



BURMISTRZ BOJANOWA

Bojanowo, dnia 06.06.2023 r.

IR.6730.26.2023.MK

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1, ust. 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 2023 r. poz. 977) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (jedn. tekst Dz. U. z 2022 r. poz. 2000, ze zm.)

po rozpatrzeniu wniosku o ustalenie warunków zabudowy z dnia 03.03.2023 r. (data wpływu: 10.03.2023 r.)

_____ w imieniu których działa pełnomocnik Pan Jan Mółka SOLSUM Sp. z o.o. Swiniarsko 821, 33-395 Chełmiec

USTALAM

na rzecz Państwa

WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 1,5 MW wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą techniczną w miejscowości Gołaszyn.

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.**

1.1) Przedmiot inwestycji:

Budowa elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 1,5 MW wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą techniczną w miejscowości Gołaszyn.

1.2) Lokalizacja inwestycji:

- Jednostka ewidencyjna: **Bojanowo** - obszar wiejski,
- Obręb: **0006 Gołaszyn,**
- Działka ewid. nr - **1095/10.**

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

2.1) Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:

2.1.1) Warunki i wymagania dotyczące zagospodarowania terenu inwestycji:

- Na terenie inwestycji zlokalizować elektrownię fotowoltaiczną o mocy do 1,5 MW.
- Powierzchnia terenu inwestycji (w liniach rozgraniczających) – 24.658 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.) – 24.658 m².
- Powierzchnia zabudowy, jako rzut modułów PV z góry (dotyczy zabudowy wymienionej w pkt 2.1.2 lit. a): minimalna – 6.500 m², maksymalna – 7.000 m².
- Powierzchnia zabudowy pozostała (dotyczy zabudowy wymienionej w pkt 2.1.2. lit. b do f) – ok. 1.200 m².
- Wzdłuż istniejących linii elektroenergetycznych SN, oznaczonych na Załączniku graficznym Nr 1 do decyzji, wyznacza się strefę buforową o powierzchni ok. 4.000 m²; w strefie nie należy sytuować zabudowy elektrowni; ewentualne zbliżenie (skrzyżowanie) obiektów budowlanych do linii SN wymaga uzgodnienia z gestorem sieci na etapie projektowania zespołu elektrowni, który określi warunki usunięcia kolizji.
- Powierzchnia biologicznie czynna: minimalna – 19.000 m², maksymalna – 23.458 m².
- Powierzchnia podlegająca przekształceniu: minimalna – 20.000 m², maksymalna – 24.658 m².
- Wjazd na teren inwestycji z drogi technicznej o numerze ewid. 1095/3, obręb Gołaszyn, poprzez przepust nr 1673183 na rowie melioracyjnym (nr ewid. działki rowu: 1095/5), oznaczono na Załączniku graficznym Nr 1 do decyzji.
- Na terenie inwestycji zabudowę elektrowni należy lokalizować nie bliżej niż 4 m od granic terenu objętego wnioskiem.
- Przy projektowaniu inwestycji, w odniesieniu do budynków, wymagane jest spełnienie m. in. warunków technicznych określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065).
- Przy projektowaniu inwestycji należy uwzględnić urządzenia budowlane związane z inwestycją.

2.1.2) Warunki i wymagania dotyczące zabudowy (obiektów budowlanych):

a) Stoły montażowe i moduły PV (panele fotowoltaiczne):

- ilość modułów PV na stołach – ok. 2604 sztuk (przy panelach o mocy jednostkowej 545Wp); dopuszcza się, w przypadku zastosowania paneli o innych mocach, inną liczbę modułów,
- posadowienie stołów aluminiowych (lub stalowych) - na gruncie,
- szerokość stołu: minimalna – 3 m, maksymalna – 4,5 m,
- wysokość stołu: minimalna – 3 m, maksymalna – 4,5 m; należy pozostawić minimum 0,8 m przerwy między modułem PV a gruntem;

b) Stacja transformatorowa kontenerowa:

- funkcja obiektu (zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych): **Stacje transformatorowe**, klasa: **2224**,
- charakterystyczne parametry stacji: powierzchnia: minimalna – 11 m², maksymalna – 35 m²; kubatura: minimalna - 25 m³, maksymalna – 150 m³; długość: minimalna – 4,5 m, maksymalna – 8,5 m;
- szerokość: minimalna – 2,5 m, maksymalna – 4 m; wysokość: minimalna – 2,5 m, maksymalna – 4,5 m;

c) Zabudowa magazynu energii:

- wersja zabudowy – kontenerowa,

- charakterystyczne parametry zabudowy magazynu: powierzchnia: minimalna – 16 m², maksymalna – 78 m²; kubatura: minimalna - 40 m³, maksymalna – 230 m³; długość: minimalna – 6,5 m, maksymalna – 13 m; szerokość: minimalna – 2,5 m, maksymalna – 6 m; wysokość: minimalna – 2,5 m, maksymalna – 3m,
- budowla opcjonalna;

d) Pozostałe obiekty energetyczne:

- falowniki trójfazowe (inwertery) o mocy 200 kW – ilość ok. 7 szt.; dopuszcza się, w przypadku zastosowania falowników o innych mocach, inną liczbę falowników,
- rozdzielnice nN,
- skrzynki rozdzielcze nN,
- linie kablowe nN doziemne i systemy połączeń,
- instalacja monitoringu wizyjnego i oświetlenia,
- systemy zabezpieczeń elektroenergetycznych;

e) Inne obiekty budowlane:

- infrastruktura drogowa: droga dojazdowa, teren (plac) utwardzony,
- liczba miejsc do parkowania na parkingu: minimalna – 1, maksymalna – 2,
- ogrodzenie terenu inwestycji: ogrodzenie usytuować w liniach rozgraniczających teren inwestycji (po granicach ewidencyjnych działki); wysokość ogrodzenia - od 1,9 m do 2,6 m n.p.t. (budowa ogrodzeń o wysokość powyżej 2,20 m nie wymaga pozwolenia na budowę, natomiast wymaga zgłoszenia); ustala się ogrodzenie ażurowe bez podmurówki z pozostawieniem minimum 0,2 m przerwy między ogrodzeniem a gruntem;

f) Na terenie inwestycji dopuszcza się lokalizację innej infrastruktury technicznej związanej z inwestycją, a także urządzeń budowlanych, zapewniających możliwość użytkowania elektrowni zgodnie z jej przeznaczeniem.

2.2) 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.6220.18.2022.EZ.8 z dnia 06.02.2023 r., w której stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko (część I). W fazie realizacji przedsięwzięcia należy uwzględnić istotne warunki korzystania ze środowiska 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, w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, jest nieruchomością wykorzystywaną na cele rolne. Decyzję wydano po uzgodnieniu z organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych (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 (Dyrektor Zarządu Zlewni w Lesznie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie), dokonany w drodze postanowienia znak: WR.ZPU.2.521.535.2023.RM z dnia 28.04.2023 r.

Z uwagi na graniczenie z urządzeniami melioracji wodnych, Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej tych urządzeń melioracji wodnych, a w przypadku ich uszkodzenia, przywrócić temu systemowi wodnemu właściwe działanie.

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. 2625, ze zm.) 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 uszkodzania 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.

e) Teren inwestycji jest obszarem przyległym do linii kolejowej nr 271 (E59) Wrocław Główny - Poznań Główny. Linia ma charakter linii kolejowej o znaczeniu państwowym, na podstawie wykazu w załączniku do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 17 kwietnia 2013 r. Decyzję wydano po uzgodnieniu z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego w Warszawie, dokonany w drodze postanowienia znak: DOP-WUDI.484.447.2023.2.SD z dnia 26.04.2023 r.

Informacje dotyczące wymogów prawnych w sąsiedztwie obszaru kolejowego zgłosiły, w piśmie znak: KNPo1.653.203.2023.KM/2 UNP: 2023-0204566, z dnia 25.04.2023 r., także Polskie Koleje Państwowe S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Poznaniu Wydział Zagospodarowania Przestrzennego.

Przy projektowaniu inwestycji należy uwzględnić wymogi w zakresie wynikającym z przepisów:

- ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 602),
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1247).

Usytuowanie budynków, budowli, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych, zgodnie z art. 53 ust. 1 ustawy o transporcie kolejowym, może mieć miejsce w odległości niezakłócającej eksploatację tych linii kolejowych, działania urządzeń związanych

z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także niepowodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

Zgodnie z art. 53 ust. 2 ustawy o transporcie kolejowym budynki i budowle mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość to od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m.

Zgodnie z § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego. Wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 m do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury, tj. PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Zakład Linii Kolejowych w Ostrowie WLKP.

2.3) Warunki w zakresie obsługi dotyczące infrastruktury technicznej i komunikacji

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

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

c) Sposób odprowadzania wód deszczowych i roztopowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji.

d) Sposób zaopatrzenia w energię elektryczną - sposób włączenia elektrowni fotowoltaicznej do sieci elektroenergetycznej średniego napięcia SN lokalnego operatora Enea Operator SA Oddział w Poznaniu (OSD) nie jest przedmiotem niniejszej decyzji; sposób i miejsce włączenia elektrowni do sieci elektroenergetycznej SN- 15 kV zostaną określone (na podstawie odrębnego postępowania administracyjnego) w warunkach przyłączenia do sieci, wydanych przez OSG m.in. po uzyskaniu niniejszych warunków zabudowy.

e) Sposób gospodarowania odpadami – inwestycja nie generuje odpadów. Warunków obsługi nie określa się.

f) Dostęp do drogi publicznej:

- nie określa się dostępu elektrowni fotowoltaicznej do drogi publicznej (art. 61 ust. 3 ustawy);

- od strony południowo- zachodniej teren inwestycji przylega bezpośrednio do działki ewid. nr 1095/5, stanowiącej rów melioracyjny zwykły nr 93854433 (z przepustem nr 1673183 na rowie melioracyjnym), który przylega do działki ewid. nr 1095/3, stanowiącej drogę dodatkową, zlokalizowaną w pasie drogowym drogi ekspresowej S5; wjazd na teren inwestycji oznaczono na Załączniku graficznym Nr 1 do decyzji; decyzję wydano po uzgodnieniu z zarządcą drogi dodatkowej tj. Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Poznaniu, dokonany w drodze postanowienia znak: O/PO.Z-3.4351.194.2023.EP z dnia 28.04.2023 r.

- od strony południowej i wschodniej teren inwestycji przylega bezpośrednio do działek ewid. nr: 897, 901/7, 876/1, obręb Gołaszyn, stanowiących gminne drogi wewnętrzne; uzgodnienie pozytywne z zarządcą tych dróg wewnętrznych, którym jest organ wydający niniejszą decyzję, następuje w tej decyzji (nie wymaga się odrębnego uzgodnienia).

2.4) 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).

2.5) 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. Charakterystyczne punkty terenu oznaczono literami od A do O.

UZASADNIENIE

Z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy z dnia 03.03.2023 r. (data wpływu: 10.03.2023 r.) zwrócili się Państwo

w imieniu których działa pełnomocnik Pan Jan Mółka SOLSUM Sp. z o.o. Swiniarsko 821, 33-395 Chełmiec. Do wniosku dołączono pełnomocnictwo z dnia 11.10.2022 r. udzielone Panu Janowi Mółka przez inwestorów.

Na terenie objętym wnioskiem brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Elektrownię fotowoltaiczną nie zalicza się do inwestycji celu publicznego. Elektrownie 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 2023 r. poz. 977), zwanej dalej „ustawą”.

Elektrownia fotowoltaiczna jest urządzeniem wytwarzającym energię z odnawialnego źródła energii o mocy większej niż 500 kW (do 1500 kW). Na podstawie art. 10 ust. 2a ustawy rozmieszczenie elektrowni fotowoltaicznej należy ustalić w Studium. W Studium Gminy Bojanowo nie jest ustalona lokalizacja elektrowni. 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 elektrowni fotowoltaicznej określa się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w zależności od potrzeb. Wymóg ww. przepisu ma charakter fakultatywny. Dla terenu elektrowni nie sporządzono planu miejscowego, a fakt ten nie uniemożliwia ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Reasumując dla elektrowni fotowoltaicznej ustalenie warunków zabudowy następuje w drodze niniejszej decyzji na podstawie art. 59 ust. 1 i ust. 2 ustawy.

O wszczęciu postępowania strony zostały powiadomione pismem znak IR.6730.26.2023.MK.1 Burmistrza Bojanowa z dnia 18.04.2023 r.

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.

Inwestycja jest instalacją odnawialnych źródeł energii zaliczoną do zabudowy produkcyjnej, w rozumieniu 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). Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy do instalacji odnawialnego źródła 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 elektrowni fotowoltaicznej, 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 2,4658 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.6220.18.2022.EZ.8 z dnia 06.02.2023 r.

Zasięg obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać, określił inwestor we wniosku o warunkach zabudowy. Obszar ten obejmuje teren inwestycji.

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 2021 r. poz. 1899, 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.

Sposób włączenia elektrowni fotowoltaicznej do sieci elektroenergetycznej średniego napięcia SN lokalnego operatora Enea Operator SA, Oddział w Poznaniu (OSD) nie jest przedmiotem niniejszej decyzji. Sposób i miejsce włączenia elektrowni do sieci elektroenergetycznej SN- 15 kV zostaną określone (na podstawie odrębnego postępowania administracyjnego) w warunkach przyłączenia do sieci, wydanych przez OSG m.in. po uzyskaniu niniejszych warunków zabudowy.

Na podstawie art. 61 ust. 3 ustawy w niniejszej decyzji nie określa się dostępu elektrowni fotowoltaicznej do drogi publicznej, w rozumieniu art. 2 pkt 14 ustawy.

Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy wymagane jest wydanie decyzji po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego. Obszar (teren inwestycji) przylega do działki ewid. nr 1095/5, stanowiącej rów melioracyjny zwykły nr 93854433, który przylega do działki ewid. nr 1095/3, stanowiącej drogę dodatkową, zlokalizowaną w pasie drogowym drogi ekspresowej S5. Ponieważ obie działki są w zarządzie GDDKiA decyzję wydano po uzgodnieniu z zarządcą drogi, tj. Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Poznaniu.

Obszar (teren inwestycji) przylega także do dwóch gminnych dróg wewnętrznych. Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy wymagane jest wydanie decyzji po uzgodnieniu z właściwym zarządcą tych dróg. 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 (uzgodnienie jest pozytywne).

Teren inwestycji jest obszarem przyległym do linii kolejowej nr 271 (E59) Wrocław Główny - Poznań Główny. W odniesieniu do obszarów przyległych do linii kolejowych o znaczeniu państwowym mają zastosowanie przepisy art. 53 ust. 4 pkt 9a ustawy. Decyzję wydano po uzgodnieniu z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego w Warszawie.

W decyzji uwzględniono także informacje dotyczące wymogów prawnych w sąsiedztwie obszaru kolejowego, które zgłosiły PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Poznaniu Wydział Zagospodarowania Przestrzennego.

Przy projektowaniu inwestycji należy uwzględnić urządzenia budowlane związane z inwestycją. Przez urządzenia budowlane należy rozumieć urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, o których mowa w art. 3 pkt 9 ustawy - Prawo budowlane, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem.

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 pkt 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:

- 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.2.521.535.2023.RM z dnia 28.04.2023 r.

- z Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Poznaniu – Postanowienie znak: O/PO.Z-3.4351.194.2023.EP z dnia 28.04.2023 r.

- z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego w Warszawie - Postanowienie znak: DOP-WUDI.484.447.2023.2.SD z dnia 26.04.2023 r.

Informacje dotyczące wymogów prawnych w sąsiedztwie obszaru kolejowego zgłosiły, w piśmie znak: KNPo1.653.203.2023.KM/2 UNP: 2023-0204566 z dnia 25.04.2023 r., także PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Poznaniu Wydział Zagospodarowania Przestrzennego.

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.

Na podstawie art. 10 § 1 Kpa Burmistrz Bojanowa pismem znak IR.6730.26.2023.MK.3 dnia 11.05.2023 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.



BURMISTRZ
Maciej Dubiel

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 Jan Mólka
2. Skarb Państwa Rynek 17, 63-900 Rawicz
3. Powiat Rawicki Rynek 17, 63-900 Rawicz
4. PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. ul. Targowa 74, 03-734 Warszawa
5. Polskie Koleje Państwowe S.A. Al. Jerozolimskie 142A, 02-305 Warszawa
6. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad ul. Siemiradzkiego 5A, 60-763 Poznań
7. Zespół Szkół Przyrodniczo-Technicznych Centrum Kształcenia Ustawicznego im. Powstańców Wielkopolskich w Bojanowie ul. Dworcowa 29, 63-940 Bojanowo
8. a/a

sporządził:

/arch. Błażej Mulczyński/
Bojanowo, 05.2023 r.

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:

Państwo

B. PRZEDMIOT (NAZWA) INWESTYCJI:

Budowa elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 1,5 MW wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą techniczną w miejscowości Gołaszyn.

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.**

E. LOKALIZACJA INWESTYCJI:

- Jednostka ewidencyjna: **Bojanowo** - obszar wiejski,
- Obręb: **0006 Gołaszyn**,
- Działka ewid. nr - **1095/10**,
- Powierzchnia działki ewidencyjnej – 2,4658 ha.

F. STAN PRAWNY INWESTYCJI:

a) Kwalifikacja inwestycji elektrowni fotowoltaicznej:

- Inwestycja jest inwestycją inną (nie jest inwestycją celu publicznego), 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 2023 poz. 977) - dalej „ustawa”.
- Elektrownia fotowoltaiczna jest instalacją odnawialnych źródeł energii, o których 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 infrastruktury umożliwiającej produkcję energii z odnawialnego źródła energii, tj. energii promieniowania słonecznego.
- Elektrownia fotowoltaiczna jest urządzeniem wytwarzającym energię z odnawialnego źródła energii o mocy większej niż 500 kW (do 1,5 MW). Na podstawie art. 10 ust. 2a ustawy rozmieszczenie takiej farmy należy ustalić w Studium. W Studium Gminy Bojanowo nie jest ustalona lokalizacja elektrowni. 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 elektrowni fotowoltaicznej określa się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w zależności od potrzeb. Ponieważ wymóg ww. przepisu ma charakter fakultatywny, dla terenu elektrowni fotowoltaicznej nie sporządzono planu miejscowego, a fakt ten nie uniemożliwia ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji na podstawie art. 59 ust. 1 i 2 ustawy.
- Elektrownia 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).

- Powierzchnia zabudowy elektrowni fotowoltaicznej, 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 2,4658 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 (stoły montażowe, 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). W takim przypadku warunki zabudowy należy ustalić w drodze decyzji na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy.

- Powierzchnia zabudowy kontenerowej stacji transformatorowej nie przekracza 35 m². Budowa wolo stojącego parterowego budynku stacji transformatorowej o powierzchni zabudowy poniżej 35 m² wymaga zgłoszenia (art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy - Prawo budowlane). Warunki zabudowy należy ustalić w drodze decyzji na podstawie art. 59 ust. 2 ustawy.

- Roboty budowlane powodujące zmianę zagospodarowania terenu, polegające na wykonywaniu innych, niż ww. wymienionych, urządzeń budowlanych elektrowni, 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 ust. 2 ustawy.

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

1. OBSZAR ANALIZOWANY

1.1) Granice terenu objętego wnioskiem.

Granice terenu objętego wnioskiem wyznaczono na Załączniku graficznym do Wyników Analizy. Charakterystyczne punkty terenu oznaczono literami od A do O.

1.2) Uszczegółowienie przedmiotu inwestycji oraz określenie obszaru analizowanego.

a) Przedmiotem inwestycji jest budowa i montaż elektrowni fotowoltaicznej. 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).

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

2.1) Warunki i wymagania dotyczące zagospodarowania terenu inwestycji:

- Na terenie inwestycji zlokalizować elektrownię fotowoltaiczną o mocy do 1,5 MW.
- Powierzchnia terenu inwestycji (w liniach rozgraniczających) – 24.658 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.) – 24.658 m².
- Powierzchnia zabudowy, jako rzut modułów PV z góry (dotyczy zabudowy wymienionej w pkt 2.2 lit. a): minimalna – 6.500 m², maksymalna – 7.000 m².
- Powierzchnia zabudowy pozostała (dotyczy zabudowy wymienionej w pkt 2.2. lit. b do f) – ok. 1.200 m².
- Wzdłuż istniejących linii elektroenergetycznych SN wyznaczyć strefę buforową o powierzchni ok. 4.000 m², w której nie należy sytuować zabudowy elektrowni.
- Powierzchnia biologicznie czynna: minimalna – 19.000 m², maksymalna – 23.458 m².
- Powierzchnia podlegająca przekształceniu: minimalna – 20.000 m², maksymalna – 24.658 m².
- Teren inwestycji ma dostęp do drogi technicznej o numerze ewid. 1095/3, obręb Gołaszyn (zarządcą drogi jest GDDKiA Oddział w Poznaniu), poprzez przepust na rowie melioracyjnym nr 1673183 (nr ewid. działki rowu: 1095/5). Wjazd na teren inwestycji oznaczono na Załączniku graficznym do Wyników Analizy.
- Na terenie inwestycji zabudowę elektrowni należy lokalizować nie bliżej niż 4 m od granic terenu objętego wnioskiem.

2.2) Warunki i wymagania dotyczące zabudowy (obiektów budowlanych):

a) Stoły montażowe i moduły PV (panele fotowoltaiczne):

- ilość modułów PV na stołach – ok. 2604 sztuk (przy panelach o mocy jednostkowej 545Wp); dopuszcza się, w przypadku zastosowania paneli o innych mocach, inną liczbę modułów,
- posadowienie stołów aluminiowych (lub stalowych) - na gruncie,
- szerokość stołu: minimalna – 3 m, maksymalna – 4,5 m,
- wysokość stołu: minimalna – 3 m, maksymalna – 4,5 m; należy pozostawić minimum 0,8 m przerwy między modułem PV a gruntem;

b) Stacja transformatorowa kontenerowa:

- funkcja obiektu (zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych): Stacje transformatorowe, klasa: 2224,
- charakterystyczne parametry stacji: powierzchnia: minimalna – 11 m², maksymalna – 35 m²; kubatura: minimalna - 25 m³, maksymalna – 150 m³; długość: minimalna – 4,5 m, maksymalna – 8,5 m;
- szerokość: minimalna – 2,5 m, maksymalna – 4 m; wysokość: minimalna – 2,5 m, maksymalna – 4,5 m;

c) Zabudowa magazynu energii:

- wersja zabudowy – kontenerowa,
- charakterystyczne parametry zabudowy magazynu: powierzchnia: minimalna – 16 m², maksymalna – 78 m²; kubatura: minimalna - 40 m³, maksymalna – 230 m³; długość: minimalna – 6,5 m, maksymalna – 13 m; szerokość: minimalna – 2,5 m, maksymalna – 6 m; wysokość: minimalna – 2,5 m, maksymalna – 3 m,
- budowla opcjonalna;

d) Pozostałe objekty energetyczne:

- falowniki trójfazowe (inwertery) o mocy 200 kW – ilość ok. 7 szt.; dopuszcza się, w przypadku zastosowania falowników o innych mocach, inną liczbę falowników,
- rozdzielnice nN,
- skrzynki rozdzielcze nN,
- linie kablowe nN doziemne i systemy połączeń,
- instalacja monitoringu wizyjnego i oświetlenia,
- systemy zabezpieczeń elektroenergetycznych;

e) Inne objekty budowlane:

- infrastruktura drogowa: droga dojazdowa, teren (plac) utwardzony,
- liczba miejsc do parkowania na parkingu: minimalna – 1, maksymalna – 2,
- ogrodzenie terenu inwestycji: ogrodzenie usytuować w liniach rozgraniczających teren inwestycji (po granicach ewidencyjnych działki); wysokość ogrodzenia - od 1,9 m do 2,6 m n.p.t. (budowa ogrodzeń o wysokość powyżej 2,20 m nie wymaga pozwolenia na budowę, natomiast wymaga zgłoszenia); ustala się ogrodzenie ażurowe bez podmurówki z pozostawieniem minimum 0,2 m przerwy między ogrodzeniem a gruntem;

f) Na terenie inwestycji dopuszcza się lokalizację innej infrastruktury technicznej związanej z inwestycją, a także urządzeń budowlanych, zapewniających możliwość użytkowania elektrowni zgodnie z jej przeznaczeniem.

2.3) Warunki i wymagania dotyczące tzw. 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 – inwestycja nie wymaga zaopatrzenia w wodę. Warunków obsługi nie określa się.
- b) Sposób odprowadzania ścieków – inwestycja nie generuje ścieków. Warunków obsługi nie określa się.
- c) Sposób odprowadzania wód deszczowych i roztopowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji.
- d) Sposób zaopatrzenia w energię elektryczną - sposób włączenia elektrowni fotowoltaicznej do sieci elektroenergetycznej średniego napięcia SN lokalnego operatora Enea Operator SA, Oddział w Poznaniu (OSD) nie jest przedmiotem niniejszej decyzji; sposób i miejsce włączenia elektrowni do sieci elektroenergetycznej SN- 15 kV zostaną określone (na podstawie odrębnego postępowania administracyjnego) w warunkach przyłączenia do sieci, wydanych przez OSG m.in. po uzyskaniu niniejszych warunków zabudowy.
- e) Sposób gospodarowania odpadami – inwestycja nie generuje odpadów. Warunków obsługi nie określa się.

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

5. WYMAGANIA DOTYCZĄCE ZGODY ROLNEJ I LEŚNEJ

Teren inwestycji stanowi działkę ewid. nr 1095/10. Wg. ewidencji gruntów i budynków działka jest gruntem ornym klasy RIVb 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 2022 r. poz. 2409), 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 2,4658 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.6220.18.2022.EZ.8 z dnia 06.02.2023 r., w której stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko (część I). W fazie realizacji przedsięwzięcia należy uwzględnić istotne warunki korzystania ze środowiska określone w części II ww. decyzji.

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 objętego wnioskiem (patrz pkt 1.1). Granice obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać, pokrywające się z granicami terenu inwestycji, określono na podstawie wniosku inwestora.

6.3) Ustawa Prawo budowlane.

- Przy projektowaniu inwestycji, w odniesieniu do budynków, wymagane jest spełnienie m. in. warunków technicznych określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065).

- Przy projektowaniu inwestycji należy uwzględnić urządzenia budowlane związane z inwestycją. Przez urządzenia budowlane należy rozumieć urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, o których mowa w art. 3 pkt 9 ustawy - Prawo budowlane, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem.

6.4) Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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.

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

Teren inwestycji stanowią grunty orne klasy RIVb 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 2022 poz. 2409). 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 2023 r. poz. 344) 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.

6.6) Ustawa o drogach publicznych.

- Inwestycję zalicza się 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 elektrowni fotowoltaicznej do drogi publicznej.

- Od strony południowo-zachodniej teren inwestycji przylega bezpośrednio do działki ewid. nr 1095/5, stanowiącej rów melioracyjny zwykły nr 93854433, który przylega do działki ewid. nr 1095/3 stanowiącej drogę dodatkową, zlokalizowaną w pasie drogowym drogi ekspresowej S5. Obie działki są w zarządzie GDDKiA w Poznaniu. Wymagane jest wydanie decyzji po

uzgodnieniu z zarządcą drogi, tj. Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Poznaniu.

- Od strony południowej i wschodniej teren inwestycji przylega bezpośrednio do działek ewid. nr: 897, 901/7, 876/1, obręb Gołaszyn, stanowiących gminne drogi wewnętrzne. Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy wymagane jest wydanie decyzji po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi. Ponieważ zarządcą dróg jest organ wydający niniejszą decyzję, decyzja nie wymaga odrębnego uzgodnienia, a uzgodnienie nastąpi w tej decyzji (uzgodnienie jest pozytywne).

6.7) Ustawa o transporcie kolejowym.

Teren inwestycji jest obszarem przyległym do linii kolejowej nr 271 Wrocław Główny Poznań Główny. Linia jest o znaczeniu państwowym. Wymagane jest wydanie decyzji po uzgodnieniu z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego w Warszawie.

6.8) Ustawa Prawo energetyczne oraz normy związane.

Przez teren inwestycji przebiegają dwie napowietrzne linie elektroenergetyczne SN. Dla linii ustala się strefę buforową o powierzchni ok. 4.000 m², w której nie należy sytuować zabudowy elektrowni. Ewentualne zbliżenie (skrzyżowanie) obiektów budowlanych do linii SN wymaga uzgodnienia z gestorem sieci na etapie projektowania zespołu elektrowni, który określi warunki usunięcia kolizji.

6.9) 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 – 6.9).

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 do Wyników Analizy w skali 1: 1000

sporządził:
/arch. Błażej Mulczyński/
Bojanowo, 05.2023 r.


BURMISTRZ
Maciej Dubiel