

Wronki, dnia 9 lutego 2022 r.

NIIIPP.6730.179.2021.JD

**DECYZJA Nr 12/2022  
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r., poz. 741 ze zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021r., poz. 735 ze zm.),

- 1) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 02.11.2021r. (data wpływu: 05.11.2021r.), uzupełnionego pismami z dnia 03.12.2021r. (data wpływu: 06.12.2021r.) i 16.12.2021r. (data wpływu: 22.12.2021r.),
- 2) po przeprowadzeniu analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2021 r., poz. 741 ze zm.),

**ustalam dla**

**E&W Sp. z o.o. Projekt Sp. K.  
z siedzibą ul. Kwiatowa 23, 88-110 Jacewo**

**warunki zabudowy**

dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na terenie części działki o nr ewid. 31/1 położonej w obrębie geodezyjnym Głuchowo, gmina Wronki

Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu ww. inwestycji wynikające z przepisów są następujące:

- 1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:**  
infrastruktura techniczna;
- 2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**
  - 2.1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**
    - a) Rodzaj inwestycji:** budowa instalacji fotowoltaicznych,
    - b) Linia zabudowy:** nie dotyczy, instalacje fotowoltaiczne należy zlokalizować w obrębie wnioskowanego terenu oznaczonego na załączniku graficznym,
    - c) Wielkość powierzchni zabudowy:** nie dotyczy,
    - d) Szerokość elewacji frontowej:** nie dotyczy,
    - e) Wysokość górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu lub atyki:** nie dotyczy,
    - f) Geometria dachu:** nie dotyczy,
    - g) Miejsca parkingowe:** na dotychczasowych zasadach,
    - h) Inne:** dopuszcza się budowę do 31 997 szt. paneli fotowoltaicznych o maksymalnej mocy 14,4 MW i powierzchni zabudowy instalacji fotowoltaicznej – do 7,20 ha oraz budowę: do 8 szt. kontenerowych stacji transformatorowych o wymiarach 5m x 9m i wysokości do 3,5 m, do 80 szt. kontenerowych magazynów energii o wymiarach 5m x 20m i wysokości do 5m, inwerterów, falowników, linii

kablowych, linii telekomunikacyjnych, instalacji odgromowej, ogrodzenia oraz infrastruktury drogowej.

## **2.2. Warunki dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:**

a) planowaną inwestycję należy projektować i wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi,

b) przy realizacji i użytkowaniu terenu należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które ograniczą negatywny wpływ na środowisko, stosować przepisy m.in. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. z 2021r., poz. 1973 t.j.), ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021r., poz. 2233 t.j.), ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz. U. z 2021r., poz. 799 ze zm.),

c) ochrona środowiska naturalnego - inwestycja nie będzie realizowana w obszarze chronionego krajobrazu Puszcza Notecka,

d) inwestycja należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 71 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko i znajduje się w katalogu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Dla inwestycji wydano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach nr OS.6220.16.2021 z dnia 21 października 2021r. stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 14,4 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki ewid. nr 31/1, obręb Głuchowo, gmina Wronki,

e) na podstawie art. 96 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko organ właściwy do wydania decyzji przed jej wydaniem przeanalizował ww. zakres inwestycji w oparciu o posiadane Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Wronki zatwierdzonym Uchwałą Nr LI/430/2018 z dnia 28.06.2018r. i ustalił, że ww. przedsięwzięcie nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000.

## **2.3 Warunki dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

a) zgodnie z ustawą z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021r., poz. 710 ze zm.), 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, Burmistrza Wronki,

b) zgodnie z Zarządzeniem Nr 17/2017 Burmistrza Miasta i Gminy Wronki z dnia 5 kwietnia 2017r. przedmiotowy obszar ujęty jest w Gminnej Ewidencji Zabytków Nieruchomych dotyczącej zabytków archeologicznych Miasta i Gminy Wronki.

## **2.4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

a) dostępność komunikacyjna – nie dotyczy

b) zaopatrzenie w media:

b.1) energia elektryczna – zgodnie z warunkami gestora sieci,

b.2) sieć wodociągowa – nie dotyczy,

b.3) kanalizacja - odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,

b.4) odprowadzanie wód opadowych – powierzchniowo na teren działki lub na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

b.5) odpady stałe – zgodnie z obowiązującym systemem gospodarowania odpadami komunalnymi na terenie Gminy Wronki,

**b.6)** kolizje i skrzyżowania z istniejącym uzbrojeniem podziemnym i nadziemnym należy zaprojektować i zrealizować po uzgodnieniu z gestorem sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami;

#### **2.5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

Planowaną inwestycję oraz sposób zagospodarowania działki należy projektować z uwzględnieniem art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021r., poz. 2351 ze zm.) oraz przepisów szczególnych zapewniających ochronę interesów osób trzecich, a w szczególności z zapewnieniem ochrony:

a) przed pozbawieniem:

- dostępu do drogi publicznej;

- dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;

b) przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zapylenie, itp. - ewentualne uciążliwości należy ograniczyć do granic własności;

c) przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

**2.6. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:** nie określa się,

**3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:** przedstawiono na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej decyzji.

#### **4. Inne warunki:**

- inwestora zobowiązuje się do wykonania inwestycji w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ewentualnych urządzeń wodnych oraz usunięcia ewentualnych przeszkód oraz zmian w odpływie wody powstałych podczas prac ziemnych;

- należy zachować zgodne z przepisami prawa budowlanego 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,

### **UZASADNIENIE**

W dniu 05.11.2021r. E&W Sp. z o. o. Projekt Sp. K. z siedzibą ul. Kwiatowa 23, 88-110 Jacewo, reprezentowana przez pełnomocnika – Pana .. wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o maksymalnej mocy 14,4 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na terenie części działki o nr ewid. 31/1 położonej w obrębie geodezyjnym Głuchowo, gmina Wronki, który uzupełniono pismami z dnia 03.12.2021r. (data wpływu: 06.12.2021r.) i 16.12.2021r. (data wpływu: 22.12.2021r.).

Projektowane przedsięwzięcie polegać będzie na realizacji: instalacji fotowoltaicznych (do 31 997 szt. paneli fotowoltaicznych) o maksymalnej mocy 14,4 MW i powierzchni zabudowy instalacji fotowoltaicznej – do 7,20 ha, oraz budowie: do 8 szt. kontenerowych stacji transformatorowych o wymiarach 5m x 9m i wysokości do 3,5m, do 80 szt. kontenerowych magazynów energii o wymiarach 5m x 20m i wysokości do 5m, inwerterów, falowników, linii kablowych, linii telekomunikacyjnych, instalacji odgromowej, ogrodzenia oraz infrastruktury drogowej.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej powiadomiono pismem z dnia 28.12.2021r. strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla części działki o nr ewid. 31/1 położonej w obrębie geodezyjnym Głuchowo.

W wyniku zawiadomienia stron zgodnie z art. 61 § 4 Kpa o toczącym się postępowaniu administracyjnym w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla ww. inwestycji strony postępowania nie wniosły zastrzeżeń.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji sporządziła mgr inż. arch. Beata Bączyk.

Projekt decyzji został przesłany do uzgodnienia - na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2 z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w odniesieniu do skupisk stanowisk archeologicznych, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ze Starostą Powiatowym w zakresie wykorzystania gruntów rolnych oraz Dyrektorem Zarządu Zlewni Wód Polskich w Gorzowie Wielkopolskim w zakresie melioracji wodnych.

Wszystkie ww. organy milcząco uzgodniły przedłożony projekt decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na terenie części działki o nr ewid. 31/1 położonej w obrębie geodezyjnym Głuchowo.

Pismem z dnia 18.01.2022r. organ poinformował strony na podstawie art. 10 § 1 Kpa, o zakończeniu postępowania administracyjnego, zebraniu materiału dowodowego oraz możliwości wypowiedzenia się. Strony nie wniosły pisemnie żadnych zastrzeżeń.

### **W związku z powyższym organ zważył, co następuje:**

Teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze nieobjętym ważnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Z przepisu art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, iż zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Część działki o nr ewid. 31/1 położonej w obrębie geodezyjnym Głuchowo, gmina Wronki (poza terenem inwestycji) objęta jest obowiązującym „miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w gminie Wronki, w rejonie wsi Głuchowo, Wierzchocin, Wróblewo, Ćmachowo, przyjętym uchwałą Rady Miasta i Gminy Wronki Nr XLIV/359/2014 z dnia 30 kwietnia 2014r.

Organ ustalił, iż teren objęty wnioskiem położony jest poza obszarem chronionego krajobrazu Puszcza Notecka oraz Natura 2000 PLB300015. Teren inwestycji znajduje się w strefie występowania skupisk stanowisk archeologicznych. Planowana inwestycja należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 71 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021r., poz. 247 ze zm.) i znajduje się w katalogu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie określenia rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., poz. 1839 t.j.). Planowane zamierzenie należy do przedsięwzięć wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko może być stwierdzony. Zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach nr OS.6220.16.2021 z dnia 21 października 2021r., Burmistrz Miasta i Gminy Wronki stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 powołanej ustawy wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
  - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

**Warunek art. 61 ust. 1 pkt 1** – nie stosuje się. Planowane zamierzenie związane jest z realizacją instalacji fotowoltaicznych o maksymalnej mocy 14,4 MW i powierzchni zabudowy instalacji fotowoltaicznej – do 7,20 ha oraz budową: do 8 szt. kontenerowych stacji transformatorowych o wymiarach 5m x 9m i wysokości do 3,5m, do 80 szt. kontenerowych magazynów energii o wymiarach 5m x 20m i wysokości do 5m, inwerterów, falowników, linii kablowych, linii telekomunikacyjnych, instalacji odgromowej, ogrodzenia oraz infrastruktury drogowej. Inwestycja będzie realizowana na gruntach ornych klasy RIVa, RV, RVI - należy ją zaliczyć do urządzeń infrastruktury technicznej.

W świetle art. 61 ust. 3 przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. W tym też wypadku nie prowadzi się analizy funkcji oraz cech zabudowy na działkach sąsiednich w formie części graficznej i tekstowej, zgodnie z wymogami rozp. Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r., Nr 164, poz. 1588). W konsekwencji, o ile wydanie decyzji o warunkach zabudowy następuje zgodnie z art. 61 ust. 3 u.p.z.p., z pominięciem zasady dobrego sąsiedztwa oraz badaniem dostępu do drogi publicznej, decyzja w tym przedmiocie nie zawiera wyników analizy, jako załącznika. Nie ma zatem zastosowania w takim przypadku przepis § 9 powołanego rozporządzenia.

Kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy miała ocena charakteru planowanej inwestycji polegającej na budowie niezależnych bloków fotowoltaicznych, a więc urządzeń służących do przetwarzania energii słonecznej w energię elektryczną.

Zgodnie z art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2021r., poz. 610 ze zm.) przez instalację odnawialnego źródła energii należy rozumieć 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. Przeanalizowano również, czy instalacja paneli fotowoltaicznych zawiera się w pojęciu "urządzenia infrastruktury technicznej", których lokalizacja nie wymaga spełnienia wymogów wynikających z zasady dobrego sąsiedztwa. Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 30 stycznia 2018 r. II SA/OI 929/17 „W przypadku braku definicji legalnej danego pojęcia, podstawowym rodzajem wykładni, którą należy zastosować jest wykładnia językowa (gramatyczna), polegająca na nadawaniu znaczenia możliwie najbliższego potocznemu rozumieniu danego wyrazu lub zwrotu”. Według definicji encyklopedycznej pod pojęciem infrastruktura techniczna należy rozumieć urządzenia, sieci przesyłowe i związane z nimi obiekty świadczące niezbędne i podstawowe usługi dla określonej jednostki przestrzennie-gospodarczej, w zakresie

energetyki, dostarczania ciepła, wody, usuwania ścieków i odpadów, transportu, teletechniki itp. Nie jest więc ograniczone wyłącznie do urządzeń służących do przesyłu m.in. energii elektrycznej, ale obejmuje również urządzenia służące do wytwarzania tej energii. Także wykładnia systemowa pojęcia infrastruktura techniczna prowadzi do wniosku, że wytwarzanie energii jest procesem, który nie wyklucza urządzeń do jej produkcji z kategorii urządzeń infrastruktury technicznej.

Zasadne jest uwzględnienie definicji pojęć zawartych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021r., poz. 1899 ze zm.) oraz ustawie z dnia 7 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 716 ze zm.). Według art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociagowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. Z definicji pojęcia urządzenia zawartej w art. 3 ust. 9 ustawy z dnia 7 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne wynika, że przez urządzenia należy rozumieć urządzenia techniczne stosowane w procesach energetycznych. Według art. 3 ust. 7 tej ustawy procesy energetyczne to techniczne procesy w zakresie wytwarzania, przetwarzania, przesyłania, magazynowania, dystrybucji oraz użytkowania paliw lub energii. W wykładni systemowej znajduje się więc potwierdzenie stanowiska, iż urządzenia infrastruktury technicznej to przewody lub urządzenia techniczne stosowane do wytwarzania, przetwarzania, przesyłania, magazynowania, dystrybucji oraz użytkowania energii elektrycznej. Dlatego w dotychczasowym orzecznictwie sądowo-administracyjnym wyrażany był pogląd, oparty na wykładni gramatycznej i systemowej, iż m.in. siłownie wiatrowe z generatorem energii elektrycznej są tego rodzaju urządzeniami (przykład: wyrok NSA z 11 kwietnia 2013 r. sygn. akt II OSK 567/12, wyrok NSA z 3 marca 2011r. sygn. akt II OSK 2251/10, wyrok z 13 listopada 2012r. sygn. akt II OSK 762/12, wyrok NSA z 21 kwietnia 2010 r. sygn. akt II OSK 310/10). Należy zauważyć, że budowa instalacji paneli fotowoltaicznych nie różni się funkcjonalnie od farmy wiatrowej. W obu przypadkach urządzenia techniczne służą do wytwarzania energii elektrycznej poza zakładem energetycznym, choć sposób produkcji energii jest różny.

W wyroku z dnia 27 września 2017 r., sygn. II OSK 158/16, Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, że "przy dokonywaniu wykładni pojęcia "urządzenie elektryczne" na podstawie art. 61 ust. 3 u.p.z.p., konieczne jest zastosowanie wykładni funkcjonalnej i dynamicznej, uwzględniającej po pierwsze cel, jakiemu ma służyć odwołanie się w tym przepisie do ww. pojęcia, a po drugie uwzględniającej okoliczność, że następuje ewolucja techniczna i technologiczna urządzeń elektrycznych i coraz większy procent energii jest wytwarzany ze źródeł odnawialnych. W tym miejscu wskazać należy, że w odniesieniu do energii wiatrowej aktualna linia orzecnicza Naczelnego Sądu Administracyjnego opowiada się właśnie za stanowiskiem, że elektrownie wiatrowe stanowią urządzenia infrastruktury technicznej w rozumieniu ww. przepisu. Jak wskazuje się w orzecznictwie, urządzenia infrastruktury technicznej to przewody lub urządzenia techniczne stosowane do wytwarzania, przetwarzania, przesyłania, magazynowania, dystrybucji oraz użytkowania energii elektrycznej, czyli m.in. siłownie wiatrowe z generatorem energii elektrycznej. Ponadto pojęcie infrastruktury nie ogranicza się jedynie do urządzeń służących do przesyłu energii elektrycznej, ale także obejmuje urządzenia, które służą do jej wytwarzania. Zgodnie z definicją encyklopedyczną, infrastruktura techniczna to urządzenia przesyłowe i związane z nimi obiekty w zakresie energetyki, dostarczania ciepła, wody, usuwania ścieków i odpadów, transportu, itp. Tym samym i wykładnia językowa (gramatyczna), której zasady nakazują, w przypadku braku definicji legalnej danego pojęcia, nadawać mu znaczenie możliwie najbliższe potocznemu rozumieniu danego wyrazu lub zwrotu, pozwala na uznanie, iż elektrownie wiatrowe mieszczą się w językowej definicji pojęcia "infrastruktura techniczna" (por. przykładowo wyroki NSA: z 21 czerwca 2017 r., sygn. akt II OSK 2637/15, z 20 grudnia 2016 r. sygn. akt II OSK 798/15, z 12 stycznia 2016 r., sygn. akt II OSK 1070/14; z 4 lutego 2014 r., sygn. akt II OSK 2129/12; z 13 listopada 2012 r., sygn. akt II OSK 762/12; <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>). Pogląd ten jest już zatem ugruntowany w orzecznictwie, w związku z tym odwoływanie się do poglądów przeciwnych w tym zakresie ma jedynie

znaczenie historyczne. Skoro elektrownie wiatrowe stanowią urządzenia infrastruktury technicznej w rozumieniu art. 61 ust. 3 u.p.z.p., to Naczelny Sąd Administracyjny nie widzi jakichkolwiek podstaw do odmiennego traktowania instalacji fotowoltaicznej”.

W związku z powyższym, iż w niniejszej sprawie zastosowanie ma art. 61 ust. 3 u.p.z.p., parametry zabudowy dla wnioskowanej inwestycji ustalono zgodnie z wnioskiem inwestora, bez zastosowania art. 61. ust.1 pkt 1 i 2 ww. ustawy, a jedynie po wykazaniu, że inwestycja spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt 3-6 u.p.z.p.

**Warunek art. 61 ust. 1 pkt 2** - zgodnie z art. 61 ust. 3 nie stosuje się.

**Warunek art. 61 ust. 1 pkt 3** - został spełniony. Zgodnie z informacją Enea Operator Sp. z o. o. nr ZIR/RR/JS/WE021E271204 z dnia 14.12.2021r. istniejące i planowane uzbrojenie jest wystarczające dla przyłączenia obiektu „*Farma fotowoltaiczna (projektowana) – zasilanie potrzeb własnych zlokalizowanego w m. Głuchowo, dz. 31/1, gmina Wronki, z mocą przyłączeniową w wysokości 15 kW*”.

**Warunek art. 61 ust. 1 pkt 4** - został spełniony. Zgodnie z ustawą z dnia 03.02.1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 poz. 1326 ze zm.0 teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne - przedsięwzięcie będzie realizowane na klasoużytku RVI, RIVa, RV. Działka objęta wnioskiem zgodnie z ewidencją gruntów i budynków stanowi grunty orne (RV, RVI, RIVa, RIVb – pow. całej działki 8,6500ha, pow. terenu inwestycji do 7,2000ha).

**Warunek art. 61 ust. 1 pkt 5** - został spełniony. Organ stwierdził, że w przedmiotowej sprawie nie mają zastosowania żadne przepisy odrębne, które pozwoliłyby stwierdzić, że decyzja byłaby z nimi niezgodna – decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

**Warunek art.61 ust.1 pkt 6** – został spełniony. Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:

- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Przeprowadzona przez osobę uprawnioną analiza, która stanowi dowód w sprawie, potwierdza, że pozytywnie rozpatrzenie wniosku w niniejszej sprawie jest możliwe.

Biorąc pod uwagę ww. fakty oraz dowody, na których organ się oparł (tj. wszystkie dokumenty, które zebrano w postępowaniu) znaleziono podstawę do pozytywnego rozpatrzenia wniosku i orzeczono jak w sentencji.

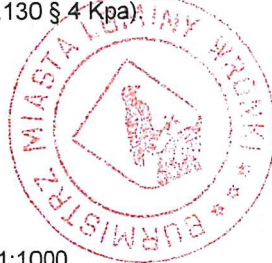
#### Informacje

- Opieczętowne załączniki stanowią integralną część decyzji.
- W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.
- Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- Jeżeli decyzja wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r., poz. 741 ze zm.), przepisy art. 36 oraz 37 tejże ustawy stosuje się odpowiednio.
- Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
- Decyzja niniejsza nie jest jednoznaczna z uzyskaniem pozwolenia na budowę i rozpoczęciem prac budowlanych.
- Decyzja służy za podstawę do ubiegania się o pozwolenie na budowę lub zgłoszenie budowy w Starostwie Powiatowym w Szamotułach. Do wniosku należy załączyć dokumenty wynikające z ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021r., poz. 2351 ze zm.)

### Pouczenie

Od decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

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 (art. 127a § 1 i 2 Kpa). Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania (art. 130 § 4 Kpa).



z up. BURMISTRZA  
Marlena Hübner-Koza  
Kierownik Referatu  
Nieruchomości, Inwestycji  
i Planowania Przestrzennego

### Załączniki:

- 1) załączniki graficzne Nr 1 w skali 1:1000,
- 2) załącznik Nr 2 – wyniki „Analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu”.

### Otrzymują:

1. Pełnomocnik E&W Sp. z o. o. Projekt Sp. K.  
Pan

1

2. Strony postępowania wg rozdzielnika w aktach sprawy

3. aa

Projekt decyzji opracowała:  
mgr inż. arch. Beata Bączyk

Iszczono opłatę skarbową w wysokości  
588,00 zł  
na konto Urzędu Miasta i Gminy Wronki  
na podstawie art. 1., ust. 1., pkt. 1., lit. a.,  
oraz części 1. w rubryce 3. pkt. 8.  
załącznika do ustawy o opłacie skarbowej  
podpis

<b>WYNIKI ANALIZY - ZAŁĄCZNIK NR 2 DO DECYZJI NR 12/2022 (NiiPP.6730.179.2021.JD) z dnia 9 lutego 2022r.</b>
<b>CZĘŚĆ TEKSTOWA WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU</b>

Dotyczy wniosku z dnia 02.11.2021r. (data wpływu: 05.11.2021r.), uzupełnionego pismami z dnia 03.12.2021r. (data wpływu: 06.12.2021r.) i 16.12.2021r. (data wpływu: 22.12.2021r.), złożonego przez E&W Sp. z o. o. Projekt Sp. K. z siedzibą ul. Kwiatowa 23, 88-110 Jacewo, reprezentowaną przez pełnomocnika – Pana ... w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na terenie części działki o nr ewid. 31/1 położonej w obrębie geodezyjnym Głuchowo, gmina Wronki.

**Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na realizacji instalacji fotowoltaicznych (do 31 997 szt. paneli fotowoltaicznych) o maksymalnej mocy 14,4 MW i powierzchni zabudowy instalacji fotowoltaicznej – do 7,20 ha, oraz budowie: do 8 szt. kontenerowych stacji transformatorowych o wymiarach 5m x 9m i wysokości do 3,5m, do 80 szt. kontenerowych magazynów energii o wymiarach 5m x 20m i wysokości do 5m, inwerterów, falowników, linii kablowych, linii telekomunikacyjnych, instalacji odgromowej, ogrodzenia oraz infrastruktury drogowej.**

**Warunki i zasady zagospodarowania terenu i jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych:**

Teren inwestycji nie jest objęty formą ochrony przyrody – obszar chronionego krajobrazu „Puszcza Notecka” i obszar Natura 2000 PLB 300015 na podstawie ustawy z dnia 16.04.2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021r., poz. 1098 ze zm.); teren znajduje się w strefie występowania skupisk stanowisk archeologicznych - na podstawie ustawy z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021, poz. 710 ze zm.); teren nie znajduje się na obszarze, na którym występuje prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi - na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021r., poz. 2233 t.j.) oraz nie jest objęty innymi formami ochrony prawnej.

**Stan faktyczny:**

**Obecny stan zagospodarowania terenu objętego wnioskiem:**

Teren upraw rolnych.

**Stan prawny:**

Inwestycja nie jest inwestycją celu publicznego, w związku z powyższym dla takich obszarów warunki zabudowy mogą być ustalone w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Z przepisu art. 59 ust.1 u.p.z.p. wynika, iż zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust.1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Zgodnie z art. 61 ust. 1 powołanej ustawy wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
  - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W świetle art. 61 ust. 3 przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. W tym też wypadku nie prowadzi się analizy funkcji oraz cech zabudowy na działkach sąsiednich w formie części graficznej i tekstowej, zgodnie z wymogami rozp. Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588). W konsekwencji, o ile wydanie decyzji o warunkach zabudowy następuje zgodnie z art. 61 ust. 3 u.p.z.p., z pominięciem zasady dobrego sąsiedztwa oraz dostępu do drogi publicznej, decyzja w tym przedmiocie nie zawiera wyników analizy jako załącznika. Nie ma zatem zastosowania w takim przypadku przepis § 9 powołanego rozp. W związku z powyższym, iż w niniejszej sprawie zastosowanie ma art. 61 ust 3 u.p.z.p., parametry zabudowy dla wnioskowanej inwestycji ustalono zgodnie z wnioskiem inwestora, bez zastosowania art. 61. ust.1 pkt 1 i 2 ww. ustawy, a jedynie po wykazaniu, że inwestycja spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt 3-6 u.p.z.p.

### **WSKAZANIA DLA USTALENIA WARUNKÓW I WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH NOWEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

W zakresie warunków art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. - nie podlega analizie zgodnie z art. 61 ust. 3 u.p.z.p.  
W zakresie warunków art. 61 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. - nie podlega analizie zgodnie z art. 61 ust. 3 u.p.z.p.  
W zakresie wymagań art. 61 ust. 1 pkt 3-6 u.p.z.p. wykazano kolejno co następuje:

1. istniejące (lub projektowane) uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego zgodnie z oświadczeniem wnioskodawcy:
  - energia elektryczna – zgodnie z warunkami gestora sieci,
  - sieć wodociągowa – nie dotyczy,
  - odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,
2. teren objęty decyzją posiada klasoużytek: RV, RVI, RIVa - wg wypisu z rejestru gruntów,
  1. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,

Przeprowadzona analiza wykazała możliwość ustalenia wymagań dla nowej zabudowy zagospodarowania terenu, ponieważ spełnia wymagania 61 ust. 1 pkt 3-6 u.p.z.p. W sprawie nie ma zastosowania zasada dobrego sąsiedztwa i dostęp do drogi publicznej - wyjaśnia się, że w niniejszym postępowaniu rozstrzygnięto wyłącznie o potencjalnej lokalizacji wnioskowanej inwestycji. Konkretyzacja zapisów decyzji o warunkach zabudowy z uwzględnieniem prawa sąsiedzkiego, o którym mowa w art. 5 ust.1 pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. — Prawo budowlane, następuje na etapie postępowania w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Analizę sporządziła:  
mgr inż. arch. Beata Bączyk

z up. BURMISTRZA  
Marlena Kibner-Koza  
  
Kierownik Referatu  
Nieruchomości, Inwestycji  
i Planowania Przestrzennego