

Wronki, dnia 15 lutego 2023 r.

NliPP.6730.139.2022.JD

DECYZJA Nr 18/2023
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 2022r., poz. 503 ze zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022r., poz. 2000 ze zm.),

- 1) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 22.11.2022r., uzupełnionego pismem z dnia 02.12.2022r. (data wpływu: 06.12.2022r.) oraz zmienionego pismem z dnia 02.01.2023r.,
- 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. 2022 r., poz. 503 ze zm.),

ustalam dla

Elektrowni PV 83 Sp. z o.o.
z siedzibą ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa

warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na terenie części działek o nr ewid. 304/4 i 312/1 położonych w obrębie geodezyjnym Biezdrowo, gmina Wronki

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

- 1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:**
odnawialne źródła energii;
- 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 attyki:**
nie dotyczy,
 - f) Geometria dachu:**
nie dotyczy,
 - g) Miejsca parkingowe:**
na dotychczasowych zasadach,

h) Inne:

dopuszcza się budowę instalacji fotowoltaicznych o maksymalnej mocy do 40 MW, maksymalnej wysokości instalacji po montażu – 5 m i powierzchni instalacji fotowoltaicznej – do 250040 m² oraz budowę: maksymalnie 20 szt. kontenerowych stacji transformatorowych o maksymalnej wysokości 5 m i łącznej powierzchni do 1000 m²; do 20 szt. kontenerów technicznych o maksymalnej wysokości 5 m i łącznej powierzchni do 1000 m² (w których dopuszcza się zainstalowanie zintegrowanego systemu magazynowania energii o mocy do 20 MW i pojemności baterii do 100 MWh); do 2 szt. stacji SN/WN o maksymalnej powierzchni 5000 m²; do 200 szt. inwerterów oraz niezbędnej infrastruktury technicznej.

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 2022r., poz. 2556 ze zm.), ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2022r., poz. 2625 ze zm.), ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz. U. z 2022r., poz. 699 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 OS.6220.13.2021 z dnia 29 września 2022r. stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie elektrowni słonecznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą BIEZDROWO I, BIEZDROWO II, na działce o nr ewid. 312/1, 304/4 w obrębie, Biezdrowo, 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,

f) inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych, a w przypadku ich uszkodzenia – do przebudowania, celem zapewnienia swobodnego przepływu wód.

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 2022r., poz. 840 t.j.), 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,

c) na terenie objętym postępowaniem zlokalizowane jest zewidencjonowane stanowisko archeologiczne objęte ochroną konserwatorską i ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, obszar AZP 46-21/52, 53, 54; 46-22/63, 64 (art. 6 ust. 1 pkt 3 lit. a, art. 22 ust. 2, ust. 4 ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003r., Dz.U. 2022 r., poz. 840 t.j.). Wobec powyższego zastosowanie mają właściwe przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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 22.11.2022r. Elektrownia PV 83 Sp. z o. o., z siedzibą ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa, reprezentowana przez pełnomocnika – F. wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni słonecznej Biezdrowo I, Biezdrowo II (z możliwością realizacji w etapach) wraz z infrastrukturą towarzyszącą o maksymalnej mocy 40 MW, na terenie

części działek o nr ewid. 304/4 i 312/1 położonych w obrębie geodezyjnym Biezdrowo, gmina Wronki, który uzupełniono pismem z dnia 02.12.2022r. (data wpływu: 06.12.2022r.).

Projektowane przedsięwzięcie polegać będzie na realizacji: instalacji fotowoltaicznych (do 80 000 szt. paneli fotowoltaicznych) o maksymalnej mocy 40 MW i powierzchni instalacji fotowoltaicznej – do 120 000 m² oraz budowę: maksymalnie 20 szt. kontenerowych stacji transformatorowych o maksymalnej wysokości 5 m i łącznej powierzchni do 1000 m²; do 20 szt. kontenerów technicznych o maksymalnej wysokości 5 m i łącznej powierzchni do 1000 m² (w których dopuszcza się zainstalowanie zintegrowanego systemu magazynowania energii o mocy do 20 MW i pojemności baterii do 100 MWh); do 2 szt. stacji SN/WN o maksymalnej powierzchni 5000 m²; do 200 szt. inwerterów oraz niezbędnej infrastruktury technicznej.

Pismem z dnia 12.12.2022r. organ zwrócił się do właściwych gestorów sieci gazowej o udzielenie informacji, czy teren inwestycji zlokalizowany jest w strefie kontrolowanej gazociągu.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej powiadomiono pismem z dnia 12.12.2022r. strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla części działek o nr ewid. 304/4 i 312/1 położonych w obrębie geodezyjnym Biezdrowo.

Pismami nr PSGPO.ZMSM.763.5002.104322.22 z dnia 20.12.2022r. (data wpływu: 28.12.2022r.) oraz AM/1583/2022 z dnia 16.12.2022r. (data wpływu: 21.12.2022r.) Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o. o. oraz Avrio Media Sp. z o. o. potwierdziły, że teren objęty wnioskiem nie znajdzie się w strefie kontrolowanej gazociągów należących do ww. podmiotów. W związku z powyższym, stwierdzono, że planowane zamierzenie budowlane nie znajdzie się w strefie kontrolowanej o której mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6 lit. b) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 zakresie skupisk stanowisk archeologicznych, art. 53 ust. 4 pkt 5 z Urzędem Marszałkowskim Województwa Wielkopolskiego w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych, art. 53 ust. 4 pkt 6 ze Starostą Powiatowym w zakresie wykorzystania gruntów rolnych i Dyrektorem Zarządu Zlewni Wód Polskich w zakresie melioracji wodnych.

Postanowieniem nr PO.ZPU.4.522.4255.2022.AS z dnia 21.12.2022 r. (data wpływu: 22.12.2022r.) Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Poznaniu uzgodnił przedmiotowy projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji zaplanowanej na terenie części działek o nr ewid. 304/4 i 312/1 położonych w obrębie geodezyjnym Biezdrowo oraz wskazał, że obszar planowanej inwestycji jest zdrenowany, dlatego inwestor zobowiązany jest do wykonania inwestycji w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzenia, a w przypadku jego uszkodzenia – do przebudowania, celem zapewnienia swobodnego przepływu wód.

Postanowieniem nr 942/2022 (znak: Po-WA.5151.12169.2.2022) z dnia 20.12.2022r. (data wpływu: 22.12.2022r.) Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków odmówił uzgodnienia przedłożonego projektu decyzji. Organ poinformował, że na terenie objętym postępowaniem zlokalizowane są zewidencjonowane stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską i ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, dlatego w projekcie decyzji należało zawrzeć stosowny zapis zapewniający ochronę dziedzictwa archeologicznego.

W związku z powyższym, zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, drugi projekt decyzji sporządziła mgr inż. arch. Beata Bączyk. Projekt decyzji wymagał ponownego uzgodnienia na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2 z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Pismem z dnia 02.01.2023r. pełnomocnik inwestora zawniósł o zmianę sporządzonego projektu decyzji o warunkach zabudowy w zakresie maksymalnej powierzchni przeznaczonej pod instalację fotowoltaiczną (na maksymalnie 250040 m² - zgodnie z wydaną decyzją środowiskową).

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

Projekt decyzji wymagał ponownego uzgodnienia na podstawie: art. 53 ust. 4 pkt 2 z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, art. 53 ust. 4 pkt 5 z Urzędem Marszałkowskim Województwa Wielkopolskiego, art. 53 ust. 4 pkt 6 ze Starostą Powiatowym i Dyrektorem Zarządu Zlewni Wód Polskich.

Postanowieniem nr PO.ZPU.4.521.64.2023.JS z dnia 17.01.2023r. (data wpływu: 18.01.2023r.) Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Poznaniu uzgodnił przedłożony projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

Pozostałe ww. organy milcząco uzgodniły projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na terenie części działek o nr ewid. 304/4 i 312/1 położonych w obrębie geodezyjnym Biezdrowo, gmina Wronki.

Pismem z dnia 30.01.2023r. 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.

Organ ustalił, iż teren objęty wnioskiem położony jest poza obszarem chronionego krajobrazu Puszcza Notecka oraz poza obszarem 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 2022r., poz. 1029 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 przedsięwzięcie 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.6220.13.2021 z dnia 29 września 2022r. Burmistrz Miasta i Gminy Wronki stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni słonecznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą BIEZDROWO I i BIEZDROWO II, na działkach nr 312/1, 304/4 w obrębie ewidencyjnym Biezdrowo, gmina Wronki.

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 budową instalacji fotowoltaicznych o maksymalnej mocy do 40 MW, maksymalnej wysokości instalacji po montażu – 5 m i powierzchni instalacji fotowoltaicznej – do 250040 m² oraz budową: maksymalnie 20 szt. kontenerowych stacji transformatorowych o maksymalnej wysokości 5 m i łącznej powierzchni do 1000 m²; do 20 szt. kontenerów technicznych o maksymalnej wysokości 5 m i łącznej powierzchni do 1000 m² (w których dopuszcza się zainstalowanie zintegrowanego systemu magazynowania energii o mocy do 20 MW i pojemności baterii do 100 MWh); do 2 szt. stacji SN/WN o maksymalnej powierzchni 5000 m²; do 200 szt. inwerterów oraz niezbędnej infrastruktury technicznej. Inwestycja będzie realizowana na gruntach ornych, łąkach trwałych i pastwiskach trwałych klasy RVI, RV, RIVa, RIVb, łIV, PsIV.

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 ze zm.). 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 2022r., poz. 1378 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. W myśl powyższej ustawy (art. 2 pkt 22) odnawialne źródło energii to - **odnawialne, niekopalne źródła energii obejmujące energię wiatru, energię**

promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, energię geotermalną, energię hydrotermalną, hydroenergię, energię fal, prądów i pływów morskich, energię otrzymywaną z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów. W tym miejscu należy przytoczyć stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego w wyroku z 9 grudnia 2020 r., II OSK 3705/19, które wyklucza urządzenia wytwarzające energię (elektrownie fotowoltaiczne) z kategorii urządzeń infrastruktury technicznej określonej w art. 61 ust. 3 ustawy, znajduje potwierdzenie w nowelizacji tego przepisu dokonanej ustawą z 19 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r., poz. 1524). Na mocy art. 4 pkt 2 ustawy nowelizującej, zmieniającej m.in. ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z dniem 29 grudnia 2019 r. instalacje odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z 20 lutego 2015 r., dodano jako kolejne obiekty zwolnione z wymogów spełnienia warunków wynikających z zasady dobrego sąsiedztwa. Posłużenie się przez ustawodawcę pojęciem instalacji odnawialnego źródła energii, obok pojęcia urządzeń infrastruktury technicznej, wyklucza możliwość utożsamiania tych pojęć. Zważywszy, że w świetle definicji zawartej w art. 2 pkt 13 ppkt a) ustawy z 20 lutego 2015 r. farma fotowoltaiczna mieści się w pojęciu instalacji odnawialnego źródła energii, to brak jest podstaw do tego, aby w dalszym ciągu, posiłkując się orzecznictwem sprzed tej nowelizacji wywodzić, że elektrownie fotowoltaiczne stanowią urządzenia infrastruktury technicznej.

Zmiana art. 61 ust. 3 u.p.z.p. nastąpiła 29 sierpnia 2019 r. Z tym dniem treść tego przepisu została rozszerzona przez wskazanie instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Zmiana ustawy w zakresie brzmienia art. 61 ust. 3 ustawy zdezaktualizowała zatem rozbieżności w orzecznictwie, jakie pojawiały się w zakresie definiowania urządzeń infrastruktury technicznej. Brzmienie powyższego przepisu jest jednoznaczne, odpowiada celom ustawy, a tym samym należy podzielić stanowisko w zakresie kwalifikacji planowanej inwestycji, jako instalacji odnawialnego źródła energii, mając na względzie art. 2 pkt 13 ustawy z 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, w zw. z art. 2 pkt 22 tej ustawy. Przedsięwzięcie polegające na budowie infrastruktury umożliwiającej produkcję energii z odnawialnych źródeł energii, tj. energii słonecznej, stanowi instalację odnawialnego źródła energii. Tego typu uznanie rodzi dalsze konsekwencje w postaci braku konieczności weryfikacji czy zamierzenie inwestycyjne spełnia wymogi z przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 16 marca 2022 r. IV SA/Po 96/22. 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 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.

Warunek art. 61 ust. 1 pkt 3 - został spełniony. Zgodnie z informacją Enea Operator Sp. z o. o. nr ZD/3178/2022 z dnia 15.03.2022r. istniejące i planowane uzbrojenie jest wystarczające dla przyłączenia obiektu „*potrzeby własne elektrowni słonecznej*” zlokalizowanego w miejscowości Biezdrowo, dz. nr 312/1 i 304/4.

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 2022 poz. 2409 t.j.) teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne. Teren objęty wnioskiem zgodnie z ewidencją gruntów i budynków stanowi grunty orne, łąki trwałe i pastwiska trwałe (RVI, RV, RIVa, RIVb, ŁIV, PsIV – pow. terenu inwestycji ok. 25,0040 ha).

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 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 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

- Opieczętowane 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 2022r., poz. 503 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). Podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy przysługuje prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej w przypadku, gdy właściwy organ nie wydał decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku (art. 51 ust. 2, ust. 2c, w zw. z art. 64 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p.). Żądanie wnosi się za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Wronki (art. 51 ust. 2f u.p.z.p.). Do ww. terminu nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu (art. 51. ust. 2c u.p.z.p.).



z up. B. BURMISTRZA
Marleni Błanar-Koza
Kierownik Biura
Nieruchomości, Inwestycji
i Planowania Przestrzennego

Załączniki:

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

Otrzymują:

1. Pełnomocnik Elektrowni PV 83 Sp. z o. o.
2. Strony postępowania wg rozdzielnika w aktach sprawy
- 3 aa

Projekt decyzji opracowała:
mgr inż. arch. Beata Bączyk

Uiszczono opłatę skarbową w wysokości
538,00 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.....

WYNIKI ANALIZY - ZAŁĄCZNIK NR 2 DO DECYZJI NR 18/2023 (NiiPP.6730.139.2022.JD) z dnia 15 lutego 2023 r.
CZĘŚĆ TEKSTOWA WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Dotyczy wniosku z dnia 22.11.2022r., uzupełnionego pismem z dnia 02.12.2022r. (data wpływu: 06.12.2022r.) i zmienionego pismem z dnia 02.01.2023r. złożonego przez Elektrownię PV 83 Sp. z o. o., reprezentowaną przez pełnomocnika – w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na terenie części działek o nr ewid. 304/4 i 312/1 położonych w obrębie geodezyjnym Biezdrowo, gmina Wronki.

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie instalacji fotowoltaicznych o maksymalnej mocy do 40 MW, maksymalnej wysokości instalacji po montażu – 5 m i powierzchni instalacji fotowoltaicznej – do 250040 m² oraz budowę: maksymalnie 20 szt. kontenerowych stacji transformatorowych o maksymalnej wysokości 5 m i łącznej powierzchni do 1000 m²; do 20 szt. kontenerów technicznych o maksymalnej wysokości 5 m i łącznej powierzchni do 1000 m² (w których dopuszcza się zainstalowanie zintegrowanego systemu magazynowania energii o mocy do 20 MW i pojemności baterii do 100 MWh); do 2 szt. stacji SN/WN o maksymalnej powierzchni 5000 m²; do 200 szt. inwerterów oraz niezbędnej infrastruktury technicznej.

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

Teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony przyrody – obszar chronionego krajobrazu „Puszcza Notecka” oraz obszar Natura 2000, na podstawie ustawy z dnia 16.04.2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022r., poz. 916 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 2022, poz. 840 t.j.); teren inwestycji nie znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zdefiniowanymi w art. 16 pkt 34 ustawy Prawo wodne.

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 ze zm.). 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: RVI, RV, RIVa, RIVb, ŁIV, PsIV - wg wypisu z rejestru gruntów,
 1. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 2. 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 – nie dotyczy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu – nie dotyczy,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu – nie dotyczy.

Przeprowadzona analiza wykazała możliwość ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i 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
Marian...-Koza
K...
Nieruchomości, inwestycji
i Planowania Przestrzennego