

**DECYZJA**  
**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572), 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) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 10.06.2024 r., uzupełnienia wniosku z dnia 05.07.2024 r. oraz zmiany wniosku z dnia 09.09.2024 r. (data wpływu 11.09.2024 r.) firmy

**Runowo PV Sp. z o.o.**  
**Plac Powstańców Warszawy 2, 00-030 Warszawa**

**ustalam**

**warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej**  
**o mocy do 40MW wraz z infrastrukturą techniczną,**  
**na terenie działek o nr ewid. 178/1, 237, 243/1, 248/1, 248/2, 248/3, 248/4, 249, 250/2, 284/2, 284/5,**  
**obręb Runowo, gm. Wągrowiec**

1. **Ustalenia w zakresie rodzaju inwestycji:** urządzenia infrastruktury technicznej – instalacje odnawialnego źródła energii.
2. **Ustalenia w zakresie funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:** budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 40MW wraz z infrastrukturą techniczną.
3. **Ustalenia w zakresie warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

|    |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) | zakres planowanej inwestycji: | <ul style="list-style-type: none"> <li>– farma fotowoltaiczna o mocy do 40MW zajmująca obszar maksymalnie 38,65 ha,</li> <li>– kontenerowa stacja transformatorowa – do 40 szt.,</li> <li>– baterijny magazyn energii – do 40 szt.,</li> <li>– stacja GPO</li> <li>– inne niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej;</li> </ul>                                                                                                                                                                                           |
| b) | linia zabudowy:               | <ul style="list-style-type: none"> <li>– nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20,0m od granicy z drogą publiczną powiatową Nr 1605P o nr ewid. działek 177 i 255,</li> <li>– nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 15,0m od granicy z drogą publiczną gminną Nr 215546P o nr ewid. działki 255,</li> <li>– odległości zabudowy od granic działki zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);</li> </ul> |
| c) | powierzchnia zabudowy:        | <ul style="list-style-type: none"> <li>– nie więcej niż 204 050 m<sup>2</sup>, w tym:</li> <li>– powierzchnia zabudowy pojedynczej kontenerowej stacji transformatorowej: 1,0 m<sup>2</sup> – 50,0 m<sup>2</sup>,</li> <li>– powierzchnia zabudowy pojedynczego baterijnego magazynu energii 1,0 m<sup>2</sup> – 77,5m<sup>2</sup>,</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                |

|    |                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                               | – powierzchnia zabudowy stacji GPO: 1,0m <sup>2</sup> - 350,0m <sup>2</sup> ;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| d) | minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją: | nie mniej niż 20%;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| e) | szerokość elewacji frontowej:                                                                 | – 1,0 m – 5,0 m dla kontenerowej stacji transformatorowej i baterijnego magazynu energii,<br>– 1,0 m – 10,0 m dla stacji GPO;                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| f) | wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:                                                  | – 1,0 m – 10,0 m dla kontenerowej stacji transformatorowej i baterijnego magazynu energii,<br>– 1,0 m – 5,0 m dla stacji GPO;                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| g) | geometria dachu:                                                                              | – <b>kąt nachylenia</b> – dach płaski do 12°,<br>– <b>wysokość całkowita</b> – 1,0 m – 10,0 m dla kontenerowej stacji transformatorowej i baterijnego magazynu energii, 1,0 m – 5,0 m dla stacji GPO;                                                                                                                                                                                                                                  |
| h) | inne ustalenia:                                                                               | – w porze nocnej nie należy stosować ciągłego oświetlenia elektrowni i jej ogrodzenia,<br>– ogrodzenie należy lokalizować w odległości co najmniej 1,0 m od granicy z działkami wykorzystywanymi rolniczo,<br>– zakaz stosowania w ogrodzeniu drutu kolczastego,<br>– zakaz stosowania ogrodzeń pełnych,<br>– nakaz lokalizacji ogrodzeń ażurowych bez podmurówki z pozostawieniem minimum 0,2 m przerwy między ogrodzeniem a gruntem. |

#### 4. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- planowane przedsięwzięcie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Wójt Gminy Wągrowiec decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 30.04.2024 r. znak OŚM.6220.30.2022.OŚ określił środowiskowe uwarunkowania dla planowanego przedsięwzięcia,*
- objęte wnioskiem zamierzenie **winno być** zgodne z wydaną decyzją środowiskową,*
- inwestycja musi być zgodna z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2556 ze zm.) oraz ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1478 ze zm.),*
- nakaz zastosowania takich rozwiązań organizacyjnych i technologicznych, które spowodują, że faza budowy przedsięwzięcia, w tym zakresie wprowadzania gazów lub pyłów do powietrza oraz emisji hałasu, nie spowoduje przekroczenia standardów jakości poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny,*
- nakaz zastosowania, na etapie budowy i eksploatacji, rozwiązań chroniących środowisko w zakresie gospodarki odpadami, ochrony gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych,*
- podczas realizacji inwestycji należy chronić drzewa i krzewy, w przypadku konieczności wycinki drzew należy uzyskać stosowne pozwolenie,*
- przedmiotowy teren położony jest na obszarze chronionego krajobrazu „Dolina Welny i Rynna Gołaniecko-Wągrowiecka”.*

#### 5. Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- część terenu inwestycji zlokalizowana jest w obszarze zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych nr 14,*
- zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany wstrzymać wszelkie roboty*

*mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte przedmioty, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Wągrowiec,*

- c) jeżeli zostanie odkryty przedmiot, podczas prowadzenia prac budowlanych, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem należy wstrzymać wszelkie prace oraz powiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków - Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe - Wójta Gminy Wągrowiec.

#### **6. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

|    |                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) | dostęp do drogi publicznej:                   | zgodnie z art. 61 ust. 3 przepisów ust. 1 pkt 2 nie stosuje się dla instalacji odnawialnego źródła energii;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| b) | minimalna liczba miejsc postojowych:          | na terenie objętym wnioskiem należy zlokalizować miejsca postojowe zapewniającą prawidłową obsługę inwestycji;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| c) | zaopatrzenie w energię elektryczną:           | projektowanym przyłączem z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z oświadczeniem Enea Operator nr ZD/7222/2024 z dnia 07.05.2024r., i/lub z projektowanej instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| d) | zaopatrzenie w wodę:                          | nie dotyczy;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| e) | odprowadzenie ścieków bytowych:               | nie dotyczy;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| f) | zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych: | retencjonowanie wód opadowych w szczelnych zbiornikach, a następnie wykorzystanie na potrzeby własnych terenów zielonych lub odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| g) | zaopatrzenie w energię ciepłą:                | nie dotyczy;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| h) | gospodarowanie odpadami:                      | nie dotyczy;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| i) | inne ustalenia:                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- kolizje i skrzyżowania z istniejącym uzbrojeniem podziemnym i nadziemnym należy zaprojektować i zrealizować po uzgodnieniu z gestorem sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami,</li> <li>- zakaz montażu dźwiękowych systemów alarmowych,</li> <li>- dopuszcza się możliwość zastosowania profesjonalnego monitoringu, który w sposób zdalny umożliwi wyłączenie alarmu,</li> <li>- nakaz zamieszczenia na ogrodzeniu tabliczki informacyjnej z numerem telefonu do kontaktu w sprawach związanych z nieprawidłowym funkcjonowaniem elektrowni,</li> <li>- inwestycja zlokalizowana jest wśród terenów rolniczych w związku z powyższym mogą wystąpić utrudnienia związane z zakurzeniem urządzeń fotowoltaicznych, podczas prac polowych,</li> <li>- w przypadku uszkodzenia dróg dojazdowych stanowiących dojazd do terenu inwestycji, Inwestor, przed oddaniem inwestycji do użytkowania, zobowiązany jest do nadania zniszczonym drogom profilu oraz utwardzenia kruszywem naturalnym łamanym;</li> </ul> |

#### **7. Ustalenia w zakresie wymagań dotyczących interesów osób trzecich:**

- a) decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- b) ewentualne kolizje projektowanej inwestycji z istniejącymi sieciami rozwiązać w uzgodnieniu z ich właścicielami,
- c) projektowana inwestycja nie może naruszać uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym

pozbawiać dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,

- d) inwestycja nie może ograniczać nasłonecznienia i powodować pozbawienia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi z uwzględnieniem wymagań określonych w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz w przepisach bezpieczeństwa i higieny pracy,
- e) inwestycja nie może powodować przekroczenia standardów, jakości środowiska poza terenem objętym inwestycją w zakresie: poziomu hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania oraz zanieczyszczenia powietrza wody i gleby,
- f) właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych,
- g) dla zapewnienia ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności, uciążliwościami spowodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby, na etapie przygotowania i realizacji zamierzonej inwestycji należy przestrzegać obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

**8. Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**

- a) działka nie leży na obszarze podlegającym ochronie a także nie jest narażona na niebezpieczeństwo powodzi ani nie jest zagrożona osuwaniem się mas ziemnych,
- b) *teren objęty wnioskiem położony jest na obszarze GZWP nr 143 Subzbiornik Inowrocław – Gniezno.*

**9. Inne warunki:**

- a) wszelkie prace na terenach zmeliorowanych należy uzgodnić z miejscową spółką wodną; w przypadku, kiedy uszkodzenie urządzeń drenarskich zostało spowodowane przez właściciela danej nieruchomości, zobowiązany jest on do ich naprawy na własny koszt,
- b) na terenie inwestycji mogą znajdować się niesymetryczne urządzenia melioracyjne, dlatego też przed przystąpieniem do realizacji inwestycji zaleca się sprawdzenie ich przebiegu, a w przypadku wystąpienia kolizji lub też uszkodzenia ww. instalacji należy dokonać jej naprawy bądź też przełożenia na własny koszt pod nadzorem służb za to odpowiedzialnych, tj. Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Poznaniu oraz Regionalnym Związkiem Spółek Wodnych w Wągrowcu. W przypadku stwierdzenia, iż przedmiotowy teren jest zdrenowany, zobowiązuje się Inwestora do wykonania inwestycji w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych (sieci drenarskiej) oraz usunięcia szkód systemu melioracyjnego, powstałych podczas prac ziemnych,
- c) należy zachować zgodne z przepisami odrębnymi i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od infrastruktury podziemnej i nadziemnej przebiegającej przez teren objęty wnioskiem i w jego bezpośrednim otoczeniu, zaleca się uzgodnienie tych odległości z właścicielami sieci,
- d) przez część działek objętych planowaną inwestycją przebiega nw. sieć gazowa w/c, której OGP GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Poznaniu jest operatorem, tj: gazociąg w/c DN100 odg. Wągrowiec (rok budowy 1987),
- e) szerokość strefy kontrolowanej dla w/w sieci gazowej wynosi: 30,0m, tj. 15,0m na stronę od osi gazociągu w/c DN100 odg. Wągrowiec (mierząc prostopadle),
- f) lokalizacja obiektów budowlanych względem istniejącej sieci gazowej w/c powinna być zgodna z wymaganiami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich

- usytuowanie (Dz. U. z 2013 r., poz. 640),
- g) w strefach kontrolowanych gazociągów wybudowanych przed 2001 r. istnieje możliwość zabudowy określonych obiektów budowlanych jak i instalacji technicznych, prowadzenia prądu przy zachowaniu odległości podanych w ww. Rozporządzeniu oraz po ich wcześniejszym uzgodnieniu i na warunkach określonych przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM SA Oddział w Poznaniu,
  - h) w związku z powyższym lokalizacja obiektów budowlanych związanych z budową przedmiotowej elektrowni fotowoltaicznej możliwa jest w odległościach mierzonych prostopadłe od gazociągu w/c DN100:
    - 2,0m dla zabudowy ogrodzenia,
    - 5,0m dla zabudowy paneli fotowoltaicznych,
    - 6,0m dla zabudowy drogi wewnętrznej,
    - 5,0m dla zabudowy kabli elektroenergetycznych,
    - 15,0m dla zabudowy kontenera technicznego,
    - 15,0m dla zabudowy parkingów,
    - 15,0m dla zabudowy stacji transformatorowej oraz magazynów energii,
  - i) dopuszcza się skrzyżowania dróg oraz innych inwestycji liniowych z istniejącą siecią gazową w/c po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM SA Oddział w Poznaniu,
  - j) skrzyżowanie drogi z gazociągiem w/c wymaga dodatkowego zabezpieczenia/przebudowy przedmiotowego gazociągu,
  - k) wszelkie starania i koszty związane z w/w zadaniem ponosi Inwestor,
  - l) minimalny kąt skrzyżowania gazociągu z drogą powinien wynosić 30 stopni. Zaleca się jednak, aby kąt skrzyżowania gazociągu z drogą był zbliżony do 90 stopni,
  - m) każdorazowo dla przypadku skrzyżowania z gazociągiem w/c, zbliżenia do gazociągu w/c linii elektroenergetycznej kablowej lub napowietrznej powyżej 15kV u Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM SA Oddział w Poznaniu oczekuje przedstawienia analizy oddziaływania na stalowe rurociągi przesyłowe. W przypadku przekroczenia dopuszczalnych wartości wymagane jest dobranie stosownych zabezpieczeń,
  - n) Inwestor zobowiązany jest uzgodnić u Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM SA Oddział w Poznaniu kompleksowy plan zagospodarowania przedmiotowego terenu, uwzględniający wszelkie obiekty budowlane, ciągi piesze, drogi wewnętrznej, parkingi, infrastrukturę techniczną naziemną i podziemną itp. przez złożeniem wniosku o wydanie decyzji pozwolenia na budowę bądź zgłoszenia.

**10. Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawione są na mapach w skali 1:1000, stanowiących załączniki graficzne do niniejszej decyzji.**

#### **U Z A S A D N I E N I E**

Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy wpłynął do Wójta Gminy Wągrowiec w dniu 10.06.2024 r.

Wniosek sprawdzono pod względem spełnienia wymogów określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pismem z dnia 18.06.2024 r. wezwano Wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku.

W dniu 05.07.2024 r. Wnioskodawca uzupełnił wniosek.

Stosownie do wymagań procedury administracyjnej zawiadomiono Wnioskodawcę oraz strony o wszczęciu postępowania oraz przysługujących im uprawnieniach.

Dokonując analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organ stwierdził, iż obecnie teren ten nie jest objęty żadnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Dla potrzeb wydania decyzji, zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami prawa, w tym art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wokół działki objętej decyzją wyznaczono obszar analizowany i przeprowadzono jego pisemną analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ustawy o planowaniu i

zagospodarowaniu przestrzennym. **Zgodnie z art. 61 ust. 3 przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się dla instalacji odnawialnego źródła energii.**

Zgodnie z art. 2 pkt 13 ustawy z 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 1378 ze zm.) określenie "instalacja odnawialnego źródła energii" oznacza - instalację stanowiącą wyodrębniony zespół: a) urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii, lub b) obiektów budowlanych i urządzeń stanowiących całość techniczno-użytkową służący do wytwarzania biogazu rolniczego - a także połączony z tym zespołem magazyn energii elektrycznej lub magazyn biogazu rolniczego. Jak przewidziano zaś w art. 61 ust. 3 u.p.z.p. przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 **nie stosuje się** m.in. do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu ostatnio przywołanej definicji (wyrok WSA w Poznaniu z dnia 17.01.2024 r., sygn. akt II SA/Po 480/23).

Analiza i wyniki analizy zostały przedstawione w załączniku NR 2- 3 do niniejszej decyzji.

W przedmiotowej sprawie **nie został spełniony warunek art. 61 ust. 1 pkt 6 lit. b** – zamierzenie budowlane znajduje się w strefie kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu.

W dniu 12.08.2024 r. sporządzono analizę funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz przygotowano projekt decyzji odmawiający ustalenia warunków zabudowy.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 wyżej wymienionej ustawy sporządzenie projektu decyzji powierzono osobie spełniającej warunki określone w art. 5 ustawy.

W dniu 11.09.2024 r. Wnioskodawca zmienił wniosek. Z terenu objętego wnioskiem wyłączony został gazociąg wysokiego ciśnienia oraz strefa kontrolowana w odległości 3,0m od osi gazociągu.

W dniu 02.10.2024 r. sporządzono analizę funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz przygotowano projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

Projekt decyzji został przekazany do uzgodnienia i zaopiniowania z właściwymi organami.

GAZ-SYSTEM SA w piśmie z dnia 18.10.2024 r. znak OP-DL.420.1119.2024.2 zaopiniował **negatywnie** projekt decyzji. Z uwagi na fakt, iż przez część działek objętych planowaną inwestycją przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN100 (rok budowy 1987) konieczne jest uzupełnienie projektu decyzji o niezbędne zapisy. Zapisy, o których mowa ww. piśmie wprowadzone zostały do projektu decyzji w pkt 9 lit. d – i.

Część terenu objętego wnioskiem znajduje się w strefie kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu wysokiego ciśnienia DN100 (rok budowy 1987). Wskazać należy, iż zgodnie z pismem GAZ-SYSTEM SA z dnia 18.10.2024 r. znak OP-DL.420.1119.2024.2 w strefach kontrolowanych gazociągów wybudowanych przed 2001 r. istnieje możliwość zabudowy określonych obiektów budowlanych jak i instalacji technicznych, prowadzenia przez przy zachowaniu odległości podanych w ww. Rozporządzeniu oraz po ich wcześniejszym uzgodnieniu i na warunkach określonych przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM SA Oddział w Poznaniu. W związku z powyższym uznać należy, iż w przedmiotowej sprawie **został spełniony** warunek art. 61 ust. 1 pkt 6 lit. b - **zamierzenie budowlane** będzie znajdowało się poza strefami kontrolowanymi wyznaczonymi po obu stronach gazociągu.

Projekt decyzji został uzgodniony z:

- Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (art. 53 ust. 4 pkt 2 upzp),
- Marszałkiem Województwa Wielkopolskiego (art. 53 ust. 4 pkt 5 upzp),
- Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Poznaniu (art. 53 ust. 4 pkt 6 upzp),
- Starostwem Powiatowym w Wągrowcu (art. 53 ust. 4 pkt. 6 upzp).

Niniejsza decyzja została wydana po uzgodnieniach przeprowadzonych zgodnie z art. 53 ust. 4 i 5 ww. ustawy.

W wyniku zawiadomienia stron, zgodnie z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, o możliwości zapoznania się z projektem decyzji o warunkach zabudowy i materiałami zebranymi w przedmiotowej sprawie oraz wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów, strony nie wniosły żadnych zastrzeżeń.

Wobec powyższego, na podstawie wcześniej przytoczonej analizy oraz przeprowadzonego postępowania, orzeczono jak w sentencji.

## POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile, które wnosi się za pośrednictwem Wójta Gminy Wągrowiec w terminie 14 dni od daty jej doręczenia, zgodnie z art. 127 § 1 oraz art. 129 § 1 i 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.).

Zgodnie z art. 127a. § 1 i 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.) 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. 2h, w powiązaniu z art. 51 ust. 2e oraz art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Inwestorowi przysługuje prawo wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej za zwłokę za pośrednictwem Wójta Gminy Wągrowiec. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego lub warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

Roboty budowlane na wskazanym terenie można rozpocząć na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub po dokonaniu zgłoszenia właściwemu organowi, zgodnie z art. 28 ust. 1, art. 29-30 oraz art. 33 ust. 2 i art. 34 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682).

Niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę, zgodnie z art. 55 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.).

Organ, który wydał niniejszą decyzję stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla terenu będącego przedmiotem decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zawierający ustalenia inne niż w wydanej decyzji. Powyższego przepisu nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.).

Załącznikami do decyzji są:

- Nr 1 – załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000;
- Nr 2 – załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000;
- Nr 3 – część opisowa analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej;
- Nr 4 – część graficzna analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej – mapa w skali 1:1000;
- Nr 5 – część graficzna analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej – mapa w skali 1:1000.

Otrzymują:

- 1. Wnioskodawca;
- 2. Strony postępowania według wykazu;
- 3. A/a.

projekt decyzji przygotował  
mgr inż. arch. Wojciech Błaszak  
WOIA nr WP - 0711



*WÓJT*  
*dr Małgorzata Chmielarz*

