

**ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW,
O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1-5 USTAWY**

Część tekstowa

Podstawa prawna: art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588 ze zm.).

I. Podstawa do przeprowadzenia analizy urbanistycznej

Wniosek o ustalenie warunków zabudowy: E&W Sp. z o.o. Projekt Sp. k., ul. Kwiatowa 23, 88-110 Jacewo, otrzymany w dniu 13.07.2022 r. dla budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 100 MW jako urządzenia odnawialnego źródła energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie części działek o numerach ewidencyjnych: 14/1, 27/1, położonych w obrębie Karzec, gmina Krobia, stanowiących grunty orne. Granice obszaru analizowanego wskazanego na załączniku graficznym wyznacza się zgodnie z ww. ustawą, wokół terenu objętego wnioskiem, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu i nie mniejszej niż 50 m. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę. Przy czym zauważyć i wyjaśnić trzeba fakt występowania w obszarze analizowanym także fragmentów działek. Jednak biorąc po uwagę, że stanowią one części większych całości jakimi są działki ewidencyjne, to w analizie uwzględniono sposób zagospodarowania i użytkowania całości tych działek. Stanowisko takie potwierdza przyjęte orzecznictwo sądów administracyjnych, z których wynika, że w każdej indywidualnej sprawie organ określający warunki zabudowy musi poddać analizie obszar tworzący urbanistyczną całość, tak aby możliwe było dokonanie rzetelnej oceny sytuacji faktycznej pod względem możliwości zrealizowania planowanej inwestycji, przy jednoczesnym zachowaniu koniecznych wymogów wynikających z ustawy (wyrok NSA z dnia 20 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 10/11; wyrok NSA z dnia 3 grudnia 2008 r. sygn. akt II OSK 1520/07; wyrok NSA z dnia 15 lipca 2009 r. sygn. akt 1153/08). Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:5000, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 27

marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do przedmiotowego wniosku Inwestor dołączył pismo Starostwa Powiatowego w Gostyniu GN.GK.6642.678.2022 z dnia 9 czerwca 2022 r. z informacją, że dla działek 14/1, 27/1 położonych w obrębie ewidencyjnym Karzec, gmina Krobia, mapę ewidencyjną dla obszaru objętego wnioskiem prowadzi jedynie w skali 1:5000.

II. Zakres spełnienia warunków art. 61 ust. 1-5 ww. ustawy

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1. KONTYNUACJA FUNKCJI, PARAMETRY, CECHY I WSKAŹNIKI ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Na podstawie art. 61 ust. 1 pkt.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.

Przepisu art. 61 ust. 1 pkt. 1 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. Na powyższe wskazuje orzecznictwo sądowo-administracyjne. Naczelny Sąd Administracyjny w swoim wyroku z dnia 11 stycznia 2022 r., sygn. II OSK 667/21 wskazuje: „Wbrew stanowisku strony skarżącej kasacyjnie trafnie sąd wojewódzki zakwalifikował planowane przedsięwzięcie jako instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 UoZE, którymi są m.in. urządzenia służące do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii. To ostatnie pojęcie w cyt. ustawie jest określane m.in. jako odnawialne, niekopalne źródła energii "obejmujące energię promieniowania słonecznego". Skoro zamierzenie inwestycyjne polegać będzie na realizacji zespołu paneli fotowoltaicznych wraz z techniczną infrastrukturą towarzyszącą, to nazwanie przez inwestora tego przedsięwzięcia zespołem elektrowni fotowoltaicznych ujęte w decyzji o warunkach zabudowy nie zmienia kwalifikacji tej inwestycji jako instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 UoZE. Tym samym chybiony jest zarzut naruszenia art. 61 ust. 3 Upzp przez jego błędną wykładnię.”

2. DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt. 2

Teren ma dostęp do drogi publicznej.

Przepisu art. 61 ust. 1 pkt. 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. Na powyższe wskazuje orzecznictwo sądowo-administracyjne. Naczelny Sąd Administracyjny w swoim wyroku z dnia 11 stycznia 2022 r., sygn. II OSK 667/21 wskazuje: „Wbrew stanowisku strony skarżącej kasacyjnie trafnie sąd wojewódzki zakwalifikował planowane przedsięwzięcie jako instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 UoZE, którymi są m.in. urządzenia służące do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii. To ostatnie pojęcie w cyt. ustawie jest określane m.in. jako odnawialne, niekopalne źródła energii "obejmujące energię promieniowania słonecznego". Skoro zamierzenie inwestycyjne polegać będzie na realizacji zespołu paneli fotowoltaicznych wraz z techniczną infrastrukturą towarzyszącą, to nazwanie przez inwestora tego przedsięwzięcia zespołem elektrowni fotowoltaicznych ujęte w decyzji o warunkach zabudowy nie zmienia kwalifikacji tej inwestycji jako instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 UoZE. Tym samym chybiony jest zarzut naruszenia art. 61 ust. 3 Upzp przez jego błędną wykładnię.”

3. UZBROJENIE TERENU

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt. 3

Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:

Dla projektowanej inwestycji są zabezpieczone potrzeby w zakresie dostawy energii elektrycznej.

4. KONIECZNOŚĆ UZYSKANIA ZGODY NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt. 4

Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1326 ze zm.) albo jest objęty zgodą uzyskaną

przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym:

Część działek o numerach ewidencyjnym 14/1, 27/1 położone w obrębie Karzec, gmina Krobia, przeznaczone pod budowę farmy fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, i stanowiące grunty orne, oznaczone symbolami: RIVa, RV, RVI nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele inwestycyjne.

5. ZGODNOŚĆ Z PRZEPISAMI ODREBNYMI

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt. 5

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi:

Planowana inwestycja nie jest sprzeczna z przepisami odrębnymi.

6. POŁOŻENIE W OBSZARZE DLA KTÓREGO USTANOWIONY ZOSTAŁ ZAKAZ WZNOSZENIA I UTRZYMYWANIA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH PRZEZNACZONYCH NA POBYT LUDZI ORAZ W OBSZARZE STREFY KONTROLOWANEJ I STREFY BEZPIECZEŃSTWA

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt. 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz 428 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Wnioskowana budowa farmy fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą położona jest poza obszarem dla którego ustanowiony został zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi oraz poza obszarem strefy kontrolowanej i strefy bezpieczeństwa.

PODSUMOWANIE

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy na podstawie art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) wymaga łącznego spełnienia warunków określonych w punktach 1 – 6:

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 – przepisu nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii;

2) teren ma dostęp do drogi publicznej – przepisu nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii;

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 z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym;

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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 428 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W obszarze analizowanym dokonano analizy w zakresie łącznego spełnienia warunków, o których mowa powyżej. W toku postępowania stwierdzono, że zostały łącznie spełnione wszystkie warunki dla wydania decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z wnioskiem wnioskodawcy.

W załączeniu:

- mapa w skali 1:5000.

Analizę opracował:

BURMISTRZ
Lukasz Kubiak