięwzięcia, w zakresie wprowadzania gazów lub pyłów do powietrza oraz emisji hałasu, nie spowoduje przekroczenia standardów jakości poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

4.4. nakaz zastosowania, na etapie budowy i eksploatacji, rozwiązań chroniących środowisko w zakresie gospodarki odpadami, ochrony gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych.

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

5.1. kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkryje przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:

a) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,

b) zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,

a) niezwłocznie zawiadomić o tym Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe – Wójta Gminy Rokietnica

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

6.1. sposób zaopatrzenia w wodę: nie dotyczy;

6.2. sposób zaopatrzenia w energię elektryczną: zasilanie własne z planowanych paneli fotowoltaicznych;

6.3. sposób zaopatrzenia w energię ciepłą: nie dotyczy;

6.4. sposób zaopatrzenia w środki łączności: nie dotyczy;

6.5. sposób odprowadzania ścieków: nie dotyczy;

6.6. sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych: wyłącznie w granicach terenu objętego niniejszą decyzją – bez możliwości ich odprowadzania na tereny sąsiednie, zwłaszcza na tereny komunikacji;

6.7. sposób gospodarowania odpadami: zgodnie z ustawą 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2519 z późn. zm.);

6.8. dostęp do drogi publicznej: bezpośredni dostęp do drogi gminnej o nr ewid. działki 64 na zasadach ustalonych przez zarządcę drogi;

6.9. wymagana ilość miejsc parkingowych: minimum 2, w granicach działki, dla samochodów osobowych.

7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:



- 7.1. projektowane obiekty budowlane powinny spełniać wymogi określone w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.);
 - 7.2. realizacja inwestycji nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach;
 - 7.3. realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na działkach sąsiednich;
 - 7.4. realizacja inwestycji nie może powodować zagrożenia bezpieczeństwa pożarowego, a także nie może powodować przekroczeń, zakłóceń elektrycznych i promieniowań przewidzianych w przepisach odrębnych;
 - 7.5. realizacja inwestycji nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej i dostępu do światła.
 - 7.6. realizacja inwestycji nie może powodować wzrostu zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby;
 - 7.7. niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 upzp).
- 8. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:** nie stwierdzono ograniczeń.
- 9. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznacza się literami A, B, C, D, E, F, G, H, I, J na kopii mapy zasadniczej stanowiącej załącznik graficzny będący integralną częścią decyzji,**
- 10. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.**
- 11. Inne warunki:**
- 11.1. należy zachować, zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego i Polskimi Normami, odległości projektowanych obiektów od infrastruktury podziemnej i nadziemnej przebiegającej przez teren objęty wnioskiem i w jego bezpośrednim otoczeniu; zaleca się uzgodnienie tych odległości z właścicielami sieci; dopuszcza się usunięcie kolizji na warunkach określonych przez właściciela sieci;
 - 11.2. realizacja inwestycji nie może naruszać przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1679).
 - 11.3. Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Poznaniu Postanowieniem nr PO.ZPU.4.521.1480.2023.JS z dnia 24.05.2023 r. postanowił uzgodnić projekt decyzji z informacją, że obszar planowanej inwestycji tj. działka nr 56/27, położona w obrębie Rostworowo, gmina Rokietnica jest zdrenowany. W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzenia (sieci drenażowej) – w przypadku jego uszkodzenia, przebudować celem zapewnienia swobodnego przepływu wód.

UZASADNIENIE

W dniu 01.03.2023 r. wpłynął do tutejszego Urzędu Gminy w Rokietnicy wniosek w przedmiotowej sprawie. Zawiadomieniem z dnia 09.03.2023 r. strony postępowania zostały poinformowane o wszczęciu postępowania na wniosek Inwestora oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, a także o możliwości składania wniosków i zastrzeżeń.

Wnioskowany teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Wobec powyższego, postępowanie o wydanie niniejszej decyzji było prowadzone zgodnie



z wymogami upzp, jak dla terenu, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i dla inwestycji, dla której nie ma obowiązku sporządzania takiego planu. Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji (zgodnie z art. 53 ust. 3, w związku z art. 64 upzp), w tym po przeprowadzeniu oględzin terenu, na podstawie opisu inwestycji przedstawionego w wyżej wymienionym wniosku, ustalono powyższe warunki zabudowy działki objętej wnioskiem.

Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 28 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną jest inwestycją z zakresu budowy instalacji odnawialnego źródła energii, dla której zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „*przepisów art. 61 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.*”

W związku z brakiem obowiązku ustalenia sąsiedztwa dla wnioskowanej inwestycji odstąpiono od wyznaczania obszaru analizowanego i sporządzania części graficznej analizy, o których mowa w art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), a także od analizy parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu występujących w sąsiedztwie.

Zgodnie z informacją z rejestru gruntów (w aktach sprawy) na terenie objętym wnioskiem występują grunty orne klasy IVa, IVb, V, VI (RIVa, RIVb, RV, RVI) oraz grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych (Lzr-RVI), które nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Reasumując planowana inwestycja jest przedsięwzięciem z zakresu budowy obiektu infrastruktury technicznej, dla którego zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma obowiązku spełnienia wymogu art. 61 ust. 1 pkt. 1 i 2, zostały natomiast spełnione pozostałe warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt. 3, 4 i 5 wyżej wymienionej ustawy, tak więc wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe. Planowana inwestycja nie narusza ładu przestrzennego i przepisów odrębnych, postanowiono jak w sentencji.

Przygotowany projekt decyzji przedłożono właściwym instytucjom celem uzgodnienia.

Marszałek Województwa Wielkopolskiego uzgodnił projekt decyzji bez uwag w oparciu o art. 53 ust. 5 upzp, który mówi, że w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane. Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Poznaniu Postanowieniem nr PO.ZPU.4.521.1007.2023.JS z dnia 17.04.2023 r. postanowił uzgodnić projekt decyzji z informacją, że obszar planowanej inwestycji tj. działka nr 56/27, położona w obrębie Rostworowo, gmina Rokietnica jest częściowo zdrenowany. W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzenia (sieci drenarskiej) – w przypadku jego uszkodzenia, przebudować celem zapewnienia swobodnego przepływu wód. Starosta Poznański (Powiatowy Konserwator Zabytków) Postanowieniem znak: KZ.4123.19.00008.2023.V post. 120/2023 z dnia



13.04.2023r. uzgodnił projekt decyzji dotyczący budowy farmy fotowoltaicznej o mocy do 28 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce 56/27 obr. Rostworowo.

W dniu 13.04.2023r. do tut. Urzędu wpłynęło postanowienie Starosty Poznańskiego znak: WŚ.673.1.00031.2023.V odmawiające uzgodnienia inwestycji w zakresie ochrony gruntów rolnych. W ww. postanowieniu Starosta Poznański wskazał, że projekt decyzji obejmuje także zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz że sposób wytyczenia linii rozgraniczających teren inwestycji, powoduje odizolowanie powyższego obszaru od pól uprawnych.

W następstwie powyższego, na mocy pisma z dnia 18.04.2023 r. (data wpływu do tut. urzędu 19.04.2023r.) inwestor wniósł o zmianę wniosku w zakresie ograniczenia terenu inwestycji oraz niektórych jej parametrów. Zakres inwestycji określono w taki sposób aby wykorzystanie rolnicze gruntów rolnych z punktu widzenia racjonalnego sposobu ich uprawy było ekonomicznie uzasadnione oraz aby nie skutkowało ujemnym oddziaływaniem na grunty (projektowana farma fotowoltaiczna nie będzie okalała ze wszystkich stron gruntów zadrzewionych i zakrzewionych).

Zaktualizowany projekt decyzji przekazano do ponownych uzgodnień.

Starosta Poznański (Wydział Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa), Marszałek Województwa Wielkopolskiego uzgodnili projekt decyzji bez uwag w oparciu o art. 53 ust. 5 upzp, który mówi, że w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane. Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Poznaniu Postanowieniem nr PO.ZPU.4.521.1480.2023.JS z dnia 24.05.2023 r. postanowił uzgodnić projekt decyzji z informacją, że obszar planowanej inwestycji tj. działka nr 56/27, położona w obrębie Rostworowo, gmina Rokietnica jest zdrenowany. W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzenia (sieci drenarskiej) – w przypadku jego uszkodzenia, przebudować celem zapewnienia swobodnego przepływu wód.

Starosta Poznański (Powiatowy Konserwator Zabytków), Postanowieniem znak: KZ.4123.19.00008.2023.V post. 169/2023 z dnia 19.05.2023 r. odmówił uzgodnienia przedmiotowego projektu decyzji. W ww. postanowieniu wskazując, że planowana inwestycja znajduje się poza zasięgiem występowania obszaru stanowiska archeologicznego nr AZP 50-26/212 ujętego w gminnej ewidencji zabytków archeologicznych. W związku z powyższym należy wykreślić ww zapis z uwagi na fakt, że nie podejmuje się szczegółowych ustaleń dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego w zakresie planowanego zagospodarowania terenu.

Wobec powyższego projekt decyzji został skorygowany i przedłożony do ponownego uzgodnienia.

Starosta Poznański (Powiatowy Konserwator Zabytków), uzgodnił projekt decyzji bez uwag w oparciu o art. 53 ust. 5 upzp, który mówi, że w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.



141498

Zawiadomieniem z dnia 13.06.2023 r. organ umożliwił stronom wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla planowanej inwestycji. Żadna ze stron nie wypowiedziała się w niniejszej sprawie.

Decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o dokładnej lokalizacji inwestycji względem granic działek sąsiednich. Stanowi ona promesę do dalszego procedowania, na kolejnym etapie inwestycyjnym jakim jest pozwolenie na budowę, tj. na etapie doprecyzowania inwestycji (także względem lokalizacji i odległości od pozostałych granic działek budowlanych). W niniejszym postępowaniu rozstrzygnięto wyłącznie o potencjalnej lokalizacji wnioskowanej inwestycji. Podane wartości są wartościami maksymalnymi, które przy uwzględnieniu wymogów określonych w decyzji oraz przepisów prawa, mogą ulec zmniejszeniu. Konkretyzacja zapisów decyzji o warunkach zabudowy z uwzględnieniem prawa sąsiedzkiego, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, następuje na etapie postępowania w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

INFORMACJE

Integralną część decyzji stanowią opieczętowne i ponumerowane załączniki. W odniesieniu do tego samego terenu decyzja o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy. Organ pierwszej instancji stwierdzi wygaszenie niniejszej decyzji w przypadku, gdy inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zawierający ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 upzp). 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 pozwoleniem na budowę ani nie stanowi zgłoszenia budowy. O pozwolenie na budowę lub ze zgłoszeniem robót budowlanych należy wystąpić do Starostwa Powiatowego w Poznaniu – Wydział Administracji Architektoniczno-Budowlanej. Do budowy można przystąpić po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub w przypadku gdy właściwy organ nie wniesie sprzeciwu w terminie 21 dni od dnia zgłoszenia.

Projekt decyzji przygotowała mgr Joanna Woźniak posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium RP (zgodnie z art. 60 ust. 4 i art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji. 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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.



Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzję o warunkach zabudowy wydaje się w terminie 90 dni, a w przypadku decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m² w terminie 21 dni, od dnia złożenia kompletnego wniosku. Do terminu tego nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania, okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

Na podstawie art. 51 ust. 2e, 2h oraz art. 64 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy, podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, przysługuje prawo wniesienia żądania wymierzenia tut. organowi kary pieniężnej za każdy dzień zwłoki w stosunku do powyższego terminu.

Z up. A. Ójta
Kierownik
Referatu Zagospodarowania Przestrzennego
mgr Ewyta Musiał

Załączniki:

1. Część graficzna – rysunek wykonany na zeskanowanym oryginale kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, wydanej przez Starostę Poznańskiego (oryginał kopii ww. mapy znajduje się w dokumentacji sprawy);
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca,
2. Strony postępowania wg rozdzielnika w aktach sprawy,
3. U.G. do akt.

Sprawę prowadzi: Anna Mazur telefon: (61)8960-628



141498

znak sprawy: RZP.6730.44.2023

Złoty Wójta
Kierownik
Referatu Zagospodarowania Przestrzennego
mgr Edyta Musiał

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU,

Wykonane na podstawie art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz zgodnie z rozporządzeniem 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 z późn. zm.), w związku z ustaleniem warunków zabudowy terenu stanowiącego część działki ozn. nr ewid. 56/27, położonego w obrębie Rostworowo, gmina Rokietnica, dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 22 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

1. Wyznaczenie obszaru analizowanego:

Budowa elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 22MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą jest inwestycją z zakresu budowy instalacji odnawialnego źródła energii, dla której zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „przepisów art. 61 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.”

W związku z brakiem obowiązku ustalenia sąsiedztwa dla wnioskowanej inwestycji odstąpiono od wyznaczania obszaru analizowanego i sporządzania części graficznej analizy, o których mowa w z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.).

2. Wynik analizy spełnienia warunków określonych w 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 z późn. zm.):

Warunek określony w art. 61 ust. 1 ustawy	Wyniki analizy:	Spełnienie warunku:
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	<ol style="list-style-type: none"> wnioskodawca zamierza zrealizować elektrownię fotowoltaiczną o mocy do 22 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą; jest to inwestycja z zakresu budowy instalacji odnawialnego źródła energii, dla której zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma obowiązku spełnienia wymogu art. 61 ust. 1 pkt. 1; w związku z powyższym dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego <u>nie ma obowiązku spełnienia warunku kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu występujących w sąsiedztwie.</u> parametry obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu należy ustalić odpowiednio do wskazanych we wniosku oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych. 	NIE DOTYCZY
pkt 2. Teren ma dostęp do drogi publicznej	budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 22 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną jest inwestycją z zakresu budowy obiektu infrastruktury technicznej, dla którego zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma obowiązku spełnienia wymogu art. 61 ust. 1 pkt. 2; jednak zgodnie z informacjami zawartymi we wniosku w przedmiotowej sprawie ustalono, że teren inwestycji ma bezpośredni dostęp do dróg gminnych o nr ewid. działek 55/2 – ul. Ogrodowa oraz 64	NIE DOTYCZY
pkt 3. Istniejące lub	Planowane zamierzenie budowlane nie wymaga zaopatrzenia w: wodę, energię elektryczną, energię cieplną, a także możliwości odprowadzania	TAK

projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego	ścieków bytowych, natomiast wody opadowe i roztopowe będą rozprowadzane naturalnie, w granicach terenu inwestycji, na własny teren nieutwardzony. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zrealizowania planowanego zamierzenia budowlanego. Wobec powyższego stwierdzono, że spełniono warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy.	
pkt 4. teren nie wymaga uzyskania 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 i nieleśne. Na terenie objętym wnioskiem nie stwierdzono występowania gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III oraz gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa i pozostałych gruntów leśnych. Wobec powyższego stwierdzono, że spełniono warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 4 ww. ustawy.	TAK
pkt 5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi	Nie stwierdzono niezgodności z przepisami odrębnymi. Wobec powyższego stwierdzono, że spełniono warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 5 ww. ustawy.	TAK
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 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.	1) na terenie inwestycji nie występują sieci przesyłowe, dla których obowiązuje decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji, w związku z czym nie obowiązują zakazy ustanowione dla takiej inwestycji; 2) teren inwestycji zlokalizowany jest poza strefami kontrolowanymi wyznaczonymi dla gazociągów oraz poza strefami bezpieczeństwa wyznaczonymi dla rurociągów Wobec powyższego stwierdzono, że spełniono warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 6 ww. ustawy	TAK

3. **Ustalenie czy inwestycja może znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów:** planowana inwestycja należy do przedsięwzięć wskazanych w § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.): zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a; wobec powyższego dla planowanej inwestycji zostało przeprowadzone stosowne postępowanie w zakresie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zakończone wydaniem przez Wójta Gminy Rokietnica Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach o znaku RS.6220.21.2020 z dnia 23.04.2021 r.;
4. **Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów szczególnych (na obszarze działki/terenu lub w sąsiedztwie):** nie dotyczy
5. **Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego, obowiązującego do końca 2003 r.:** nie dotyczy;

6. Czy istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (na jakiej podstawie): nie dotyczy.

Podsumowując planowana inwestycja jest przedsięwzięciem z zakresu budowy instalacji odnawialnego źródła energii, dla której zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma obowiązku spełnienia wymogu art. 61 ust. 1 pkt. 1 i 2, zostały natomiast spełnione pozostałe warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt. 3, 4, 5, 6 wyżej wymienionej ustawy, tak więc wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe.

Załącznik
część graficzna do decyzji Nr RZP.6730.44.2023
o ustaleniu warunków zabudowy

Oznaczenia:

- Linie rozgraniczające teren inwestycji
- Nieprzekraczalne linie zabudowy/ lokalizacji inwestycji
- Planowane tereny komunikacyjne
- Wymiary (m)
- Odległości według przepisów prawa (m)



