



# BURMISTRZ BOJANOWA

Bojanowo, dnia 27.01.2023 r.

IR.6730.77.2022/2023.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 2022 r. poz. 503, ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (jedn. tekst Dz. U. z 2022 r. poz. 2000)

po rozpatrzeniu wniosku o ustalenie warunków zabudowy z dnia 08.11.2022 (data wpływu: 24.11.2022 r.), firmy Projekt-Solartech Development Sp. z o.o. ul. Barlickiego 2, 97-200 Tomaszów Mazowiecki, w imieniu której działa prokurent Pan Błażej Brasse ul. Metalowców 15A, 44-109 Gliwice

## USTALAM

na rzecz firmy Projekt-Solartech Development Sp. z o.o.  
ul. Barlickiego 2, 97-200 Tomaszów Mazowiecki

## WARUNKI ZABUDOWY

**dla inwestycji polegającej na budowie Farmy Fotowoltaicznej „Golina Wielka”  
o mocy do 5 MW.**

### 1. RODZAJ INWESTYCJI

- Wg art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2022 r. poz. 1378, ze zm.): **instalacja odnawialnych źródeł energii.**
- 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.**

#### 1) Przedmiot inwestycji:

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

#### 2) Lokalizacja inwestycji:

- Jednostka ewidencyjna: **Bojanowo** - obszar wiejski
- Obręb: **Golina Wielka**
- Działka 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.

## 2. WARUNKI I SZCZEGÓLWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

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

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

- łączna moc farmy- do 5 MW; 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 m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia zabudowy (powierzchnia rzutu słupków konstrukcyjnych na powierzchnię działki, powierzchnie stacji transformatorowych i powierzchnie systemu magazynowania energii) maksymalna- 304,5 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia biologicznie czynna minimalna – 57 195,5 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia podlegająca przekształceniu – 57 500 m<sup>2</sup>,
- 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 oznaczono na Załączniku graficznym Nr 1 do decyzji,
- nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi wewnętrznej nr ewid. 25 – 5 m; linię oznaczono na Załączniku graficznym Nr 1 do decyzji,
- 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;

### **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 m<sup>2</sup>, maksymalna- 50 m<sup>2</sup>,  
kubatura: minimalna- 10 m<sup>3</sup>, maksymalna- 200 m<sup>3</sup>, 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 m<sup>2</sup>, maksymalna- 39 m<sup>2</sup>, kubatura: minimalna- 6 m<sup>3</sup>, maksymalna- 117 m<sup>3</sup>, 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 m<sup>2</sup>, maksymalna- 24 m<sup>2</sup>,

kubatura: minimalna- 12 m<sup>3</sup>, maksymalna- 96 m<sup>3</sup>, 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;

## **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, ze zm.). Dla 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.

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 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. Decyzję wydano po uzgodnieniu z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu, Delegatura w Lesznie.

d) 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).

e) 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: WR.ZPU.2.522.2109.2022.MSS z dnia 19.12.2022 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 w myśl art. 389 pkt 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 88, 258, 855, 1079, 1549, 2185) na wykonanie urządzeń wodnych służących do odprowadzania wód opadowych (np. studnia chłonna, wylot).

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. Obowiązek ten obejmuje eksploatację, konserwację oraz remont w celu zachowania funkcji urządzeń wodnych.

### **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 – 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.
- f) Dostęp do drogi publicznej:
  - nie określa się dostępu Farmy Fotowoltaicznej do drogi publicznej, zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy;
  - teren inwestycji przylega do pasów drogowych dróg wewnętrznych nr ewid. 544/2, 25, obręb Golina Wielka. Uzgodnienie pozytywne z zarządcą tych dróg, jakim jest organ wydający niniejszą decyzję, następuje w tej decyzji (nie wymaga się odrębnego uzgodnienia).

### **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.

## UZASADNIENIE

Z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy z dnia 08.11.2022 r. (data wpływu: 24.11.2022 r.), zwróciła się firma Projekt-Solartech Development Sp. z o.o. ul. Barlickiego 2, 97-200 Tomaszów Mazowiecki, w imieniu której działa prokurent Pan Błażej Brasse ul. Metalowców 15A, 44-109 Gliwice.

Na terenie objętym wnioskiem brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Farm fotowoltaicznych nie zalicza się do inwestycji celu publicznego. Farmy fotowoltaiczne należy zaliczyć 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 2022 r. poz. 503, ze zm.), zwanej dalej „ustawą”.

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 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. 15 ust. 3 pkt 3a ustawy granice terenu farmy fotowoltaicznej określa się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w zależności od potrzeb. 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.

Reasumując dla Farmy Fotowoltaicznej „Golina Wielka” ustalenie warunków zabudowy w drodze decyzji następuje na podstawie art. 59 ust. 1 i 2 ustawy.

O wszczęciu postępowania strony zostały powiadomione pismem znak IR.6730.77.2022.MK.1 Burmistrza Bojanowa z dnia 08.12.2022 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.

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, ze zm.) 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).

Farma fotowoltaiczna, zgodnie z art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2022 r. poz. 1378, ze zm.) jest instalacją odnawialnych źródeł energii. Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy do instalacji odnawialnych źródeł energii nie stosuje się zasady tzw. „dobrego sąsiedztwa”, wyrażonej w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy, a także nie bada się dostępu do drogi publicznej, o której mowa w art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy.

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. Inwestor dołączył do wniosku o ustalenie warunków zabudowy stosowną decyzję Burmistrza Bojanowa znak: IR.6220.7.2022.EZ.9 z dnia 27.09.2022 r.

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 2021 r. poz. 1899), 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.

Na podstawie art. 61 ust. 3 ustawy w niniejszej decyzji nie określa się dostępu Farmy Fotowoltaicznej „Golina Wielka” do drogi publicznej. Ponieważ teren inwestycji przylega do pasów drogowych dróg wewnętrznych nr ewid. 544/2, 25, obręb Golina Wielka, wymagane jest wydanie decyzji po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi. Uzgodnienie z zarządcą drogi, jakim jest organ wydający niniejszą decyzję, następuje w tej decyzji (uzgodnienie jest pozytywne).

Na etapie uzgodnień prokurent Pan Błażej Brasse reprezentujący inwestora, złożył dniu 22.12.2022 r. pismo z prośbą o zmianę zapisów dotyczących liczby magazynów energii oraz stacji dwutransformatorowych na terenie inwestycji. Do pisma dołączył Postanowienie Burmistrza Bojanowa znak: IR.6220.7.2022.EZ.12 z dnia 21.11.2022 r. o sprostowaniu oczywistej omyłki w decyzji Burmistrza Bojanowa znak: IR.6220.7.2022.EZ.9 z dnia 27.09.2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgodny na realizację przedsięwzięcia. W związku z pismem organ I- szej instancji dokonał ponownie sprawdzenia spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy, z uwzględnieniem wnioskowanych zmian. Ponieważ zmiany są nieznaczne organ stwierdził, że wprowadzenie ich do projektu decyzji nie naruszy przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych. Powyższe zmiany zostały wprowadzone do niniejszej decyzji oraz do Wyników Analizy (stanowiących Załącznik nr 2 do decyzji).

W związku z ww. zmianami organ I- szej instancji ponownie przeanalizował listę organów właściwych w sprawie uzgodnienia projektu decyzji (z uwzględnieniem wprowadzonych zmian). Wprowadzone zmiany nie powodują konieczności ponownienia uzgodnień.

Warunki oraz zasady zagospodarowania terenu i jego zabudowy nie naruszają przepisów odrębnych.

Stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, oraz fakt spełnienia warunków zawartych w art. 61 ustawy umożliwia określenie niniejszych

warunków zabudowy w drodze decyzji. Wyniki analizy warunków określonych w art. 61 ust. 1- 6 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:

- 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.

- ze Starostą Rawickim w Rawiczu jako organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz organem administracji geologicznej. 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.

- Dyrektorem Zarządu Zlewni w Lesznie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, jako organem właściwym w sprawach melioracji wodnych- Postanowienie znak: WR.ZPU.2.522.2109.2022.MSS z dnia 19.12.2022 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 dróg wewnętrznych gminnych, ponieważ organem uzgadniającym (zarządcą dróg) 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.

Na podstawie art. 10 § 1 Kpa Burmistrz Bojanowa pismem znak IR.6730.77.2022.MK.3 dnia 30.12.2022 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.

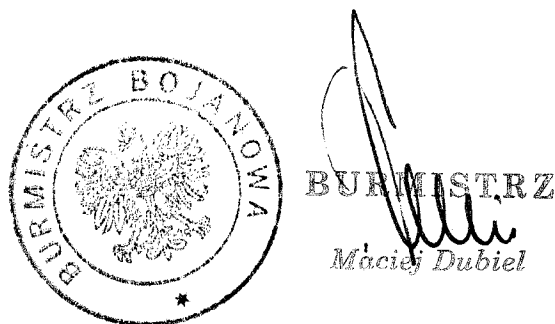
Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot poniesionych nakładów w związku z otrzymaną decyzją.

## 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 ostateczna i prawomocna.

Zgodnie z art. 51 ust. 2-2i w związku z art. 64 ust. 1 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, lub w przypadku powzięcia informacji, że decyzja nie zostanie wydana w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji Wnioskodawca może złożyć żądanie wymierzenia kary pieniężnej za każdy dzień zwłoki w wydaniu decyzji.



### 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. Pełnomocnik
2. Pozostałe strony postępowania – wg rozdzielnika
3. a/a

sporządził:  
/arch. Błażej Mulczyński/  
Bojanowo, 01.2023 r.