



# BURMISTRZ BOJANOWA

---

Bojanowo, dnia 30.07.2021 r.

IR.6730.73.2021.MK

## DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 ust. 1, art. 54, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jedn. tekst Dz. U. z 2021 r. poz. 741, ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (jedn. tekst Dz. U. z 2020 r. poz. 256, ze zm.)

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 10.05.2021 r. (data wpływu: 11.05.2021 r.) firmy PVE 60 Sp. z o.o. ul. Jana i Jędrzeja Śniadeckich 21, 85-011 Bydgoszcz, o ustalenie warunków zabudowy

### USTALAM

na rzecz firmy PVE 60 Sp. z o.o. ul. Jana i Jędrzeja Śniadeckich 21, 85-011 Bydgoszcz

### WARUNKI ZABUDOWY

**dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 4 MW (z możliwością podziału na etapy) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki o numerze ewidencyjnym 42 w miejscowości Sulów Mały, gmina Bojanowo.**

#### 1. RODZAJ INWESTYCJI:

- wg rozporządzenia 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. Nr 164, poz. 1589): **zabudowa produkcyjna,**
- wg art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2020 r. poz. 261, ze zm.): **instalacja odnawialnych źródeł energii.**

#### 1) Przedmiot inwestycji:

**Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 4 MW (z możliwością podziału na etapy) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki o numerze ewidencyjnym 42 w miejscowości Sulów Mały, gmina Bojanowo.**

#### 2) Lokalizacja inwestycji:

- jednostka ewidencyjna: **Bojanowo** - obszar wiejski
- obręb: **Sulów Mały**
- działka nr ewid. **42 (część).**
- lokalizację inwestycji na tle otaczającego terenu określono na Załączniku graficznym ozn. B do Wyników Analizy w skali 1:5000.

#### 2. WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

## **1) Warunki i wymagania kształtowania ład przestrzennego:**

### **a) Warunki i wymagania dotyczące zagospodarowania terenu inwestycji:**

- powierzchnia terenu inwestycji (w liniach rozgraniczających) – do 2,76 ha; powierzchnia osiągnięta będzie w etapach lub jednorazowo,
- łączna moc farmy fotowoltaicznej - do 4 MW; moc osiągnięta będzie w etapach lub jednorazowo w całości,
- powierzchnia pod modułami (panelami fotowoltaicznymi) – do 2,4 ha; powierzchnia paneli osiągnięta będzie etapowo lub jednorazowo,
- powierzchnia pod stacjami transformatorowymi – do 0,0196 ha; powierzchnia osiągnięta będzie etapowo lub jednorazowo,
- powierzchnia zabudowy, w rozumieniu § 1 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. poz. 1839) – od 2,76 ha; powierzchnia zabudowy osiągnięta będzie etapowo lub jednorazowo;

### **b) Warunki i wymagania dotyczące zabudowy terenu inwestycji:**

- nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi publicznej o kategorii powiatowej Nr 5477P ustala się w odległości 8 m, licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni; linię określa Załącznik graficzny Nr 1 do decyzji,
- moc nominalna modułu (paneli fotowoltaicznych) – od 200 Wp do 2000 Wp,
- ilość pojedynczych modułów (paneli fotowoltaicznych) – do 16 000 sztuk; docelowa ilość paneli osiągnięta będzie etapowo lub jednorazowo,
- maksymalna wysokość zespołów paneli – 5,0 m n.p.t.,
- na terenie inwestycji zlokalizować do czterech prefabrykowanych kontenerowych stacji transformatorowych; długość zewnętrzna jednej stacji – do 7 m; szerokość zewnętrzna jednej stacji - do 7 m; wysokość całkowita - do 3,5 m; dach płaski; stacje realizowane będą etapowo w miarę potrzeb lub jednorazowo,
- na terenie inwestycji zlokalizować inne (niż kontenerowe stacje transformatorowe) urządzenia budowlane związane z inwestycją, w tym niezbędną infrastrukturę techniczną, jak: przetwornice/ falowniki, elektroenergetyczne linie kablowe nn, elektroenergetyczne linie kablowe SN wraz z linią światłowodową oraz infrastrukturę drogową,
- dopuszcza się inne urządzenia budowlane związane z inwestycją, zapewniające możliwość użytkowania farmy zgodnie z jej przeznaczeniem;

## **2) Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

a) Inwestycję zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839). Dla przedsięwzięcia Burmistrz Bojanowa wydał decyzję znak: IR.6220.17.2020/2021.EZ.9 z dnia 2021-04-28, w której stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Jednocześnie w tej decyzji Burmistrz Bojanowa określił warunki korzystania ze środowiska.

b) Zasięg obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać, wyznaczony na podstawie przepisów dotyczących ochrony środowiska, nie może przekroczyć granic terenu inwestycji wyznaczonego liniami rozgraniczającymi na Załączniku graficznym Nr 1 do decyzji.

c) Teren inwestycji, w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, jest nieruchomością wykorzystywaną na cele rolne. Decyzję wydano po uzgodnieniu z organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych (Starostą Rawickim).

d) Teren inwestycji, w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, jest nieruchomością wykorzystywaną na cele rolne. Decyzję wydano po uzgodnieniu z organem właściwym w sprawach melioracji wodnych (Dyrektor Zarządu Zlewni w Lesznie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie), dokonany w drodze postanowienia znak: WP.ZPU.2.522.1390.2021.MN z dnia 12.07.2021 r.

Z uwagi na występowanie urządzeń melioracji wodnych, Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej istniejących urządzeń melioracji wodnych, a w przypadku ich uszkodzenia, należy przywrócić temu systemowi wodnemu właściwe działanie. Jeżeli te urządzenia są objęte działalnością spółki wodnej- lokalizację inwestycji na etapie projektowania należy uzgodnić z tą spółką.

W przypadku zagospodarowania wód opadowych za pomocą urządzeń wodnych, Inwestor zobowiązany jest do uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, zgodnie z art. 389 pkt 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 624, ze zm.), w przypadku wykonania urządzeń wodnych służących do odprowadzania wód opadowych (np. studnia chłonna, wylot).

W przypadku budowy zjazdu z drogi powiatowej (dz. nr 48, ob. Sułów Mały), zgodnie z art. 394 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne przebudowa lub odbudowa urządzeń odwadniających zlokalizowanych w pasie drogowym dróg publicznych, obszarze kolejowym, na lotniskach lub lądowiskach wymaga zgłoszenia wodnoprawnego.

e) Teren inwestycji położony jest na obszarze wymagającym ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zespole stanowisk archeologicznych Nr 10 – numer obszaru AZP: 68-25 ujętym w gminnej ewidencji zabytków Gminy Bojanowo. Decyzję wydano po uzgodnieniu z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu, Delegatura w Lesznie.

### **3) Warunki w zakresie obsługi dotyczące infrastruktury technicznej i komunikacji**

a) Sposób zaopatrzenia w wodę – budowla nie wymaga zaopatrzenia w wodę.

b) Sposób odprowadzania ścieków – budowla nie generuje ścieków; odprowadzenie ścieków jest zbędne.

c) Sposób odprowadzania wód deszczowych i roztopowych – powierzchniowo do gruntu w granicy terenu inwestycji, w sposób niepowodujący szkód na terenach sąsiednich.

d) Sposób zaopatrzenia w energię elektryczną:

- zaopatrzenie w energię elektryczną farmy - z własnej instalacji fotowoltaicznej,

- sposób włączenia farmy fotowoltaicznej do sieci publicznej operatora energetycznego krajowego systemu elektroenergetycznego nie jest przedmiotem niniejszej decyzji; uzyskanie warunków przyłączenia projektowanej farmy do sieci elektroenergetycznej będzie możliwe po uzyskaniu niniejszej decyzji o warunkach zabudowy.

e) Sposób gospodarowania odpadami – budowla nie generuje odpadów.

f) Dostęp do drogi publicznej - nie określa się dostępu farmy fotowoltaicznej do drogi publicznej (art. 61 ust. 3 ustawy).

### **4) Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.**

W związku z ustaleniem warunków zabudowy objętych niniejszą decyzją nie przewiduje się naruszenia interesów osób trzecich, o których mowa w § 2 pkt 7 rozporządzenia 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. Nr 164, poz. 1589).

### **5) Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych.**

Teren górniczy nie występuje - określenie warunków jest zbędne.

### **3. LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI**

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej Załącznik graficzny Nr 1 do decyzji. Narożniki terenu inwestycji oznaczono literami A- B- C- D- E- F- G- H- I- J.

### **UZASADNIENIE**

Z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy z dnia 10.05.2021 r. (data wpływu: 11.05.2021 r.) zwróciła się firma firmy PVE 60 Sp. z o.o. ul. Jana i Jędrzeja Śniadeckich 21, 85-011 Bydgoszcz.

Na terenie objętym wnioskiem brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Farmy fotowoltaicznej nie zalicza się do inwestycji celu publicznego. Elektrownię fotowoltaiczną należy zakwalifikować do inwestycji innych, w rozumieniu art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jedn. tekst Dz. U. z 2021 r. poz. 741, ze zm.), zwanej dalej „ustawą”. Istnieje obowiązek ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji na podstawie art. 59 ust. 1 i 2 ustawy.

O wszczęciu postępowania strony zostały powiadomione pismem znak IR.6730.73.2021.MK.1 Burmistrza Bojanowa z dnia 29.06.2021 r. Strony nie zgłosiły uwag i wniosków.

W trakcie postępowania administracyjnego dla terenu objętego wnioskiem przeprowadzono analizę przestrzenno- prawną, zgodnie z art. 53 ust. 3, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy, i dokonano sprawdzenia łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy. Warunki oraz zasady zagospodarowania terenu i jego zabudowy nie naruszają przepisów odrębnych.

Stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, umożliwił określenie warunków zabudowy.

Inwestycja jest instalacją odnawialnego źródła energii. Do instalacji odnawialnego źródła energii mają zastosowanie przepisy art. 61 ust. 3 ustawy, które wyłączają obowiązek badania zasady tzw. „dobrego sąsiedztwa” (art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy) i dostępu do drogi publicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy). Ponieważ wyznaczenie obszaru analizowanego dokonuje się w celu realizacji przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy, wyznaczenie frontu działki oraz obszaru analizowanego uznaje się za zbędne.

Inwestycję zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Dla inwestycji inwestor uzyskał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, którą dołączył do wniosku o warunki zabudowy.

Zasięg obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać, wyznaczony na podstawie przepisów dotyczących ochrony środowiska, nie może przekroczyć granic terenu inwestycji. Granice obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać, pokrywające się z granicami terenu inwestycji, określono na podstawie wniosku inwestora.

Teren inwestycji położony jest na obszarze wymagającym ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków gminy Bojanowo. W odniesieniu do terenu wymagającego takiej ochrony mają zastosowanie przepisy art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy. Decyzję wydano po uzgodnieniu z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu, Delegatura w Lesznie.

Teren inwestycji stanowią grunty rolne. Zgodnie z art. 92 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 65, ze zm.), teren inwestycji objęty decyzją uznaje się za nieruchomość wykorzystywaną na cele rolne. W odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej na cele rolne lub leśne mają zastosowanie przepisy art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy. Decyzję wydano po uzgodnieniu z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych, tj. ze Starostą

Rawickim i Dyrektorem Zarządu Zlewni w Lesznie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

Teren inwestycji przylega do pasa drogowego drogi publicznej o kategorii powiatowej Nr 5477P w Sułowie Małym. W związku z art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy, decyzja wymaga wydania po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi. Decyzję wydano po uzgodnieniu z zarządcą drogi, tj. Powiatowym Zarządem Dróg w Rawiczu.

Niniejsza decyzja nie rozstrzyga sprawy zjazdu z drogi publicznej. Budowa zjazdu z drogi powiatowej nie wymaga ustalenia warunków zabudowy. Sprawa zjazdu wymaga odrębnego postępowania administracyjnego na podstawie przepisów ustawy o drogach publicznych.

Wyniki Analizy warunków określonych w art. 61 ust. 1- 5 ustawy stanowią Załącznik Nr 2 do niniejszej decyzji.

Decyzja nie narusza wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich, w szczególności w zakresie:

- pozbawienia dostępu do drogi publicznej,
- pozbawienia możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
- pozbawienia dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- uciążliwości powodowanymi przez hałas, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby.

Decyzję wydano po uzgodnieniu z następującymi organami, o którym mowa w art. 53 ust. 4 ustawy:

- ze Starostą Rawickim. Jednakże w terminie 14 dni od otrzymania projektu decyzji Starosta Rawicki nie wyraził opinii, zgodnie z art. 53 ust. 5 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji uznaje się za uzgodniony.
- z Powiatowym Zarządem Dróg w Rawiczu. Jednakże w terminie 14 dni od otrzymania projektu decyzji Powiatowy Zarząd Dróg w Rawiczu nie wyraził opinii, zgodnie z art. 53 ust. 5 wspomnianej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji uznaje się za uzgodniony.
- z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu, Delegatura w Lesznie. Jednakże w terminie 14 dni od otrzymania projektu decyzji Wojewódzki Konserwator Zabytków nie wyraził opinii, zgodnie z art. 53 ust. 5 cytowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji uznaje się za uzgodniony.
- z Dyrektorem Zarządu Zlewni w Lesznie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, jako organem właściwym w sprawach melioracji wodnych- Postanowienie znak: WR.ZPU.2.522.1390.2021.MN z dnia 12.07.2021 r.

Decyzja nie wymaga uzgodnień z pozostałymi organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 i art. 60 ust. 1 ustawy.

Na podstawie art. 10 § 1 Kpa Burmistrz Bojanowa pismem znak IR.6730.73.2021.MK.3 dnia 19.07.2021 r. powiadomił strony o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Strony nie zapoznały się z zebranymi materiałami.

Sporządzenie projektu decyzji powierzono, zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy, arch. Błażewi Mulczyńskiemu, który jest osobą spełniającą warunki, o których mowa w art. 5 pkt 1, 3 i 4 ustawy.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

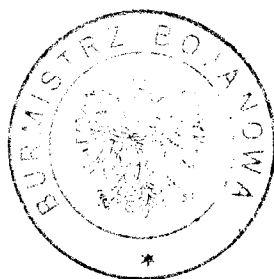
Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa do własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot poniesionych nakładów w związku z otrzymaną decyzją.

## POUCZENIE

Na podstawie art. 127 Kodeksu postępowania administracyjnego od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lesznie, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego 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.



BURMISTRZ  
Maciej Błażej Mulczyński

### Załączniki:

1. Załącznik graficzny Nr 1 do decyzji – na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000
2. Załącznik Nr 2 do decyzji – Wyniki Analizy + Załącznik graniczny ozn. A do Wyników Analizy w skali 1: 1000 + Załącznik graniczny ozn. B do Wyników Analizy w skali 1: 5000

### Otrzymują za dowodem doręczenia:

1. PVE 60 Sp. z o.o. - adres do korespondencji:  
ul. Bydgoska 20, Lisi Ogon, 86-065 Łochowo
2. Powiatowy Zarząd Dróg w Rawiczu ul. Podmiejska 10, 63-900 Rawicz
3. Skarb Państwa Rynek 17, 63-900 Rawicz
4. Pozostałe strony postępowania - według rozdzielnika
5. a/a

sporządził:  
/arch. Błażej Mulczyński/  
Bojanowo, 07.2021 r.

## WYNIKI ANALIZY

**funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1–5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

### A. WNIOSKODAWCA:

PVE 60 Sp. z o.o. ul. Jana i Jędrzeja Śniadeckich 21, 85-011 BYDGOSZCZ.

### B. PRZEDMIOT (NAZWA) INWESTYCJI:

**Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 4 MW (z możliwością podziału na etapy) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki o numerze ewidencyjnym 42 w miejscowości Sulów Mały, gmina Bojanowo.**

### C. RODZAJ ZABUDOWY:

- Farma fotowoltaiczna jest **instalacją odnawialnych źródeł energii**, o której mowa w art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2020 r. poz. 261, ze zm.).
- Farma fotowoltaiczna jest **zabudową systemami fotowoltaicznymi**, którą należy zakwalifikować do **zabudowy produkcyjnej**, w rozumieniu przepisów rozporządzenia 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. Nr 164, poz. 1589)

### D. LOKALIZACJA (ADRES) INWESTYCJI:

- Jednostka ewidencyjna: **Bojanowo** - obszar wiejski, obręb: **Sulów Mały**, działka nr ewid. **42 (część)**.
- Powierzchnia terenu objętego wnioskiem (powierzchnia terenu inwestycji) – do 2,76 ha.
- Lokalizację inwestycji na tle otaczającego terenu, w tym istniejących terenów zainwestowanych wsi Sulów Mały i Sulów Wielki, określono na Załączniku graficznym ozn. B do Wyników Analizy w skali 1:5000.

### E. STAN PRAWNY INWESTYCJI:

- Powierzchnia zabudowy rozumiana zgodnie z treścią § 1 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839) przekracza powierzchnię 1 ha (wynosi do 2,76 ha). W związku z powyższym inwestycję zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Wymagana jest decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach zgodny na realizację przedsięwzięcia. Dla przedsięwzięcia Burmistrz Bojanowa wydał decyzję znak: IR.6220.17.2020/2021.EZ.9 z dnia 2021-04-28.
- Części budowlane paneli fotowoltaicznych należy uznać za budowle, zgodnie z wyrokiem NSA z dnia 18 grudnia 2018 r. sygn. akt II FSK 1275/18. Roboty budowlane polegające na wykonywaniu takiej budowli oraz montażu płyt fotowoltaicznych wymagają pozwolenia na budowę, zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy Prawo budowlane. **Warunki zabudowy należy ustalić w drodze decyzji na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (jedn. tekst Dz. U. z 2021 poz. 741, ze zm.) - dalej „ustawa”.
- Roboty budowlane powodujące zmianę zagospodarowania terenu, polegające na wykonywaniu urządzeń budowlanych, w tym niezbędnej infrastruktury technicznej wymagają

pozwolenia na budowę, zgłoszenia lub nie wymagają ani pozwolenia ani zgłoszenia. **Warunki zabudowy należy ustalić w drodze decyzji na podstawie art. 59 ust. 1 i 2 ustawy.**

## **1. OBSZAR ANALIZOWANY**

### **1) Granice terenu objętego wnioskiem.**

Granice terenu objętego wnioskiem wyznaczono na Załączniku graficznym do Wyników Analizy. Narożniki terenu oznaczono literami A- B- C- D- E- F- G- H- I- J.

### **2) Określenie obszaru analizowanego.**

Przedmiotem inwestycji jest budowa i montaż farmy fotowoltaicznej. Inwestycja jest instalacją odnawialnego źródła energii. Do instalacji odnawialnego źródła energii mają zastosowanie przepisy art. 61 ust. 3 ustawy, które wyłączają obowiązek badania zasady tzw. „dobrego sąsiedztwa” (art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy) i dostępu do drogi publicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy). Ponieważ wyznaczenie obszaru analizowanego dokonuje się w celu realizacji przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy, wyznaczenie frontu działki oraz obszaru analizowanego uznaje się za zbędne.

### **3) Analiza stanu faktycznego terenu (art. 53 ust. 3 pkt 2 ustawy).**

a) Teren objęty wnioskiem nie jest zabudowany. Jest gruntem rolnym.

b) Teren objęty wnioskiem ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej powiatowej Nr 5477P w Sułowie Małym.

### **4) Analiza stanu prawnego terenu (art. 53 ust. 3 pkt 2 ustawy).**

Teren objęty wnioskiem stanowi część działki nr ewid. 42. Wg. ewidencji gruntów i budynków część ta stanowi grunty orne ozn. RIVb, RV. Właścicielem działki nie jest wnioskodawca - jest osoba fizyczna.

## **2. DOBRE SĄSIEDZTWO**

### a) Warunki i wymagania dotyczące zagospodarowania terenu inwestycji:

- powierzchnia terenu inwestycji (w liniach rozgraniczających) – do 2,76 ha; powierzchnia osiągnięta będzie w etapach lub jednorazowo,
- łączna moc farmy fotowoltaicznej - do 4 MW; moc osiągnięta będzie w etapach lub jednorazowo w całości,
- powierzchnia pod modułami (panelami fotowoltaicznymi) – do 2,4 ha; powierzchnia paneli osiągnięta będzie etapowo lub jednorazowo,
- powierzchnia pod stacjami transformatorowymi – do 0,0196 ha; powierzchnia osiągnięta będzie etapowo lub jednorazowo,
- powierzchnia zabudowy, w rozumieniu § 1 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. poz. 1839) – od 2,76 ha; powierzchnia zabudowy osiągnięta będzie etapowo lub jednorazowo,

### b) Warunki i wymagania dotyczące zabudowy terenu inwestycji:

- nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi publicznej o kategorii powiatowej Nr 5477P ustala się w odległości 8 m, licząc od najbliższej zewnętrznej krawędzi jezdni; linię zabudowy oznaczono na Załączniku graficznym ozn. A do Wyników Analizy w skali 1: 1000,
- moc nominalna modułu (paneli fotowoltaicznych) – od 200 Wp do 2000 Wp,
- ilość pojedynczych modułów (paneli fotowoltaicznych) – do 16 000 sztuk; docelowa ilość paneli osiągnięta będzie etapowo lub jednorazowo,
- maksymalna wysokość zespołów paneli – 5,0 m n.p.t.,
- na terenie inwestycji zlokalizować do czterech prefabrykowanych kontenerowych stacji transformatorowych; długość zewnętrzna jednej stacji – do 7 m; szerokość zewnętrzna jednej stacji - do 7 m; wysokość całkowita - do 3,5 m; dach płaski; stacje realizowane będą etapowo w miarę potrzeb lub jednorazowo,



- na terenie inwestycji zlokalizować inne (niż kontenerowe stacje transformatorowe) urządzenia budowlane związane z inwestycją, w tym niezbędną infrastrukturę techniczną, jak: przetwornice/ falowniki, elektroenergetyczne linie kablowe nn, elektroenergetyczne linie kablowe SN wraz z linią światłowodową oraz infrastrukturę drogową,
- dopuszcza się inne urządzenia budowlane związane z inwestycją, zapewniające możliwość użytkowania farmy zgodnie z jej przeznaczeniem;

**c) Warunki spełnienia „dobrego sąsiedztwa”:**

Inwestycja jest instalacją odnawialnego źródła energii, w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii. Do instalacji odnawialnego źródła energii mają zastosowanie przepisy art. 61 ust. 3 ustawy, które wyłączają obowiązek badania zasady tzw. „dobrego sąsiedztwa” (art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy).

**Warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1: uznaje się za SPEŁNIONY.**

### **3. DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ**

Inwestycja jest instalacją odnawialnego źródła energii, w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii. Do instalacji odnawialnego źródła energii mają zastosowanie przepisy art. 61 ust. 3 ustawy, które wyłączają obowiązek badania dostępu do drogi publicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy).

**Warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 2: uznaje się za SPEŁNIONY.**

### **4. ISTNIEJĄCE LUB PROJEKTOWANE UZBROJENIE TERENU**

- a) Sposób zaopatrzenia w wodę – budowla nie wymaga zaopatrzenia w wodę.
- b) Sposób odprowadzania ścieków – budowla nie generuje ścieków; odprowadzenie ścieków jest zbędne.
- c) Sposób odprowadzania wód deszczowych i roztopowych – powierzchniowo do gruntu w granicy terenu inwestycji, w sposób niepowodujący szkód na terenach sąsiednich.
- d) Sposób zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - zaopatrzenie w energię elektryczną farmy - z własnej instalacji fotowoltaicznej,
  - sposób włączenia farmy fotowoltaicznej do sieci publicznej operatora energetycznego krajowego systemu elektroenergetycznego nie jest przedmiotem niniejszej decyzji; uzyskanie warunków przyłączenia projektowanej farmy do sieci elektroenergetycznej będzie możliwe po uzyskaniu niniejszej decyzji o warunkach zabudowy.
- e) Sposób gospodarowania odpadami – budowla nie generuje odpadów.

**Warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3: SPEŁNIONY**

### **5. WYMAGANIA DOTYCZĄCE ZGODY ROLNEJ I LEŚNEJ**

Teren inwestycji stanowi część działki nr ewid. 42. Wg. ewidencji gruntów i budynków część działki objęta wnioskiem jest gruntem ornym klasy RIVa i RV. Grunty rolne przeznacza się na cele nierolnicze.

Grunty nie wymagają uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na przeznaczenie ich na cele nierolnicze, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161, ze zm.), ponieważ nie stanowią użytków rolnych klas I- III.

**Warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 4: SPEŁNIONY**

### **6. SPRAWDZENIE ZGODNOŚCI DECYZJI Z PRZEPISAMI ODRĘBNYMI**

6.1) Powierzchnia zabudowy, rozumiana zgodnie z treścią § 1 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839), przekracza powierzchnię 1,0 ha (wynosi do 2,76 ha). W związku z powyższym inwestycję zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 tego rozporządzenia Rady Ministrów. Dla przedsięwzięcia Burmistrz Bojanowa wydał decyzję znak: IR.6220.17.2020/2021.EZ.9 z dnia 2021-04-28, w której stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Jednocześnie w tej decyzji Burmistrz Bojanowa określił warunki korzystania ze środowiska.

6.2) Ustawa Prawo ochrony środowiska.

Zasięg obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać, wyznaczony na podstawie przepisów dotyczących ochrony środowiska, nie może przekroczyć granic terenu inwestycji. Granice obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać, pokrywające się z granicami terenu inwestycji, określono na podstawie wniosku inwestora.

6.3) Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Teren inwestycji położony jest na obszarze wymagającym ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zespole stanowisk archeologicznych Nr 10 – numer obszaru AZP: 68-25, ujętym w gminnej ewidencji zabytków Gminy Bojanowo. Wymagane jest wydanie decyzji po uzgodnieniu z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu, Delegatura w Lesznie.

6.4) Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz ustawa o gospodarce nieruchomościami.

Teren inwestycji stanowią grunty orne klasy RIVa i RV. Teren taki jest gruntem rolnym w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 poz. 1161, ze zm.). Dla przedmiotowej inwestycji nie ustalono warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie z art. 92 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 65, ze zm.) teren inwestycji uznaje się za nieruchomość wykorzystywaną na cele rolne. W odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej na cele rolne lub leśne mają zastosowanie przepisy art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy. Wymagane jest wydanie decyzji po uzgodnieniu z organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych, tj. ze Starostą Rawickim oraz organem właściwym w sprawach melioracji wodnych, tj. z Dyrektorem Zarządu Zlewni w Lesznie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

6.5) Ustawa o drogach publicznych.

- Inwestycję zaliczono do zabudowy przemysłowej będącej instalacją odnawialnego źródła energii, w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii. Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy do instalacji odnawialnego źródła energii nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy, w związku z tym nie określa się dostępu farmy fotowoltaicznej do drogi publicznej.
- Teren inwestycji przylega bezpośrednio do pasa drogowego drogi publicznej o kategorii powiatowej Nr 5477P. Połączenie terenu inwestycji z tą drogą przewidzieć wzdłuż odcinka ozn. A- B. Wymagane jest wydanie decyzji po uzgodnieniu z zarządcą drogi, tj. Powiatowym Zarządem Dróg w Rawiczu.
- Ze względu na ochronę drogi o kategorii powiatowej Nr 5477P ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8 m, licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni.

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi (pkt 6.1 – 6.5).

**Warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 5: SPEŁNIONY**

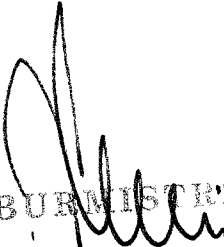
**GENERALNY WYNIK ANALIZY:**

**PO SPRAWDZENIU ŁĄCZNEGO SPEŁNIENIA WARUNKÓW OKREŚLONYCH W ART. 61 USTAWY WYDANIE DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY JEST MOŻLIWE.**

W załączeniu:

- 1) Załącznik graficzny ozn. A do Wyników Analizy w skali 1: 1000
- 2) Załącznik graficzny ozn. B do Wyników Analizy w skali 1: 5000.

sporządził:  
/arch. Błażej Mulczyński/  
Bojanowo, 07.2021 r.

  
BURMISTRZ  
Maciej Dubiel