

**DECYZJA Nr 96/2024  
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 2024r., poz. 572 t.j.),

- 1) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 23.04.2024r.,
- 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**

**ROLPRZEM Sp. z o. o.  
z siedzibą Wróblewo 54, 64-510 Wronki**

**warunki zabudowy**

dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznych wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działki o nr ewid. 11, położonej w obrębie geodezyjnym Łucjanowo, 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 o maksymalnej mocy do 11 MWp, maksymalnej wysokości instalacji po montażu – 3 m i powierzchni instalacji fotowoltaicznej – do 101100 m<sup>2</sup> oraz budowę: do 2 szt. kontenerowych stacji transformatorowych o maksymalnej wysokości 4 m; maksymalnie 100 szt. inwerterów; linii kablowych SN i nn; ogrodzenia o maksymalnej wysokości 2 m oraz niezbędnej infrastruktury technicznej i towarzyszącej.

**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 2024r., poz. 54 t.j.), 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 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.6220.19.2023 z dnia 4 stycznia 2024r. stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 11 MWp na dz. nr ewid. 11 obręb Łucjanowo, 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 (Dz. U. z 2023r., poz. 1094 ze zm.) 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. ze zm. 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 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 Wroniek,

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 2024r., poz. 725 t.j.) 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, wibrację, 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 23.04.2024r. ROLPRZEM Sp. z o. o., z siedzibą Wróblewo 54, 64-510 Wronki, wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 11 MWp, na terenie działki o nr ewid. 11 położonej w obrębie geodezyjnym Łucjanowo, gmina Wronki.

Projektowane przedsięwzięcie polegać będzie na realizacji instalacji fotowoltaicznych (do 16117 szt. modułów fotowoltaicznych) o maksymalnej mocy 11MWp i powierzchni instalacji fotowoltaicznej – do 101100 m<sup>2</sup> oraz budowie do 2 szt. kontenerowych stacji transformatorowych, maksymalnie 100 szt. inwerterów, linii kablowych SN i nn, ogrodzenia o maksymalnej wysokości 2 m oraz niezbędnej infrastruktury technicznej i towarzyszącej.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej powiadomiono pismem z dnia 30.04.2024r. strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla działki o nr ewid. 11 położonej w obrębie geodezyjnym Łucjanowo.

Pismem z dnia 15.05.2024r. organ zwrócił się do właściwych gestorów sieci gazowej o udzielenie informacji, czy teren inwestycji zlokalizowany jest w strefie kontrolowanej gazociągu.

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.763.5002.105575.24 z dnia 10.05.2024r. (data wpływu: 16.05.2024r.) oraz AM/0999/2024 z dnia 06.05.2024r. (data wpływu: 09.05.2024r.) 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 u.p.z.p.

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

Pismem z dnia 18.06.2024r. inwestor poinformował, że „Spółka nie wnosi uwag i akceptuje projekt decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji na dz. 11 obręb Łucjanowo w gminie Wronki”.

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 2a z Powiatowym Inspektorem Sanitarnym pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych, 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, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 8 z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w odniesieniu do obszarów chronionych oraz na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 z zarządcą drogi gminnej i wojewódzkiej.

Wszystkie ww. organy milcząco uzgodniły przedłożony projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla przedsięwzięcia polegającego na budowie instalacji fotowoltaicznych wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działki o nr ewid. 11, położonej w obrębie geodezyjnym Łucjanowo.

Pismem z dnia 01.07.2024r. 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, 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 w obszarze chronionego krajobrazu Puszcza Notecka, ale poza obszarem Natura 2000 PLB 300015. 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.). Planowana inwestycja należy do przedsięwzięć wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 54 lit. a rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach nr OS.6220.19.2023 z dnia 4 stycznia 2023r. Burmistrz Miasta i Gminy Wronki stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 11 MWp, na dz. nr ewid. 11 obręb Łucjanowo, 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 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 24.08.2023 r. – 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 budową instalacji fotowoltaicznych o maksymalnej mocy 11 MWp, maksymalnej wysokości instalacji po montażu – 3 m i powierzchni instalacji fotowoltaicznej – do 101100 m<sup>2</sup> oraz budowie do 2 szt. kontenerowych stacji transformatorowych, maksymalnie 100 szt. inwerterów, linii kablowych SN i nn, ogrodzenia o maksymalnej wysokości 2 m oraz niezbędnej infrastruktury technicznej i towarzyszącej. Inwestycja będzie realizowana na gruntach sklasyfikowanych jako „grunty orne” (klasoużytek RV, RIVa, RIVb) - 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, **energii 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 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 oświadczeniem wnioskodawcy, zaopatrzenie w media nie jest wymagane. Inwestor do wniosku dołączył pismo wystawione przez Enea Operator Sp. z o. o. nr ZD/1379/2024 z dnia 24.01.2024r. informujące, że „*istniejące i planowane uzbrojenie jest wystarczające dla przyłączenia obiektu farma fotowoltaiczna – potrzeby własne w miejscowości Łucjanowo dz. nr 11*”.

**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 2024r., poz. 82 t.j.) teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne. Działka objęta wnioskiem zgodnie z ewidencją gruntów i budynków stanowi grunty orne (RV, RIVa, RIVb – pow. działki 10,1100 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 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 2024r., poz. 725 t.j.).

#### 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

Karolina Bloch  
ZASTĘPCA BURMISTRZA

#### 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. Wnioskodawca  
ROLPRZEM Sp. z o. o.  
Wróblewo 54, 64-510 Wronki
2. Strony postępowania wg rozdzielnika w aktach sprawy
3. aa

Projekt decyzji opracowała:  
mgr inż. arch. Beata Bączyk

Zwolniony z opłaty skarbowej  
na podstawie części I rubryki 4 w pkt 8  
ustawy o opłacie skarbowej  
(Dz.U. z ..... 2023r., poz. 2M t.j.)  
podpis.....