



BURMISTRZ BOJANOWA

Bojanowo, dnia 26.08.2021 r.

IR.6730.106.2021.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 2021 r. poz. 735) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 23.06.2020 r. (data wpływu: 25.06.2021 r.) firmy ENERGY SOLAR 71 SP. Z O.O. ul. Warecka 11A, 00-034 WARSZAWA, o ustalenie warunków zabudowy, w imieniu której działa pełnomocnik Pan Dariusz Frej Domrel Biuro Usług Inwestycyjnych Sp. z o.o. ul. Hawelańska nr 1, 61-625 Poznań

USTALAM

na rzecz firmy ENERGY SOLAR 71 SP. Z O.O. ul. Warecka 11A, 00-034 WARSZAWA

WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, elektroenergetyczną linią kablową SN, kontenerową stacją transformatorową oraz drogą dojazdową wraz z placem.

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 elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, elektroenergetyczną linią kablową SN, kontenerową stacją transformatorową oraz drogą dojazdową wraz z placem.

2) Lokalizacja inwestycji:

- Jednostka ewidencyjna: **Bojanowo** - obszar wiejski, obręb: **Wydartowo**, działka nr ewid. **39.**
- Powierzchnia działki ogółem – 5,1601ha.

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

1) Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:

- Front działki stanowi odcinek ozn. A- B określony na Załączniku graficznym Nr 1 do decyzji;

a) Warunki i wymagania dotyczące zagospodarowania terenu inwestycji:

- powierzchnia całkowita terenu inwestycji (w liniach rozgraniczających) – 5,1601ha,
- 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) – do 5,1601ha,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 50%,
- moc elektrowni fotowoltaicznej - do 1 MW;

b) Warunki i wymagania dotyczące zabudowy terenu inwestycji:

- nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi publicznej o kategorii gminnej Nr 816017P w Wydartowie ustala się w odległości 5 m od frontu działki; linię zabudowy oznaczono na Załączniku graficznym Nr 1 do decyzji,
- na terenie inwestycji zlokalizować panele fotowoltaiczne; ilość pojedynczych modułów (paneli fotowoltaicznych) – do 4 000 sztuk,
- moc nominalna modułu (panelu fotowoltaicznego) – do 600 W,
- maksymalna wysokość zespołu paneli – 4,0 m n.p.t.,
- na terenie inwestycji zlokalizować jedną kontenerową stację transformatorową o powierzchni zabudowy do 30 m²,
- na terenie inwestycji zlokalizować inne (niż kontenerowa stacja transformatorowa) urządzenia budowlane związane z inwestycją, w tym niezbędną infrastrukturę techniczną, jak: elektroenergetyczna linia kablowa SN, droga dojazdowa o szerokości do 5,0 m wraz z placem, ogrodzenie o wysokości do 2,5 m,
- dopuszcza się lokalizację innych urządzeń budowlanych, w tym niezbędnej infrastruktury technicznej związanej z inwestycją, zapewniających możliwość użytkowania elektrowni 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.6220.4.2021.EZ.11 z dnia 2021-05-31, 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 działki nr ewid. 39, obręb Wydartowo.

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 (Starosta Rawicki w Rawiczu).

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 (Dyrektorem Zarządu Zlewni w Lesznie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie), dokonany w drodze postanowienia znak: WR.ZPU.2.522.1634.2021.MN z dnia 10.08.2021 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).

Zgodnie z art. 394 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, zgłoszenia wodnoprawnego wymaga przebudowa lub odbudowa urządzeń odwadniających zlokalizowanych w pasie drogowym dróg publicznych, obszarze kolejowym, na lotniskach lub lądowiskach. W związku z powyższym w przypadku wykonania zjazdu z drogi gminnej (dz. nr 44) wymagane jest dokonanie zgłoszenia wodnoprawnego ze względu na występowanie na działce drogowej rowu przydrożnego.

Zgodnie z art. 234, art. 192 ust. 1, art. 197 ust. 1, w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne zabrania się m. in.:

- zmieniać kierunek i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych lub kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych),
- wykonywania w pobliżu urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych) robót oraz innych czynności, które mogą powodować w szczególności zmniejszenie wytrzymałości urządzeń wodnych.

Stosownie do art. 205 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne utrzymywanie urządzeń melioracji wodnych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej działającej na terenie gminy lub związku spółek wodnych, w którym jest zrzeszona spółka wodna działająca na terenie gminy – do tej spółki lub tego związku spółek wodnych.

3) Warunki w zakresie obsługi dotyczące infrastruktury technicznej i komunikacji.

a) Sposób zaopatrzenia w wodę – budowla nie wymaga zaopatrzenia w wodę. Warunków obsługi nie określa się.

b) Sposób odprowadzania ścieków – budowla nie generuje ścieków. Warunków obsługi nie określa się.

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 i inne warunki:

- zapotrzebowanie mocy zainstalowanej – do 20 kW; zaopatrzenie w energię elektryczną elektrowni - z własnej instalacji fotowoltaicznej lub sieci elektroenergetycznej za pomocą przyłącza kablowego,
- niniejsza decyzja obejmuje lokalizacje elektroenergetycznych urządzeń budowlanych, jak: stacja transformatorowa, elektroenergetyczna linia kablowa SN oraz inna niezbędna infrastruktura techniczna,

- sposób włączenia elektrowni fotowoltaicznej do sieci publicznej operatora energetycznego krajowego systemu elektroenergetycznego nie jest przedmiotem niniejszej decyzji i wymaga odrębnego postępowania administracyjnego,

- przez teren inwestycji przebiegają dwie napowietrzne linie elektroenergetyczne SN; zbliżenie (skrzyżowanie) obiektów budowlanych do linii wymaga uzgodnienia z gestorem sieci na etapie projektowania farmy.

e) Sposób gospodarowania odpadami – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie Bojanowo- uchwała Nr XXVI/185/20 Rady Miejskiej w Bojanowie z dnia 29.12.2020 r.

f) Dostęp do drogi publicznej - nie określa się dostępu farmy fotowoltaicznej do drogi publicznej (art. 61 ust. 3 ustawy). Teren inwestycji przylega do pasa drogowego drogi publicznej gminnej Nr 816017P w Wydartowie Pierwszym. Uzgodnienie z zarządcą drogi, jakim jest organ wydający niniejszą decyzję, następuje w tej decyzji - uzgodnienie z uwagą: ze względu na ochronę drogi gminnej ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5 m od frontu działki.

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 ozn. literami A- B- C- D.

UZASADNIENIE

Z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy z dnia 23.06.2020 r. (data wpływu: 25.06.2021 r.) zwróciła się firma ENERGY SOLAR 71 SP. Z O.O. ul. Warecka 11A, 00-034 WARSZAWA, w imieniu której działa pełnomocnik Pan Dariusz Frej Domrel Biuro Usług Inwestycyjnych Sp. z o.o. ul. Hawelańska nr 1, 61-625 Poznań. Do wniosku dołączono pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego z dnia 28.05.2020 r. Repertorium A nr 3032/2021.

Na terenie objętym wnioskiem brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Elektrowni 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.6730.106.2021.MK.1 Burmistrza Bojanowa z dnia 15.07.2021 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, umożliwi 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 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 nie jest położony na obszarze wymagającym ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Nie jest wymagane wydanie decyzji 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. 1990, 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 w Rawiczu i Dyrektorem Zarządu Zlewni w Lesznie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

Teren inwestycji przylega do pasa drogowego drogi publicznej gminnej Nr 816017P w Wydartowie Pierwszym. Uzgodnienie z zarządcą drogi, jakim jest organ wydający niniejszą decyzję, następuje w tej decyzji (uzgodnienie w uwagą).

Niniejsza decyzja nie rozstrzyga sprawy zjazdu z drogi publicznej. 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 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 Dyrektorem Zarządu Zlewni w Lesznie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, jako organem właściwym w sprawach melioracji wodnych - Postanowienie znak: WR.ZPU.2.522.1634.2021.MN z dnia 10.08.2021 r.

Decyzja nie wymaga uzgodnień z pozostałymi organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 i art. 60 ust. 1 ustawy, w tym z zarządcą drogi publicznej o kategorii gminnej, ponieważ organem uzgadniającym (zarządcą drogi) jest organ prowadzący postępowanie. W takim przypadku nie znajduje zastosowania art. 106 Kpa (który stanowi o zajęciu stanowiska przez „inny organ” w formie postanowienia), a uzgodnienia dokonuje się w niniejszej decyzji (uzgodnienie z uwagą).

Na podstawie art. 10 § 1 Kpa Burmistrz Bojanowa pismem znak IR.6730.106.2021.MK.3 dnia 30.07.2021 r. powiadomił strony o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Strony nie zapoznały się z zebranymi materiałami i nie złożyły uwag w przedmiotowej sprawie.

Sporządzenie projektu decyzji powierzono, zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy, arch. Błażejowi 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.

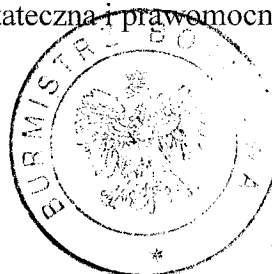
Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa do własności i uprawnień osób trzecich.

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 ostateczną i prawomocną.



BURMISTRZ
[Signature]
Marek...

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 do Wyników Analizy w skali 1: 1000

Otrzymują za dowodem doręczenia:

1. Pełnomocnik Pan Dariusz Frej
ul. Hawelańska 1, 61-625 Poznań
2. Skarb Państwa
Rynek 17, 63-900 Rawicz
3. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa OT./Poznań
ul. Fredry 12, 61-701 Poznań
4. Enea Operator Sp. z o.o. Rejon Dystrybucji Leszno
ul. Grunwaldzka 128, 64-100 Leszno
5. Pozostałe strony postępowania – wg rozdzielnika
6. 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:

ENERGY SOLAR 71 SP. Z O.O. ul. Warecka 11A, 00-034 WARSZAWA.

B. PRZEDMIOT (NAZWA) INWESTYCJI:

Budowa elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, elektroenergetyczną linią kablową SN, kontenerową stacją transformatorową oraz drogą dojazdową wraz z placem.

C. RODZAJ ZABUDOWY:

- Elektrownia 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.).
- Elektrownia 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 INWESTYCJI:

- Jednostka ewidencyjna: **Bojanowo** - obszar wiejski, obręb: **Wydartowo**, działka nr ewid. **39**.
- Powierzchnia działki ogółem – 5,1601ha.
- Powierzchnia terenu objętego wnioskiem (powierzchnia terenu inwestycji) – 5,1601ha.

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 5,1601ha). 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.6220.4.2021.EZ.11 z dnia 2021-05-31.
- Części budowlane paneli fotowoltaicznych należy uznać za budowlę, 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”.
- Budowa wolno stojącego parterowego budynku stacji transformatorowej o powierzchni zabudowy do 30 m² nie wymaga pozwolenia na budowę, zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 2b ustawy Prawo budowlane (wymaga zgłoszenia). **Warunki zabudowy należy ustalić w drodze decyzji na podstawie art. 59 ust. 2 ustawy.**

- 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. Granice terenu objętego wnioskiem pokrywają się z obszarem, na który ta inwestycja będzie oddziaływać.

2) Określenie obszaru analizowanego.

- Front działki stanowi odcinek oznaczony na Załączniku graficznym do Wyników Analizy literami A- B.

- Przedmiotem inwestycji jest budowa i montaż elektrowni fotowoltaicznej wraz z urządzeniami budowlanymi. 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 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 o kategorii gminnej Nr 816017P w Wydartowie Pierwszym.

c) Infrastruktura techniczna w drodze publicznej gminnej: sieć wodociągowa, elektroenergetyczna, kanalizacji sanitarnej.

d) Infrastruktura techniczna na terenie inwestycji: napowietrzne linie elektroenergetyczne SN.

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

Teren objęty wnioskiem stanowi działka nr ewid. 39. Wg. ewidencji gruntów i budynków działka stanowi grunty orne ozn. RIVb. Właścicielem działki nie jest wnioskodawca - jest osoba fizyczna.

2. DOBRE SĄSIEDZTWO

a) Warunki i wymagania dotyczące zagospodarowania terenu inwestycji:

- powierzchnia całkowita terenu inwestycji (w liniach rozgraniczających) – 5,1601ha,
- 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) – do 5,1601ha,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 50%,
- moc elektrowni fotowoltaicznej - do 1 MW;

b) Warunki i wymagania dotyczące zabudowy terenu inwestycji:

- nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi publicznej o kategorii gminnej Nr 816017P w Wydartowie ustala się w odległości 5 m od frontu działki; linię zabudowy oznaczono na Załączniku graficznym do Wyników Analizy,
- na terenie inwestycji zlokalizować panele fotowoltaiczne; ilość pojedynczych modułów (paneli fotowoltaicznych) – do 4 000 sztuk,
- moc nominalna modułu (panelu fotowoltaicznego) – do 600 W,
- maksymalna wysokość zespołu paneli – 4,0 m n.p.t.,
- na terenie inwestycji zlokalizować jedną kontenerową stację transformatorową o powierzchni

zabudowy do 30 m²,

- na terenie inwestycji zlokalizować inne (niż kontenerowa stacja transformatorowa) urządzenia budowlane związane z inwestycją, w tym niezbędną infrastrukturę techniczną, jak: elektroenergetyczna linia kablowa SN, droga dojazdowa o szerokości do 5,0 m wraz z placem, ogrodzenie o wysokości do 2,5 m,
- dopuszcza się lokalizację innych urządzeń budowlanych, w tym niezbędnej infrastruktury technicznej związanej z inwestycją, zapewniających możliwość użytkowania elektrowni zgodnie z jej przeznaczeniem.

c) Warunki spełnienia „dobrego sąsiedztwa”:

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).

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. 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).

Teren inwestycji przylega do drogi publicznej o kategorii gminnej Nr 816017P w Wydartowie Pierwszym.

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. Warunków obsługi nie określa się.

b) Sposób odprowadzania ścieków – budowla nie generuje ścieków. Warunków obsługi nie określa się.

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:

- zapotrzebowanie mocy zainstalowanej – do 20 kW; zaopatrzenie w energię elektryczną elektrowni - z własnej instalacji fotowoltaicznej lub sieci elektroenergetycznej za pomocą przyłącza kablowego,

- niniejsza decyzja obejmuje lokalizacje elektroenergetycznych urządzeń budowlanych, jak: stacja transformatorowa, elektroenergetyczna linia kablowa SN oraz inna niezbędna infrastruktura techniczna,

- sposób włączenia elektrowni fotowoltaicznej do sieci publicznej operatora energetycznego krajowego systemu elektroenergetycznego nie jest przedmiotem niniejszej decyzji i wymaga odrębnego postępowania administracyjnego.

- przez teren inwestycji przebiegają dwie napowietrzne linie elektroenergetyczne SN; zbliżenie (skrzyżowanie) obiektów budowlanych do linii wymaga uzgodnienia z gestorem sieci na etapie projektowania farmy.

e) Sposób gospodarowania odpadami – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie Bojanowo- uchwała Nr XXVI/185/20 Rady Miejskiej w Bojanowie z dnia 29.12.2020 r.

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

5. WYMAGANIA DOTYCZĄCE ZGODY ROLNEJ I LEŚNEJ

Teren inwestycji stanowi działkę nr ewid. 39. Wg. ewidencji gruntów i budynków działka jest gruntem rolnym: grunty orne klasy RIVb. 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), 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 ODREBNYMI

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 5,1601ha). 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.6220.4.2021.EZ.11 z dnia 2021-05-31, 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 działki nr ewid. 39, obręb Wydartowo.

6.3) Teren inwestycji nie jest położony na obszarze wymagającym ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Nie jest wymagane 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 RIVb. 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). Dla przedmiotowej całej nieruchomości 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. 1990, 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 w Rawiczu oraz organem właściwym w sprawach melioracji wodnych, tj. 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 art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. 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 odnoszących się do badania dostępu terenu inwestycji do drogi publicznej. W związku z powyższym niniejsza decyzja nie zawiera rozstrzygnięć dotyczących dostępu terenu inwestycji do drogi publicznej.

- Teren inwestycji przylega do pasa drogowego drogi publicznej gminnej Nr 816017P w Wydartowie Pierwszym. Ze względu na ochronę drogi ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5 m od frontu działki. Uzgodnienie z zarządcą drogi, jakim jest organ wydający niniejszą decyzję, nastąpi w tej decyzji.

- Niniejsza decyzja nie rozstrzyga sprawy zjazdu z drogi publicznej. Sprawa zjazdu wymaga odrębnego postępowania administracyjnego na podstawie przepisów ustawy o drogach publicznych.

6.6) Ustawa Prawo energetyczne oraz normy związane.

Przez teren inwestycji przebiegają dwie napowietrzne linie elektroenergetyczne SN. Zbliżenie (skrzyżowanie) obiektów budowlanych do linii SN wymaga uzgodnienia z gestorem sieci na etapie projektowania.

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi (pkt 6.1 – 6.6).

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.

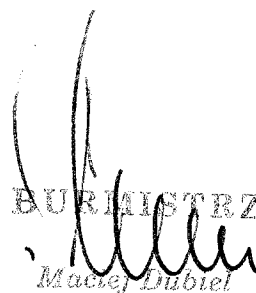
W załączeniu:

Załącznik graficzny do Wyników Analizy w skali 1: 1000

sporządził:

/arch. Błażej Mulczyński/

Bojanowo, 07.2020 r.


BURIATRZ
Maciej Dubiel

