

WYNIKI ANALIZY

funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1–6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

A. WNIOSKODAWCA:

Projekt-Solartechnik Development Sp. z o.o.
ul. Barlickiego 2
97-200 Tomaszów Mazowiecki

B. PRZEDMIOT (NAZWA) INWESTYCJI:

Budowa Farmy Fotowoltaicznej „Golina Wielka” o mocy do 5 MW.

C. RODZAJ ZABUDOWY:

Rodzaj zabudowy 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.**

D. LOKALIZACJA (ADRES) INWESTYCJI:

- Jednostka ewidencyjna: **Bojanowo** - obszar wiejski
- Obręb: **Golina Wielka**
- Działki nr ewid. **19**

Lokalizację inwestycji na tle otaczającego terenu, w tym istniejących terenów zainwestowanych wsi Golina Wielka i miasta Bojanowa, określono na Załączniku graficznym ozn. B do Wyników Analizy w skali 1: 5000.

E. STAN FORMALNO- PRAWNY INWESTYCJI:

a) Kwalifikacja inwestycji farmy fotowoltaicznej:

- Inwestycja nie jest inwestycją celu publicznego. Jest **inwestycją inną**, zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jedn. tekst Dz. U. z 2022 poz. 503) - dalej „ustawa”.
- Farma fotowoltaiczna jest **instalacją odnawialnego źródła energii**, o którym mowa w art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2022 r. poz. 1378, ze zm.), ponieważ polega na budowie instalacji umożliwiającej produkcję energii z odnawialnego źródła energii, tj. energii promieniowania słonecznego.
- Farma fotowoltaiczna „Golina Wielka” jest urządzeniem wytwarzającym energię z odnawialnego źródła energii o mocy większej niż 500 kW (do 5 000 kW). Na podstawie art. 10 ust. 2a ustawy rozmieszczenie takiej farmy należy ustalić w Studium. W Studium Gminy Bojanowo nie jest ustalona lokalizacja farmy. Z uwagi na fakt, że ustalenia Studium nie stanowią podstawy normatywnej dla rozstrzygnięć administracyjnych, brak ustalenia lokalizacji w Studium nie uniemożliwia ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji na podstawie art. 59 ust. 1 i 2 ustawy.
- Na podstawie art. 15 ust. 3 pkt 3a ustawy granice terenu farmy fotowoltaicznej określa się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w zależności od potrzeb. Ponieważ wymóg ww. przepisu ma charakter fakultatywny, dla terenu Farmy Fotowoltaicznej „Golina

Wielka” nie sporządzono planu miejscowego, a fakt ten nie uniemożliwia ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji na podstawie art. 59 ust. 1 i 2 ustawy.

- Farma fotowoltaiczna jest **zabudową systemami fotowoltaicznymi** zaliczoną (na podstawie § 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) do **zabudowy przemysłowej**, którą z kolei 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);

- Powierzchnia zabudowy Farmy fotowoltaicznej „Golina Wielka”, 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, ze zm.), przekracza powierzchnię 1 ha (wynosi do 5,75 ha). Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b ww. rozporządzenia inwestycję **zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko**. Wymagana jest decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach zgodny na realizację przedsięwzięcia.

b) Sprawdzenie przypadków, o których mowa w art. 59 ustawy:

- Części budowlane paneli fotowoltaicznych (konstrukcje wsporcze, stelaże na gruncie) 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 (art. 29 ust. 4 pkt 3 lit. c ustawy, dotyczący urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 50 kW, nie ma zastosowania). **Warunki zabudowy ustala się w drodze decyzji na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy.**

- Budowa wolo stojącego parterowego budynku stacji transformatorowej o powierzchni zabudowy powyżej 35 m² wymaga pozwolenia na budowę, zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy - Prawo budowlane. Do 35 m² budowa stacji wymaga zgłoszenia, zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy - Prawo budowlane. **Warunki zabudowy należy ustalić w drodze decyzji na podstawie art. 59 ust. 1 lub 2 ustawy.**

- Roboty budowlane powodujące zmianę zagospodarowania terenu, polegające na wykonywaniu innych obiektów i urządzeń budowlanych farmy fotowoltaicznej 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.**

WNIOSEK: warunki zabudowy należy ustalić w drodze decyzji na podstawie art. 59 ust. 1 i 2 ustawy.

1. OBSZAR ANALIZOWANY

1.1) Granice terenu objętego wnioskiem.

Granice terenu objętego wnioskiem (terenu inwestycji) wyznaczono na Załączniku graficznym do Wyników Analizy. Narożniki terenu, obejmującego w całości działkę nr ewid. 19, oznaczono literami A- B- C- D.

1.2) Określenie obszaru analizowanego.

a) 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).

b) Ponieważ wyznaczenie obszaru analizowanego dokonuje się w celu realizacji przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy, wyznaczenie obszaru analizowanego, a także frontu działki, uznaje się za zbędne.

2. DOBRE SĄSIEDZTWO

a) Warunki i wymagania dotyczące zagospodarowania terenu inwestycji:

- łączna moc farmy- do 5 MW; budowa farmy składać się będzie z pięciu elektrowni o mocy do 1 MW każda lub jednej farmy o mocy do 5 MW,
- powierzchnia terenu inwestycji (w liniach rozgraniczających) – 57 500 m²,
- 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, ze zm.) maksymalna – 57 500 m²,
- powierzchnia zabudowy (powierzchnia rzutu słupków konstrukcyjnych na powierzchnię działki, powierzchnie stacji transformatorowych i powierzchnie systemu magazynowania energii) maksymalna- 304,5 m²,
- powierzchnia biologicznie czynna minimalna – 57 195,5 m²,
- powierzchnia podlegająca przekształceniu – 57 500 m²,
- teren inwestycji nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, przylega do pasów drogowych istniejących dróg wewnętrznych gminnych nr ewid. 544/2, 25, obręb Golina Wielka,
- nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi wewnętrznej nr ewid. 544/2 – 6 m; linię zabudowy określa Załącznik graficzny do Wyników Analizy,
- nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi wewnętrznej nr ewid. 25 – 5 m; linię zabudowy określa Załącznik graficzny do Wyników Analizy;

b) Warunki i wymagania dotyczące zabudowy terenu inwestycji:

- ilość paneli fotowoltaicznych – do 20.000 sztuk; w ramach jednego rzędu panele montować do konstrukcji stołów ze słupkami wbijanymi w ziemię,
- moc jednego panelu fotowoltaicznego maksymalnie – 1200 W,
- wysokość zespołu paneli fotowoltaicznych maksymalna – 6 m,
- na terenie inwestycji zlokalizować do 150 sztuk inwerterów,
- na terenie inwestycji zlokalizować do 5 sztuk stacji transformatorowych,
- parametry jednej stacji transformatorowej: powierzchnia: minimalna- 5 m², maksymalna– 50 m², kubatura: minimalna- 10 m³, maksymalna– 200 m³, długość stacji: minimalna- 2 m, maksymalna– 10 m, szerokość stacji: minimalna- 1 m, maksymalna– 5 m, wysokość stacji: minimalna- 2 m, maksymalna– 4 m, dach: płaski, jedno, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej do 45°,
- na terenie inwestycji zlokalizować do 5 sztuk kontenerowych magazynów energii elektrycznej w postaci baterii litowo- jonowych,
- parametry jednego kontenerowego magazynu energii: powierzchnia: minimalna- 3 m², maksymalna– 39 m², kubatura: minimalna- 6 m³, maksymalna– 117 m³, długość magazynu: minimalna- 3 m, maksymalna– 13 m, szerokość magazynu: minimalna- 1 m maksymalna– 3 m, wysokość: minimalna- 2 m, maksymalna dla pojedynczego magazynu– 3 m; w przypadku posadowienia magazynów jeden na drugim wysokość maksymalna– 6 m,
- na terenie inwestycji zlokalizować do 3 sztuk stacji dwutransformatorowych towarzyszących magazynom energii,
- parametry jednej stacji dwutransformatorowej: powierzchnia: minimalna- 6 m², maksymalna– 24 m², kubatura: minimalna- 12 m³, maksymalna– 96 m³, długość stacji: minimalna- 3 m, maksymalna– 6 m, szerokość stacji: minimalna- 2 m, maksymalna– 4 m, wysokość stacji: minimalna- 2 m, maksymalna– 4 m, dach: płaski, jedno, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej do 45°,
- na terenie inwestycji zlokalizować niezbędną infrastrukturę techniczną, w tym złącza kablowe oraz linie kablowe niskiego i średniego napięcia,
- na terenie inwestycji zlokalizować urządzenia budowlane związane z inwestycją, w tym ogrodzenie;

c) Warunki i wymagania dotyczące tzw. 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).

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 – instalacja pozyskuje energię elektryczną ze źródła odnawialnego. Zapotrzebowanie własne farmy – do 20 kW, z przyłącza do sieci elektroenergetycznej; ENEA Operator Sp. z o.o. OD Poznań oświadcza w piśmie znak: ZD/4839/2022 z dnia 07.04.2022 r., że istniejące i planowane uzbrojenie jest wystarczające dla przyłączenia wnioskowanego obiektu do sieci elektroenergetycznej.
- 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 w całości działka nr ewid. 19, obręb Golina Wielka. Wg. ewidencji gruntów i budynków działka objęta wnioskiem jest gruntem ornym: RIVa, RIVb. Grunty te 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 2021 r. poz. 1326, 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 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, ze zm.), przekracza powierzchnię 1 ha (wynosi do 5,75 ha). W związku z powyższym inwestycję, na podstawie § 3 ust. 1 pkt 54 ww. rozporządzenia, zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Dla tego przedsięwzięcia Burmistrz Bojanowa wydał decyzję znak: IR.6220.7.2022.EZ.9 z dnia 27.09.2022 r., w której stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko (część I). W fazie realizacji przedsięwzięcia należy uwzględnić warunki i wymagania określone w części II ww. decyzji. Do decyzji znak: IR.6220.7.2022.EZ.9 z dnia 27.09.2022 r. Burmistrz Bojanowa wydał postanowienie znak: IR.6220.7.2022.EZ.12 z dnia 21.11.2022 r. o sprostowaniu oczywistej omyłki.

6.2) Ustawa Prawo ochrony środowiska i przepisy szczególne do tej ustawy.

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 3 – numer obszaru AZP: 67-26, 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 rolne RIVa, 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 2021 poz. 1326, ze zm.). Dla przedmiotowej 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 2021 r. poz. 1899, 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. 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 na wymogu określania dostępu elektrowni słonecznej do drogi publicznej.

- Teren inwestycji stanowi obszar przyległy do pasów drogowych dróg wewnętrznych nr ewid. 544/2, 25, obręb Golina Wielka. Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy wymagane jest wydanie decyzji po uzgodnieniu ze właściwym zarządcą dróg. Ponieważ zarządcą dróg jest organ wydający niniejszą decyzję, decyzja nie wymaga odrębnego uzgodnienia (uzgodnienie jest pozytywne).

6.6) Ustawa Prawo energetyczne oraz normy związane.

Przez teren inwestycji (w rejonie pkt A) przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna. Zbliżenie (skrzyżowanie) projektowanych obiektów budowlanych do linii wymaga uzgodnienia z gestorem sieci, który określi warunki usunięcia kolizji z planowanym sposobem zagospodarowania i zabudowy terenu.

6.7) Ustawa o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych oraz ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 61 ust. 1 pkt 6).

Zamierzenie budowlane objęte niniejszą decyzją nie znajduje się w obszarze, w stosunku do którego ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych oraz w obszarze strefy kontrolowanej i strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi (pkt 6.1 – 6.7).

Warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 5 i 6: 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 ozn. A do Wyników Analizy w skali 1:1000

Załącznik graficzny ozn. B do Wyników Analizy w skali 1:5000

sporządził:

/arch. Błażej Mulczyński/

Bojanowo, 01.2023 r.


BURMISTRZ
Maciej Dubiel