

Burmistrz Miasta i Gminy Wronki
ul. Ratuszowa 5, 64-510 Wronki

Wronki, dnia 27 listopada 2025 r.

NliPP.6730.312.2025.MB

**DECYZJA Nr 287/2025
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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130 ze zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024r., poz. 572 ze zm.),

- 1) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 01.09.2025 r.,
- 2) po przeprowadzeniu analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 na podstawie art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.)

ustalam dla

**EKO-EN Sp. z o.o.
z siedzibą Pożarowo 3, 64-510 Wronki**

warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 80 MW
wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie części działek o nr ewid. 11/3, 30,
40/2, 43 oraz na terenie działek 9/4, 32, 34/29, 34/30 położonych w obrębie geodezyjnym
Pożarowo, 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) Maksymalna intensywność zabudowy:**
nie dotyczy,
 - d) Udział powierzchni zabudowy:**
nie dotyczy,
 - e) Szerokość elewacji frontowej:**
nie dotyczy,
 - f) Wysokości zabudowy:**
nie dotyczy,

g) Geometria dachu:

nie dotyczy,

h) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

nie dotyczy,

i) Minimalna liczba miejsc do parkowania:

nie dotyczy,

j) Inne: dopuszcza się budowę:

- instalacji fotowoltaicznych o maksymalnej mocy do mocy 80 MW, maksymalnej wysokości instalacji po montażu – 5 m i powierzchni instalacji fotowoltaicznej – do 71,3634 ha,
- maksymalnie 82 szt. kontenerowych magazynów energii o maksymalnej wysokości 5 m i powierzchni do 50 m² każdy,
- maksymalnie 80 szt. kontenerowych stacji transformatorowych o maksymalnej wysokości 5 m i powierzchni do 50 m² każda,
- maksymalnie 170 szt. inwerterów;
- stacji elektroenergetycznej WN/SN (GPO),
- niezbędnej infrastruktury technicznej i towarzyszącej w tym linie elektroenergetyczne SN i nN, linie teletechniczne, światłowodowe, ogrodzenie.

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 2025 r., poz. 647 t.j.), ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r., poz. 960 t.j.), ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r., 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 (Dz. U. z 2024r., poz. 1112 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.). Dla inwestycji wydano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach nr OS.6220.11.2021 z dnia 15 lipca 2025r. ustalającą środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na budowie elektrowni fotowoltaicznych na wnioskowanym terenie do 120 MW, na działkach o nr ewid. 9/4, 11/3, 30, 40/2, 43, 32, 34/29, 34/30, obręb Pożarowo, gmina Wronki. Zgodnie z treścią decyzji „planowane przedsięwzięcie będzie polegało na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 80 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach nr ewid. 9/4, 11/3 (część), 30 (część), 40/2 (część), 43 (część), 32, 34/29, 34/30 bręb Pożarowo, gmina Wronki, powiat szamotulski, województwo wielkopolskie. Na działkach inwestycyjnych nr ewid. 30, 40/2, 43 obręb Pożarowo znajduje się obecnie elektrownia fotowoltaiczna o mocy do 40 MW. Łączna moc obu elektrowni fotowoltaicznych wyniesie do 120 MW. Sumaryczna powierzchnia działek inwestycyjnych wynosi 132,4108 ha. Istniejąca elektrownia o mocy do 40 MW zajmuje 41,3754 ha sumarycznej powierzchni działek nr ewid. 30, 40/2, 43 obręb Pożarowo. Pod planowaną elektrownię o mocy do 80 MW zagospodarowane będzie do 71,3634 ha sumarycznej powierzchni działek 9/4, 11/3, 30, 40/2, 43/3, 32, 34/29, 34/30 obręb Pożarowo”.

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 2024r., poz. 1112 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. i ustalił, że ww. przedsięwzięcie nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000,

f) obszar dz. 11/3, 40/2, 43, 34/30 obr. Pożarowo, gmina Wronki, jest częściowo zdrenowany i graniczy z rowami melioracyjnymi. Działki o nr ewid. 30, 9/4, 32 obr. Pożarowo, gmina Wronki, są zdrenowane i graniczą z rowem melioracyjnym. Działki o nr ewid. 40/2, 43, 34/30 obr. Pożarowo, gmina Wronki są zdrenowane i graniczą z rowami melioracyjnymi. Natomiast działka o nr ewid. 34/29 jest zdrenowana. W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzeń (sieci drenarskiej, rowu), a w przypadku ich uszkodzenia, naprawić celem zapewnienia swobodnego przepływu wód. Dodatkowo Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Poznaniu wskazuje, że należy zapewnić dostęp do ww. rowu w celu przeprowadzenia jego konserwacji.

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 2024r., poz. 1292 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 Wroniek.

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 2025r., poz. 418 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 1.1-1.5 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 01.09.2025 r. EKO-EN Sp. z o. o., z siedzibą Pożarowo 3, 64-510 Wronki, wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 80 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną o łącznej mocy elektrowni fotowoltaicznych o mocy do 120 MW. Planowaną inwestycję zaplanowano na terenie części działek o nr ewid. 11/3, 30, 40/2, 43 oraz na terenie działek 9/4, 32, 34/29, 34/30 położonych w obrębie geodezyjnym Pożarowo, gmina Wronki. Zgodnie z załączoną do wniosku o ustalenie warunków zabudowy charakterystyką inwestycji „planowa inwestycja będzie realizowana na działkach nr 9/4, 32, 34/29, 34/30 oraz częściowo na działkach nr 11/3, 30, 40/2, 43, obręb 0017 Pożarowo. Przedsięwzięcie będzie polegało na instalacji modułów fotowoltaicznych wraz z infrastrukturą techniczną (konstrukcje, elementy montażowe, falowniki, okablowanie, rozdzielnice, układy pomiarowo – zabezpieczające, linie kablowe, monitoring wizyjny, magazyn energii, stacja transformatorowa SN/nN, przyłączy SN, stacja elektroenergetyczna WN/SN (GPO), przyłączy WN oraz pozostałe oprzyrządowanie) służącą do wytwarzania i magazynowania energii elektrycznej z energii słonecznej o mocy do 80 MW o łącznej mocy elektrowni fotowoltaicznych do 120 MW.

Obszar ogrodzony elektrowni do 80 MW będzie obejmował powierzchnię około 71,3634 ha, natomiast sumaryczny obszar ogrodzony obu elektrowni będzie obejmował powierzchnię około 132,4108 ha.

Teren inwestycji położony jest poza obszarami poddanymi ochronie w trybie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody w tym poza obszarami chronionymi w ramach Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000.

Lokalizacja elektrowni fotowoltaicznej nie spowoduje zmiany użytkowania przyległych gruntów oraz nie będzie negatywnie oddziaływać na warunki wodno-gruntowe. W późniejszym etapie inwestycji, podczas opracowania projektu budowlanego, zostaną zbadane geotechniczne warunki posadowienia urządzeń elektrowni fotowoltaicznej.

Projektowana elektrownia będzie bezobsługowa, niewymagająca budowy zaplecza socjalnego ani infrastruktury wodno-kanalizacyjnej. W trakcie jej funkcjonowania nie będą powstawać odpady, z wyjątkiem niewielkich ich ilości związanych z pracami konserwacyjnymi urządzeń technicznych. Odpady przekazywane będą specjalistycznym firmom.

Instalację fotowoltaiczną będą tworzyć następujące elementy:

- Konstrukcje wolnostojące;
- Panele fotowoltaiczne o mocy i ilości wyszacowanych i wskazanych na etapie projektu wykonawczego (z uwagi na postęp technologiczny na obecnym etapie nie jest możliwe określenie mocy i ilości pojedynczych paneli, jednak ich sumaryczna moc nie będzie przekraczać 80 MW);
- Inwertery w ilościach określonych w projekcie wykonawczym (z uwagi na postęp technologiczny na obecnym etapie nie jest możliwe określenie mocy i ilości pojedynczych inwerterów, jednak ich sumaryczna moc nie będzie przekraczać 80 MW);
- Linie elektroenergetyczne SN i nN;
- Linie teletechniczne i światłowodowe;
- Stacje transformatorowe SN/nN;
- Magazyn energii z infrastrukturą techniczną;
- Stacja elektroenergetyczna WN/SN (GPO);

- *Przyłącze elektroenergetyczne WN;*
- *Ogrodzenie”.*

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej powiadomiono pismem z dnia 07.10.2025 r. strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy.

W wyniku zawiadomienia stron zgodnie z art. 61 § 4 Kpa o toczącym się postępowaniu administracyjnym w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla ww. inwestycji strona postępowania – Nadleśnictwo Wronki pismem z dnia 15.10.2025r. nr ZG.224.48.2025 poinformowało, że *“część opisywanego terenu leży w bezpośrednim sąsiedztwie drzewostanów. Mając na uwadze powyższe, ze względów bezpieczeństwa należy uwzględnić w planowanej inwestycji odpowiednie odległości od granicy lasów”.*

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

Pismem z dnia 16.10.2025r. Burmistrz Miasta i Gminy Wronki działając na podstawie art. 50 Kpa wezwał inwestora do pisemnego ustosunkowania się w sprawie sporządzonego projektu decyzji. Pismem z dnia 27.10.2025r. wnioskodawca poinformował, że nie zgłasza uwag do otrzymanego projektu decyzji o warunkach zabudowy.

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, z Dyrektorem Zarządu Zlewni Wód Polskich w zakresie melioracji wodnych, z Regionalną Dyrekcją Lasów Państwowych w Pile w odniesieniu do ochrony gruntów leśnych, art. 53 ust. 4 pkt 8 z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska w Poznaniu, oraz na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 z zarządcą drogi gminnej i wojewódzkiej w zakresie dostępu do drogi publicznej.

Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Pile postanowieniem nr ZS.224.2.176.2025 z dnia 27.10.2025r. umorzył postępowanie w sprawie uzgodnienia projektu decyzji, dla inwestycji zaplanowanej do realizacji na użytku nieleśnym.

Wnioskodawca w dniu 17.10.2025r. przedłożył aktualną mapę (przedstawiającą aktualne klasoużytki w zakresie działek o nr ewid. 30, 40/2, 43 obręb Pożarowo). Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji sporządziła mgr inż. arch. Beata Bączyk. Jednocześnie informuję, że treść projektu decyzji jak również teren inwestycji nie uległy zmianie (załączniki graficzne zostały sporządzone na zaktualizowanych mapach).

Projekt decyzji został ponownie 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, z Dyrektorem Zarządu Zlewni Wód Polskich w zakresie melioracji wodnych, z Regionalną Dyrekcją Lasów Państwowych w Pile w odniesieniu do ochrony gruntów leśnych, art. 53 ust. 4 pkt 8 z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska w Poznaniu, oraz na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 z zarządcą drogi gminnej i wojewódzkiej w zakresie dostępu do drogi publicznej.

Pismem z dnia 30.10.2025r. wnioskodawca poinformował, że nie zgłasza uwag do otrzymanego projektu decyzji o warunkach zabudowy.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu postanowieniem z dnia 03.11.2025r. nr WPP-I.612.3232.2025.MC.1 umorzył postępowanie administracyjne w sprawie uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy.

Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Pile postanowieniem nr ZS.224.2.188.2025 z dnia 05.11.2025r. umorzył postępowanie w sprawie uzgodnienia

projektu decyzji, dla inwestycji zaplanowanej do realizacji na użytku nieleśnym.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu postanowieniem z dnia 17.11.2025r. nr WPP-I.612.3541.2025.MC.1 umorzył postępowanie administracyjne w sprawie uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy.

Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Poznaniu postanowieniem z dnia 20.11.2025r. (data wpływu: 21.11.2025r.) nr PZ.ZPU.521.7016.2025.JS uzgodnił projekt decyzji w zakresie melioracji wodnych.

Pozostałe ww. organy milcząco uzgodniły przedłożony projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

Pismem z dnia 18.11.2025 r. 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 poza obszarem chronionego krajobrazu Puszcza Notecka. Teren inwestycji nie 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 2024 r., poz. 11120 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. 2 pkt 2 w związku z § 3 ust. 1 pkt 54 lit. a 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.6220.11.2021 z dnia 15 lipca 2025 r. ustalającą środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na budowie elektrowni fotowoltaicznych na wnioskowanym terenie do 120 MW, na działkach o nr ewid. 9/4, 11/3, 30, 40/2, 43, 32, 34/29, 34/30, obręb Pożarowo, 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. z 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 elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 80 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną o łącznej mocy elektrowni fotowoltaicznych o mocy do 120 MW. Inwestycję należy 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 2024r., poz. 1361 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 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.

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 2024 r., 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: dz. 11/3 – grunty orne, lasy (RV, RIVa, RIVb, LsIV – 23,5227 ha), dz. 30 – tereny przemysłowe, grunty orne (Ba, RV – 20,0579 ha), dz. 32 – grunty orne (RV – 3,9900 ha), dz. 9/4 – grunty orne (RV, RIVb – 26,0100 ha), dz. 43 – tereny przemysłowe, grunty orne (Ba, RIVa, RV – 17,5027 ha), dz. 34/29 – grunty orne (RIVa – 0,3001 ha), dz. 34/30 – grunty orne (RIVa, RIVb, RV – 4,2997 ha), dz. 40/2 – tereny przemysłowe, grunty orne (Ba, RIIIa, RIIIb, RIVa, RIVb, RV – 36,7277 HA). Zgodnie z terenem inwestycji i koncepcją, planowane przedsięwzięcie nie będzie realizowane na klasoużytku RIIIa, RIIIb, Ls.

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 2022r. 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 planowane zamierzenie inwestycyjne spełnia wszystkie ww. warunki.

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.

W świetle powyższego postanowiono jak w sentencji decyzji.

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 2024r., poz. 1130 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 2025r., poz. 418 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 U R M I S T R Z A
 Marlena Hibner-Koza
 Kierownik Referatu Nieruchomości,
 Inwestycji i Planowania Przestrzennego
(Dokument podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Załączniki:

- Nr 1 – Warunki i wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu (1.1-1.5)
 Nr 2 – Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - część tekstowa

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
 EKO-EN Sp. z o.o.
2. Strony postępowania wg rozdzielnika w aktach sprawy
3. aa

Projekt decyzji opracowała:
 mgr inż. arch. Beata Bączyk

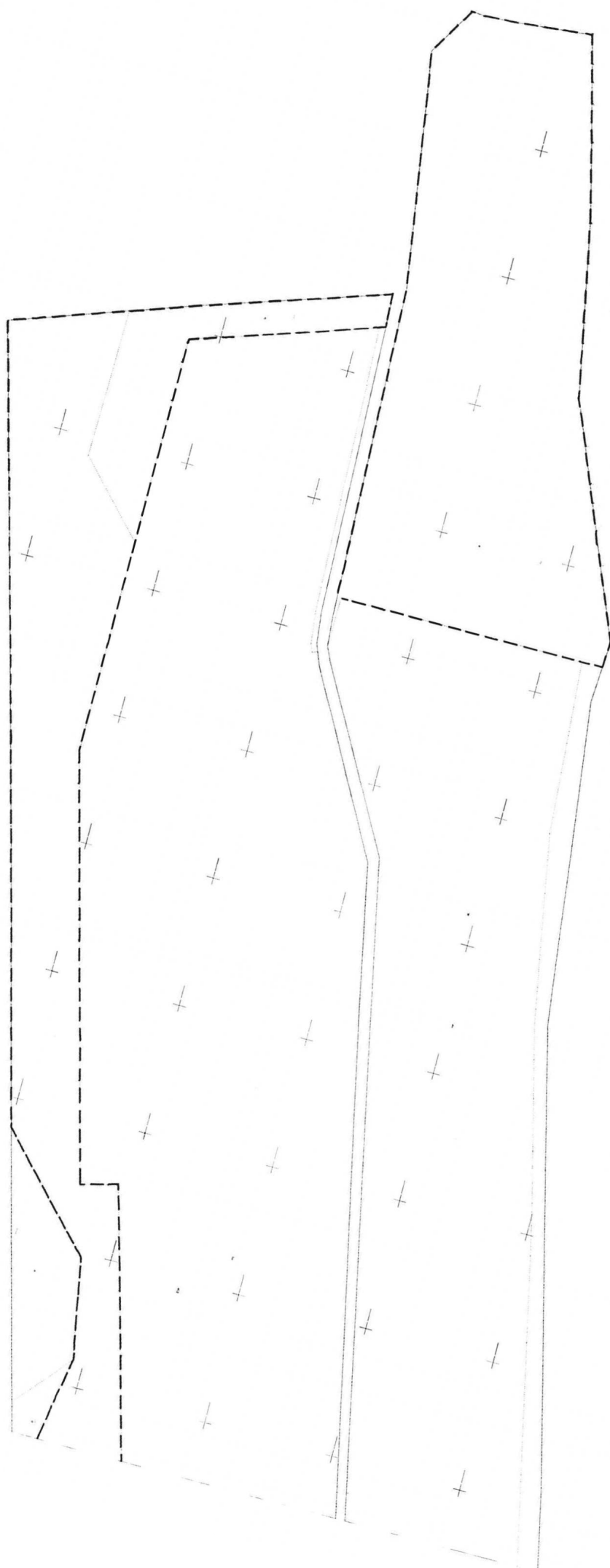
Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
 Marlena Kinga Hibner-Koza
 Data: 2025.11.27 15:29:09 CET



100-443887-100

100-442220-1000



Морави
Слобод

[illegible]

Project Name	Project #
Client Name	Client #
Project Manager	Project Manager #
Project Start Date	Project End Date
Project Status	Project Budget
Project Location	Project Description

Project Name: [illegible]
 Project # [illegible]
 Client Name: [illegible]
 Client # [illegible]
 Project Manager: [illegible]
 Project Manager # [illegible]
 Project Start Date: [illegible]
 Project End Date: [illegible]
 Project Status: [illegible]
 Project Budget: [illegible]
 Project Location: [illegible]
 Project Description: [illegible]



Project Name	Project #
Client Name	Client #
Project Manager	Project Manager #
Project Start Date	Project End Date
Project Status	Project Budget
Project Location	Project Description

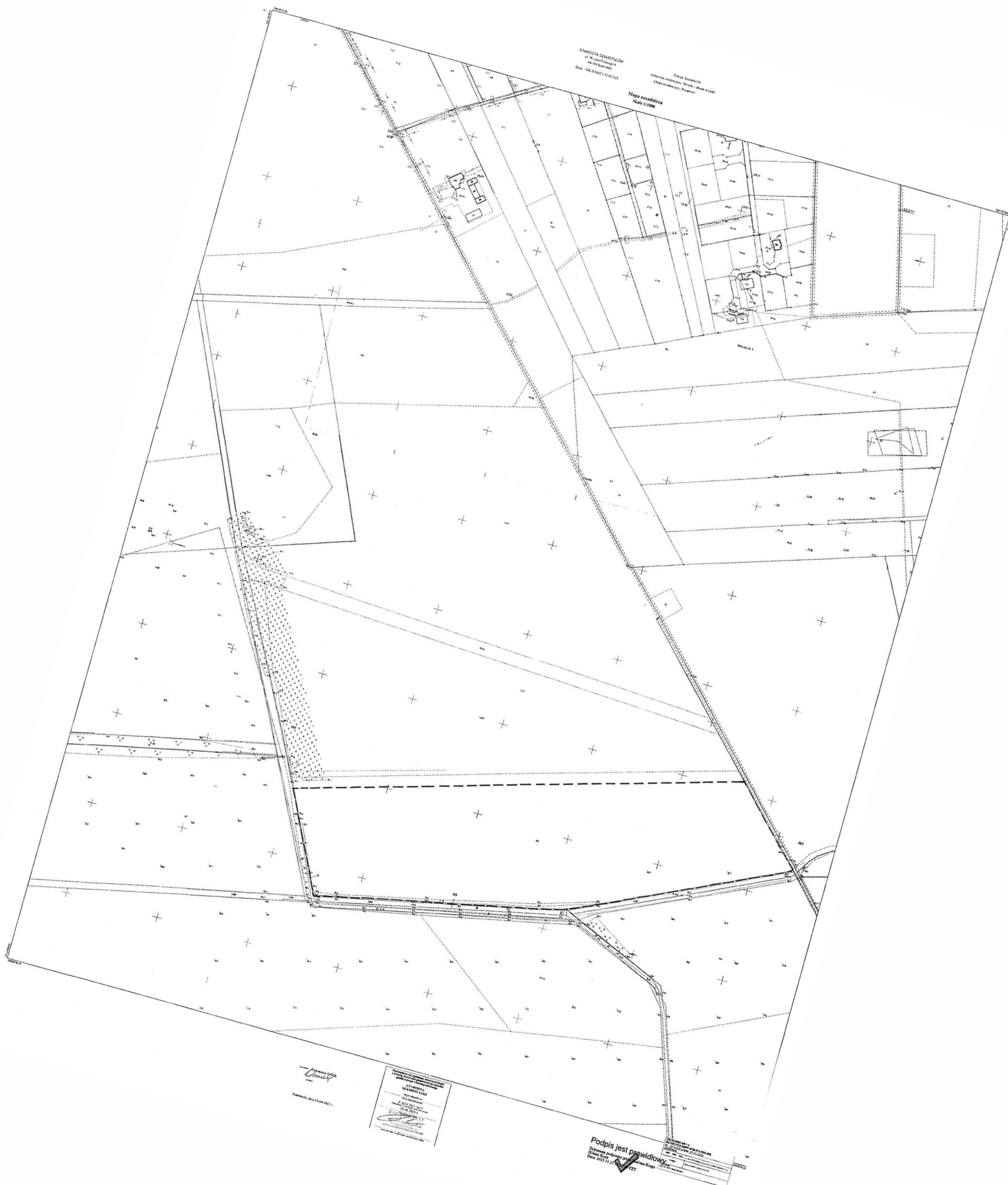
Project Name: [illegible]
 Project # [illegible]
 Client Name: [illegible]
 Client # [illegible]
 Project Manager: [illegible]
 Project Manager # [illegible]
 Project Start Date: [illegible]
 Project End Date: [illegible]
 Project Status: [illegible]
 Project Budget: [illegible]
 Project Location: [illegible]
 Project Description: [illegible]

Project Name: [illegible]
 Project # [illegible]
 Client Name: [illegible]
 Client # [illegible]
 Project Manager: [illegible]
 Project Manager # [illegible]
 Project Start Date: [illegible]
 Project End Date: [illegible]
 Project Status: [illegible]
 Project Budget: [illegible]
 Project Location: [illegible]
 Project Description: [illegible]

Project Name: [illegible]
 Project # [illegible]
 Client Name: [illegible]
 Client # [illegible]
 Project Manager: [illegible]
 Project Manager # [illegible]
 Project Start Date: [illegible]
 Project End Date: [illegible]
 Project Status: [illegible]
 Project Budget: [illegible]
 Project Location: [illegible]
 Project Description: [illegible]

Przewod. Schematyczny
Indukcja elektromagnetyczna. Wzrost - obrotowa woda
Ciepła elektromagnetyczna. Przewod

Mapa zasadnicza
Skala 1:1000



Województwo wielkopolskie
Powiat szamotawski
Gmina szamotawy
Kamieńszewski
Zak. 04.04.01.1.001.001

STANOWISKO POWIATU SZAMOTAWSKIEGO

Wzrost: 1,70 m
Ciężar ciała: 70 kg
Ciężar ciała: 70 kg

Mapa zasadnicza
Data: 11.06.2010



Podpis jest prawdziwy
Dokument jest prawdziwy
Mariusz K. K. K. K. K.
Data: 2012.06.28 12:40 CET

Podpis jest prawdziwy	
Dokument jest prawdziwy	
Mariusz K. K. K. K. K.	
Data: 2012.06.28 12:40 CET	

Powiat Szamotawski	
Stanowisko	
Powiat Szamotawski	
Stanowisko	
Powiat Szamotawski	
Stanowisko	

Stanowisko

Stanowisko

WYNIKI ANALIZY - ZAŁĄCZNIK NR 2						
DO DECYZJI NR 287/2025 (NliPP.6730.312.2025.MB) z dnia 27.11.2025r.						
CZĘŚĆ	TEKSTOWA	WYNIKÓW	ANALIZY	FUNKCJI	ORAZ	CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Dotyczy wniosku z dnia 01.09.2024 r., złożonego przez EKO-EN Sp. z o. o. z siedzibą Pożarowo 3, 64-510 Wronki, dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 80 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie części działek o nr ewid. 11/3, 30, 40/2, 43 oraz na terenie działek 9/4, 32, 34/29, 34/30 położonych w obrębie geodezyjnym Pożarowo, gmina Wronki.

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie instalacji fotowoltaicznych o maksymalnej mocy do mocy 80 MW, maksymalnej wysokości instalacji po montażu – 5 m i powierzchni instalacji fotowoltaicznej – do 71,3634 ha oraz budowę: do 82 szt. kontenerowych magazynów energii o maksymalnej wysokości 5 m i powierzchni do 50 m² każdy, do 80 szt. kontenerowych stacji transformatorowych o maksymalnej wysokości 5 m i powierzchni do 50 m² każda, maksymalnie 170 szt. Inwerterów, niezbędnej infrastruktury technicznej i towarzyszącej.

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

Teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony przyrody - na podstawie ustawy z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r., poz. 1478 ze zm.); teren nie 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 2024 r., poz. 1292 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 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 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 – zgodnie z warunkami gestora sieci,
 - sieć wodociągowa – nie dotyczy,
 - odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,
2. teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne,
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 art. 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. B U R M I S T R Z A

Marlena Hibner-Koza

Kierownik Referatu Nieruchomości,

Inwestycji i Planowania Przestrzennego

(Dokument podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Marlena

Kinga Hibner-Koza

Data: 2025.11.27 16:29:01 CET