

Wronki, dnia 17 stycznia 2024 r.

NiIPP.6730.174.2023.JD

DECYZJA Nr 9/2024 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 2023r., poz. 977 ze zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023r., poz. 775 ze zm.),

1) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 17.10.2023r., uzupełnionego pismami z dnia 03.11.2023r. (data wpływu: 07.11.2023r.), 21.11.2023r. (data wpływu: 24.11.2023r.) i 27.11.2023r. (data wpływu: 29.11.2023r.),

2) po przeprowadzeniu analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r., poz. 977 ze zm.),

ustalam dla

AMICA S. A.

z siedzibą ul. Mickiewicza 52, 64-510 Wronki

warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie działek o nr ewid. 1442, 1443, 1729/2, 1736, 2483 położonych w obrębie geodezyjnym Wronki, gmina Wronki

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

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

odnawialne źródło 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 atyki: nie dotyczy,

f) Geometria dachu: nie dotyczy,

g) Miejsca parkingowe: na dotychczasowych zasadach,

h) Inne: dopuszcza się budowę instalacji fotowoltaicznych na dachach istniejących hal produkcyjno-magazynowych (w tym na dachu magazynu wysokiego składowania) o maksymalnej mocy do 3 MW i maksymalnej liczbie paneli fotowoltaicznych – 8000 szt., maksymalnej wysokości instalacji po montażu – 0,5 m i powierzchni paneli fotowoltaicznych – do 21120 m² oraz budowę do 30 szt. inwerterów; linii

kablowych elektroenergetycznych SN, nN i sterowniczych o maksymalnej długości 7000 m oraz niezbędnej infrastruktury towarzyszącej;
budynki objęte wnioskiem, na których zaplanowano budowę instalacji fotowoltaicznych oznaczono szrafem na załączniku graficznym nr 1.

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 2023r., poz. 1478 ze zm.), ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz. U. z 2023r., poz. 1587 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.6220.4.11.2022 z dnia 8 lutego 2023r. stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie elektrowni fotowoltaicznej AMICA (Etap I i II) o maksymalnej mocy przyłączeniowej do 3 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, zlokalizowaną na działkach o nr ewid. 1442, 1729/1, 1729/2, 1736, 2483 oraz 1443 obręb Wronki, 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) przy realizacji inwestycji winny być wzięte pod uwagę ograniczenia wynikające z zapisów art. 232 oraz 233 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku – Prawo Wodne (Dz. U. z 2022r., poz. 2625 ze zm.).

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 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 – z istniejącej instalacji elektroenergetycznej, przedmiotowa inwestycja służyć będzie do produkcji energii elektrycznej na potrzeby własne zakładu produkcyjnego AMICA S. A.,
- 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 2023r., poz. 682 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 17.10.2023r. AMICA S. A., z siedzibą ul. Mickiewicza 52, 64-510 Wronki, reprezentowana przez pełnomocnika – Pana Jarosława Tokarczuka, wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej (instalacji fotowoltaicznych) AMICA (Etap I i II) o maksymalnej mocy przyłączeniowej 3 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, zlokalizowaną na działkach o nr ewid. 1442, 1729/1, 1729/2, 1736, 2483,1443 położonych w obrębie geodezyjnym Wronki, gmina Wronki, który uzupełniono pismami z dnia 03.11.2023r. (data wpływu: 07.11.2023r.), 21.11.2023r. (data wpływu: 24.11.2023r.) i 27.11.2023r. (data wpływu: 29.11.2023r.).

Projektowane przedsięwzięcie polegać będzie na realizacji: instalacji fotowoltaicznych (do 8000 szt. paneli fotowoltaicznych) o maksymalnej mocy przyłączeniowej 3 MW i powierzchni paneli fotowoltaicznych – do 21120 m² oraz budowie do 30 szt. inwerterów; linii kablowych elektroenergetycznych nN i sterowniczych o maksymalnej długości 7000 m

oraz niezbędnej infrastruktury towarzyszącej. Z przedłożonej do wniosku decyzji środowiskowej wynika, że inwestycja zakłada również (w centralnej części funkcjonującego zakładu, wewnątrz istniejącej hali) lokalizację maksymalnie dwóch kontenerowych stacji transformatorowych. Zgodnie z treścią wniosku, przedmiotowa inwestycja „służyć będzie do produkcji energii elektrycznej na potrzeby własne zakładu produkcyjnego AMICA S. A. (...) Zespół farm fotowoltaicznych będzie bezobsługowy i nie wymaga stałego pobytu ludzi na jego terenie.” Inwestycja będzie realizowana w dwóch etapach.

Pismem z dnia 01.12.2023r. 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 01.12.2023r. strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla działek o nr ewid. 1442, 1729/2, 1736, 2483, 1443 położonych w obrębie geodezyjnym Wronki.

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.

Pismami nr PSGPO.ZMSM.763.5002.105252.23 z dnia 20.12.2023r. (data wpływu: 02.01.2024r.) oraz AM/1920/2023 z dnia 05.12.2023r. (data wpływu: 11.12.2023r.) 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. Jednocześnie PSG Sp. z o. o. w ww. piśmie zaznaczyła, że „Na działce nr 1729/2 zlokalizowana jest stacja gazowa średniego ciśnienia, dla której strefa zagrożenia wybuchem wynosi 5,7 m na każdą stronę”. 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 u.p.z.p.

Pismem z dnia 06.12.2023r. (data wpływu: 13.12.2023r.) inwestor wycofał pełnomocnictwo udzielone na rzecz Pana Jarosława Tokarczuka oraz poinformował, że „nowym pełnomocnikiem w powyższej sprawie został Michał Czura pełniący w Spółce funkcję Inspektora ds. Nadzoru budowlanego i budynków”. Do pisma dołączono stosowne pełnomocnictwo oraz potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej.

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

Pełnomocnik inwestora po zapoznaniu się z treścią ww. projektu, pismem z dnia 21.12.2023r. poinformował, że akceptuje ustalone warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

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, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 z Dyrektorem Zarządu Zlewni Wód Polskich w zakresie melioracji wodnych, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 13 z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego w odniesieniu do planowanej lokalizacji paneli m.in. na dachu magazynu wysokiego składowania.

Wszystkie ww. organy milcząco uzgodniły przedłożony projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla przedsięwzięcia polegającego na budowie instalacji fotowoltaicznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie działek o nr ewid. 1442, 1443, 1729/2, 1736, 2483 położonych w mieście Wronki.

Pismem z dnia 04.01.2024r. organ poinformował strony na podstawie art. 10 § 1 Kpa, o zakończeniu postępowania administracyjnego, zebraniu materiału dowodowego oraz możliwości wypowiedzenia się. Strony postępowania 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, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z uwzględnieniem 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 2023r., poz. 1094 ze zm.) i znajduje się w katalogu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., poz. 1839 ze zm.). 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, jako przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko. Zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach nr OS.6220.4.11.2022 z dnia 8 lutego 2023r. Burmistrz Miasta i Gminy Wronki stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego 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 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Jednocześnie dodać należy, że zgodnie z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023.1688 z dnia 24.08.2023r. – dalej u.z.u.p.z.p.) do spraw dotyczących wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie u.z.u.p.z.p. (tj. od dnia 24 września 2023r.) i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie stosuje się przepisy art. 54 oraz

art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a u.p.z.p. w brzmieniu dotychczasowym; nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Warunek art. 61 ust. 1 pkt 1 – nie stosuje się. Planowane zamierzenie związane jest z montażem instalacji fotowoltaicznych (do 8000 szt. paneli fotowoltaicznych) o maksymalnej mocy przyłączeniowej 3 MW i powierzchni paneli fotowoltaicznych – do 21120 m² oraz budową do 30 szt. inwerterów; linii kablowych elektroenergetycznych SN, nN i sterowniczych o maksymalnej długości 7000 m oraz niezbędnej infrastruktury towarzyszącej. Inwestycja będzie realizowana na gruntach sklasyfikowanych jako „tereny przemysłowe” (klasoużytek Ba) i „inne tereny zabudowane” (klasoużytek Bi) - należy ją zaliczyć do instalacji odnawialnych źródeł energii. W świetle art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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. Z uwagi bowiem na specyfikę tych inwestycji zwykle nie może być mowy o dostosowaniu cech zabudowy powstającej do cech zabudowy istniejącej. Natomiast zgodnie z art. 2 pkt 13 **ustawy o odnawialnych źródłach energii** (Dz. U. z 2023r., poz. 1436 ze zm.) poprzez 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 aerothermalną, energię geothermalną, energię hydrothermalną, 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 2020r., 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.

Warunek art. 61 ust. 1 pkt 3 - został spełniony. Zgodnie z treścią wniosku, przedmiotowa inwestycja „służyć będzie do produkcji energii elektrycznej na potrzeby własne zakładu produkcyjnego AMICA S. A.”, zasilana będzie z istniejącej instalacji.

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 2022r., poz. 2409 ze zm.) teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne. Projektowane instalacje fotowoltaiczne montowane będą na dachach istniejących budynków produkcyjno-magazynowych, a działki objęte wnioskiem zgodnie z ewidencją gruntów i budynków stanowią tereny przemysłowe i inne tereny zabudowane (klasoużytek Ba, Bi).

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 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
- 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 2023r., poz. 977 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 2023r., poz. 682 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.). 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.).

Żądanie należy wnieść w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Wronki (art. 51 ust. 2e i 2f u.p.z.p.). Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania.



z up. BURMISTRZA
 Marlena Hibner-Koza
 Kierownik Referatu
 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 AMICA S. A.
 Pan Michał Czura
2. Strony postępowania wg rozdzielnika w aktach sprawy
3. aa

Projekt decyzji opracowała:
 mgr inż. arch. Beata Bączyk

Uiszczono opłatę skarbową w wysokości
 598,00 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 9/2024 (NliPP.6730.174.2023.JD) z dnia 17 stycznia 2024 r.****CZĘŚĆ TEKSTOWA WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Dotyczy wniosku z dnia 17.10.2023r., uzupełnionego pismami z dnia 03.11.2023r. (data wpływu: 07.11.2023r.), 21.11.2023r. (data wpływu: 24.11.2023r.) i 27.11.2023r. (data wpływu: 29.11.2023r.), złożonego przez AMICA S. A., z siedzibą ul. Mickiewicza 52, 64-510 Wronki, reprezentowaną przez pełnomocnika – Pana Michała Czurę, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie działek o nr ewid. 1442, 1443, 1729/2, 1736, 2483 położonych w obrębie geodezyjnym Wronki, gmina Wronki.

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie instalacji fotowoltaicznych na dachach istniejących hal produkcyjno-magazynowych (w tym na dachu magazynu wysokiego składowania) o maksymalnej mocy do 3 MW, maksymalnej liczbie paneli – 8000 szt., maksymalnej wysokości instalacji po montażu – 0,5 m i powierzchni paneli fotowoltaicznych – do 21120 m² oraz budowie do 30 szt. inwerterów; linii kablowych elektroenergetycznych SN, nN i sterowniczych o maksymalnej długości 7000 m oraz niezbędnej infrastruktury towarzyszącej.

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 2023r., poz. 1336 ze zm.); teren inwestycji 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 ze zm.); 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 przemysłowy.

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, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z uwzględnieniem 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 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 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
 - 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 – z istniejącej instalacji energetycznej, przedmiotowa inwestycja służyć będzie do produkcji energii elektrycznej na potrzeby własne zakładu produkcyjnego AMICA S. A.
 - sieć wodociągowa – nie dotyczy,
 - odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,
2. teren objęty decyzją posiada klasoużytek: Ba, Bi - wg wypisu z rejestru gruntów,
3. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
4. 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 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), 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, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2 – 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
Marlena Fibner-Koza
Kierownik Biura
Nieruchomości, Inwestycji
i Planowania Przestrzennego