

Krobia, dnia 3 stycznia 2023 r.

WIGP.6730.39.2022.PP

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 4 ust. 2 pkt. 2 i art. 60 ust. 1 i 1a oraz art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2000.), a także przepisów Rozporządzenia 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.) oraz przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589), po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 23 sierpnia 2022 r., w imieniu PVE 142 Sp. z o.o., ul. Grunwaldzka 4/10, 85-236 Bydgoszcz

u s t a l a m
na rzecz PVE 142 Sp. z o.o.
następujące warunki zabudowy
na części działki o numerze ewidencyjnym 157
położonej w obrębie geodezyjnym Rogowo
dla budowy farm elektrowni fotowoltaicznych o mocy do 6 MW,
z możliwością realizacji w etapach o łącznej mocy nieprzekraczającej 6 MW,
wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą

- 1. Rodzaj inwestycji i lokalizacja:** budowa farm elektrowni fotowoltaicznych o mocy do 6 MW, z możliwością realizacji w etapach o łącznej mocy nieprzekraczającej 6 MW, wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, w tym realizacja: systemu fotowoltaicznego wraz ze stacjami transformatorowo-przebiegowymi, przetwornic/falowników, trackerów, zespołu linii kablowych – linii kablowych niskich i średnich napięć wraz z linią światłowodową, infrastruktury drogowej na terenie części działki o numerze ewidencyjnym 157, położonej w obrębie Rogowo, gmina Krobia.
- 2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) ustala się strukturę funkcjonalną części działki objętej decyzją jako teren instalacji odnawialnego źródła energii – oznaczony na załączniku graficznym symbolem OZE;
 - 2) obecny stan zagospodarowania terenu: obszar niezabudowany, pozostający w użytkowaniu rolnym.
- 3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ład przestrzennego:**
 - 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg wewnętrznych, wzdłuż tych dróg – zgodnie z załącznikiem graficznym; od pozostałych granic należy zachować odległości zgodne z przepisami odrębnymi, w tym zgodne z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225.);
 - 2) inwestycję realizować z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań związanych z sąsiedztwem lasu, w tym m.in. możliwością zacielenia terenu oraz należy zachować odpowiednie odległości od lasu zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać

budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225.), w tym §271 ww. rozporządzenia;

- 3) planowane farmy elektrowni fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą lokalizować wyłącznie w granicach terenu instalacji odnawialnego źródła energii – zgodnie załącznikiem graficznym;
 - 4) łączna powierzchnia zabudowy zajęta pod farmę fotowoltaiczną wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą – do 39 500 m²;
 - 5) powierzchnia zabudowy każdej z sześciu stacji transformatorowych – max 49 m²;
 - 6) powierzchnia zabudowy każdego z sześciu magazynów energii – max 49 m²;
 - 7) szerokość elewacji frontowej każdej z sześciu stacji transformatorowych – max 7,0 m;
 - 8) szerokość elewacji frontowej każdego z sześciu magazynów energii – max 13,0 m;
 - 9) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej każdej z sześciu stacji transformatorowych – max 3,5 m;
 - 10) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej każdego z sześciu magazynów energii – max 3,5 m;
 - 11) wysokość do kalenicy lub najwyższego punktu każdej z sześciu stacji transformatorowych – max 3,5 m;
 - 12) wysokość do kalenicy lub najwyższego punktu każdego z sześciu magazynów energii – max 3,5 m;
 - 13) geometria dachu każdej z sześciu stacji transformatorowych – płaski, o nachyleniu do 12°;
 - 14) geometria dachu każdego z sześciu magazynów energii – płaski, o nachyleniu do 12°;
 - 15) liczba paneli fotowoltaicznych – do 27 000 sztuk;
 - 16) moc farm elektrowni fotowoltaicznych – do 6 MW;
 - 17) wysokość konstrukcji wsporczej wraz z zamontowanymi panelami fotowoltaicznymi – do 5 m;
 - 18) udział powierzchni biologicznie czynnej w ogólnej powierzchni terenu instalacji odnawialnego źródła energii nie może być niższy niż 40%.
- 4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
- 1) część działki o numerze ewidencyjnym 157 stanowi grunty orne, oznaczone symbolami: RIVa, RV oraz grunty pod rowami, oznaczone symbolami: W-RIVa, W-RV – zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1326 ze zm.) teren przeznaczony pod instalację odnawialnego źródła energii nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze;
 - 2) na terenie wnioskowanej działki dopuszcza się lokalizację inwestycji mogącej potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 54 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839);
 - 3) inwestycję realizować zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na: „Budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 6 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działce oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 157, obręb Rogowo, gmina Krobia” (WIGP.6220.13.2021.OS z dnia 3 listopada 2021 r.);
 - 4) nie istnieją potrzeby ochrony środowiska, o których mowa w szczególności w art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1973 ze zm.);
 - 5) nie występują ustalenia planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych o ochronie przyrody;
 - 6) zakazuje się przekształceń powierzchni ziemi, zakłócających naturalną rzeźbę terenu;
 - 7) zakazuje się odprowadzać nieczystości płynne do gruntu;

- 8) z uwagi na występowanie urządzeń melioracji wodnych, Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej tych urządzeń, a w przypadku ich uszkodzenia, przywrócić temu systemowi wodnemu właściwe działanie;
- 9) z uwagi na występowanie urządzeń melioracji wodnych – rowu melioracyjnego i sieci drenarskiej, zgodnie z art. 234, art. 192 ust. 1, art. 197 ust.1 w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, zabrania się m.in.:
 - zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych lub kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych),
 - wykonywania w pobliżu urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych) robót oraz innych czynności, które mogą powodować w szczególności zmniejszenie wytrzymałości urządzeń wodnych.

Stosownie do art. 205 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. 2022 r., poz. 2625 ze zm.) utrzymywanie urządzeń melioracji wodnych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej działającej na terenie gminy lub związku spółek wodnych, w którym jest zrzeszona spółka wodna działająca na terenie gminy – do tej spółki lub tego związku spółek wodnych. Obowiązek ten obejmuje eksploatację, konserwację oraz remont w celu zachowania funkcji urządzeń wodnych;

11) inwestycję na etapie projektowania należy uzgodnić ze Spółką Wodną w Krobi.

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej.

Teren objęty decyzją nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej. Inwestycję należy realizować zgodnie z art. 32 i 33 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840).

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z uwagi na charakter przedsięwzięcia nie ustala się;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną – w ramach produkcji własnej farmy;
- 3) zaopatrzenie w energię cieplną – z uwagi na charakter przedsięwzięcia nie ustala się;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych – rozprowadzanie powierzchniowe na tereny nieutwardzone terenu objętego decyzją, zabronione jest dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych i roztopowych w celu kierowania ich na tereny sąsiednich działek;
- 5) odprowadzanie ścieków socjalno-bytowych – z uwagi na charakter przedsięwzięcia nie ustala się;
- 6) zagospodarowanie odpadów stałych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w przypadku zagospodarowania wód opadowych za pomocą urządzeń wodnych, Inwestor zobowiązany jest do uzyskania pozwolenia wodnoprawnego w myśl art. 389 pkt 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. 2022 r., poz. 2625 ze zm.) na wykonanie urządzeń wodnych służących do odprowadzenia wód opadowych (np. studnia chłonna, wylot).

7. Ustalenia w zakresie komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna – z uwagi na charakter inwestycji nie ustala się;
- 2) jeżeli w przypadku realizacji planowanej inwestycji, wystąpi konieczność zapewnienia miejsc postojowych, należy urządzić je w granicach terenu instalacji odnawialnego źródła energii.

8. Ustalenia dotyczące terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych – część działki o numerze ewidencyjnym 157 zlokalizowana

w obrębie Rogowo, gmina Krobia, położona jest poza terenami górniczymi, narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

9. Linie wyznaczające teren inwestycji.

Granice terenu instalacji odnawialnego źródła energii określające linie wyznaczające teren inwestycji oraz teren instalacji odnawialnego źródła energii wskazano na mapie zasadniczej w skali 1:5000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

10. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- 1) nie występuje potrzeba ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej i możliwości korzystania ze środków łączności;
- 2) w przypadku, kiedy realizacja inwestycji może spowodować ograniczenia w zagospodarowaniu lub użytkowaniu sąsiednich terenów co szczególnie dotyczy odprowadzania wód opadowych oraz lokalizacji miejsca gromadzenia odpadów – należy dokonać uzgodnień z ich właścicielami;
- 3) ewentualne uciążliwości powstałe w trakcie realizacji i eksploatacji inwestycji nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości inwestora;
- 4) wejście na tereny sąsiadujące wymaga porozumienia z ich dysponentami, uporządkowania i przywrócenia poprzednich walorów gruntu oraz wypłacenia stosownych odszkodowań uregulowanych umownie;
- 5) na etapie projektowania, realizacji i eksploatacji inwestycji należy uwzględnić całość warunków wynikających z przeprowadzonych uzgodnień oraz zapewnić ochronę interesów osób trzecich, respektując wymagania określone w Ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333).

11. Inne warunki i ustalenia

- 1) Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- 2) Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 3) Decyzja niniejsza nie jest pozwoleniem na budowę i nie upoważnia do jej rozpoczęcia. Do budowy można przystąpić po uzyskaniu pozwolenia na budowę, o które należy wystąpić do Starostwa Powiatowego w Gostyniu.
- 4) Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz normami technicznymi.
- 5) Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wygasa jeśli:
 - a. inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
 - b. dla terenu objętego decyzją uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 23 sierpnia 2022 roku, w trybie art. 59 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) w imieniu PVE 142 Sp. z o.o., złożony został wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farm elektrowni fotowoltaicznych o mocy do 6 MW, z możliwością realizacji w etapach o łącznej mocy nieprzekraczającej 6 MW, wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na terenie części działki o numerze ewidencyjnym 157, położonej w obrębie Rogowo, gmina Krobia.

Na podstawie art. 4 ust. 1 i ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji

celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Przedmiotowy teren znajduje się w obszarze dla którego nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym w celu realizacji inwestycji konieczne jest uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy.

Burmistrz Krobi na podstawie art. 53 ust. 3 ww. Ustawy dokonując analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu objętego wnioskiem, stwierdził że inwestycja na terenie części działki numer ewidencyjny 157, zlokalizowanej w obrębie Rogowo spełnia warunki wymagane w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dla wnioskowanej inwestycji wydana została przez Burmistrza Krobi w dniu 3 listopada 2021 r. decyzja nr WIGP.6220.13.2021.OS o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na: „Budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 6 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działce oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 157, obręb Rogowo, gmina Krobia”.

Na podstawie art. 106 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r, poz. 2000.) w związku z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r, poz. 503 ze zm.) Burmistrz Krobi w dniu 7 października 2022 r., wystąpił o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farm elektrowni fotowoltaicznych o mocy do 6 MW (z możliwością realizacji w etapach o łącznej mocy nieprzekraczającej 6 MW) wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na terenie części działki o numerze ewidencyjnym 157 położonej w obrębie geodezyjnym Rogowo, do następujących organów:

- Starosty Gostyńskiego, ul. Wrocławska 256, 63-800 Gostyń;
- Dyrektora Zarządu Zlewni w Lesznie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie ul. Chociszewskiego 12, 64-100 Leszno;
- Marszałka Województwa Wielkopolskiego Geologa Wojewódzkiego, Al. Niepodległości 34, 61-714 Poznań;
- Ministra Klimatu i Środowiska, ul. Wawelska 52/54, 00-922 Warszawa.

Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku niezajęcia stanowiska przez ww. organy uzgadniające w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, uzgodnienie uważa się za dokonane.

Ponadto projekt decyzji przesłano do zaopiniowania do ENEA Operator Sp. z o.o., Rejon Dystrybucji Leszno, ul. Grunwaldzka 128, 64-100 Leszno oraz do Lasów Państwowych Nadleśnictwo Piaski, ul. Drzędzewska 1, 63-820 Piaski.

W dniu 14 października 2022 r., do tut. urzędu wpłynęło pismo Marszałka Województwa Wielkopolskiego z dnia 13 października 2022 r., znak: DSK-I-OG.7634.4110.2022 o przekazaniu wniosku Burmistrza Krobi o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy w przedmiotowej sprawie do Ministra Klimatu i Środowiska, ul. Wawelska 52/54, 00-922 Warszawa, na podstawie art. 65 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.), z uwagi na lokalizację przedmiotowej inwestycji na terenie złoża węgla brunatnego „Oczkowice”. Marszałek Województwa Wielkopolskiego stwierdził, że: przedmiotowy wniosek został złożony na podstawie art. 53 ust 4 pkt 5 w zw. z art. 60 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r, poz. 503 ze zm.), zgodnie z którym decyzje o warunkach zabudowy wydaje się po uzgodnieniu z właściwym organem

administracji geologicznej – w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych. Marszałek Województwa Wielkopolskiego określił w swoim piśmie, że „zgodnie z art. 161 ust. 3 pkt 1 i pkt 4 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r., - Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1072 ze zm.) do ministra właściwego do spraw środowiska, jako organu administracji geologicznej pierwszej instancji należą sprawy związane z zatwierdzaniem projektów robót geologicznych oraz dokumentacjami geologicznymi, dotyczącymi m.in. złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 1. Zdaniem Marszałka Województwa Wielkopolskiego w świetle faktu, iż minister właściwy do spraw środowiska jako organ administracji geologicznej pierwszej instancji, ustala m.in. granice złóż oraz ich zasoby, o których mowa w art. 10 ust. 1 p.g.g., to przyjąć należy, że także ten organ jest właściwy do uzgadniania warunków zabudowy jako organ administracji geologicznej, jeśli na terenie objętym inwestycją znajdują się złoża kopalin, o których mowa w art. 10 ust 1 p.g.g. Uprawnienie to winno być realizowane także na gruncie postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy celu, gdzie minister właściwy do spraw środowiska występuje w roli organu współdziałającego zajmując stanowisko o charakterze wiążącym (uzgodnienie albo odmowę uzgodnienia projektu decyzji) w stosunku do udokumentowanych złóż kopalin.

Natomiast pozostałe organy administracji geologicznej, tj. starosta i marszałek województwa, zajmują stanowisko odnośnie udokumentowanych złóż kopalin pozostających w ich kompetencjach. W rozpatrywanej sprawie Burmistrz Krobi wystąpił o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy z uwagi na lokalizację przedmiotowej inwestycji na terenie złoża węgla brunatnego „Oczkowice”. Marszałek Województwa Wielkopolskiego nie jest organem właściwym w stosunku do złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 1 p.g.g., zatem stanowisko w drodze stosownego postanowienia powinien wydać Minister Klimatu i Środowiska.”

W dniu 20 października 2022 r. do tut. urzędu wpłynęło zawiadomienie Ministra Klimatu i Środowiska, z dnia 14 października 2022 r., znak: DNGS-WOZ.057.820.2022.AD o przekazaniu wniosku Burmistrza Krobi o uzgodnienie, w zakresie udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych projektu decyzji o warunkach zabudowy – zgodnie z właściwością – Marszałkowi Województwa Wielkopolskiego, na podstawie art. 65 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2000.) Zgodnie z art. 60 ust. 1 w związku z art. 53 ust. 4 pkt 5 U.p.z.p. decyzje o warunkach zabudowy wydaje wójt, burmistrz albo prezydent miasta po uzgodnieniu z właściwym organem administracji geologicznej – w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych. Kwestia właściwości rzeczowej organu administracji geologicznej, właściwego do dokonania uzgodnienia, o którym mowa w art. 53 U.p.z.p. w zw. z art. 60 ust. 1 U.p.z.p. spowodowała w ostatnim czasie wykształcenie się nowej linii orzeczniczej sądów administracyjnych, zgodnie z którą, organem pierwszej instancji właściwym do dokonania uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy w zakresie złóż objętych własnością górnictwem uznaje się marszałka województwa. Zaprezentowany pogląd Naczelny Sąd Administracyjny podtrzymał w dniu 17 sierpnia 2022 r. w orzeczeniu oddalającym skargę kasacyjną Ministra Klimatu i Środowiska (sygn. akt I II OSK 639/22).

W dniu 24 października 2022 r. do tut. urzędu wpłynęło pismo Enea Operator Sp. z o.o, Oddział Dystrybucji Poznań, z informacją o pozytywnym zaopiniowaniu projektu decyzji z następującą uwagą: „według naszej oceny technicznej nie jest możliwa realizacja elektrowni fotowoltaicznych o łącznej mocy 6 MW na powierzchni zabudowy 3,95 ha, rozumianej jako poziomy rzut urządzeń wytwórczych oraz towarzyszącej infrastruktury technicznej.”

W dniu 26 października 2022 r. do tut. urzędu wpłynęło Postanowienie Dyrektora Zarządu Zlewni w Lesznie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, z dnia 24 października 2022 r., znak: WR.ZPU.2.522.1749.2022.SC o uzgodnieniu projektu decyzji o warunkach zabudowy w zakresie melioracji wodnych, o których mowa w art. 53 ust. 4 pkt 6 w powiązaniu z art. 60 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwagami opisanymi w pkt 4 ppkt 8 i 9 oraz w pkt 6 ppkt 7 niniejszej decyzji.

W dniu 27 października 2022 r. do tut. urzędu wpłynął wniosek pełnomocnika Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 27 października 2022 r., znak DNGS-WOZ.057.862.2022.AG do Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie o rozstrzygnięcie negatywnego sporu kompetencyjnego pomiędzy Ministrem Klimatu i Środowiska a Marszałkiem Województwa Wielkopolskiego w przedmiocie uzgodnienia decyzji o warunkach zabudowy w związku z wnioskiem Burmistrza Krobi z dnia 7 października 2022 r., znak: WIGP.6730.39.2022.PP. W swoim wniosku Minister Klimatu i Środowiska określił, że „W ocenie Marszałka Województwa Wielkopolskiego organem właściwym do uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy w zakresie udokumentowanych złóż kopalin objętych prawem własności górniczej jest minister właściwy do spraw środowiska. (...) Zdaniem Marszałka Województwa Wielkopolskiego okoliczność, że minister właściwy do spraw środowiska, jako organ administracji geologicznej pierwszej instancji, zatwierdza projekty robót geologicznych oraz dokumentacje geologiczne pierwszej instancji, zatwierdza projekty robót geologicznych oraz dokumentacje geologiczne złóż kopalin objętych własnością górniczą oznacza, że organ ten jest również właściwy do ochrony udokumentowanych złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 1 p.g.g.. Marszałek Województwa Wielkopolskiego zwrócił uwagę, że w przedmiotowej sprawie uzgodnienie jest dokonywane w zakresie udokumentowanego złoża węgla brunatnego „Oczkowice” WB 756. Dlatego zdaniem Marszałka Województwa postanowienie dotyczące uzgodnienia przedmiotowego projektu decyzji o warunkach zabudowy powinien wydać minister właściwy do spraw środowiska, który jest organem właściwym w stosunku do złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 1 P.g.g.g. Minister Klimatu i Środowiska, z uwagi na najnowszą linię orzeczniczą sądów administracyjnych, w tym wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego:

- z dnia 18 lutego 2021 r. II OSK 3266/19;
- z dnia 22 czerwca 2021 r. II OSK 28/21;
- z dnia 17 września 2021 r. II OSK 29/21
- z dnia 17 sierpnia 2022 r., II OSK 693/22

podjął decyzję o zmianie praktyki, uznając się za organ niewłaściwy w sprawie, pomimo że w pełni podziela stanowisko i argumenty podniesione przez Marszałka Województwa Wielkopolskiego. (...) W wyrokach NSA: z dnia 18 lutego 2021 r., II OSK 3266/19; z dnia 22 czerwca 2021 r. II OSK 28/21; z dnia 17 września 2021 r. II OSK 29/21; z dnia 17 sierpnia 2022 r., II OSK 639/22, Sąd stwierdził nieważność postępowań Ministra, uznając, że zostały wydane z naruszeniem właściwości, gdyż sprawy powinny zostać rozpoznane przez marszałka województwa na podstawie art. 161 ust. 1 P.g.g. (...) W związku z powyższym wnoszę o rozstrzygnięcie niniejszego sporu kompetencyjnego i wskazanie organu właściwego do wydania rozstrzygnięcia w przedmiocie uzgodnienia decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji”

Mając na względzie brzmienie art. 97 §1 pkt 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu postępowania administracyjnego, który stanowi, iż organ zawiesza postępowanie, gdy rozpatrzenie sprawy i wydanie decyzji zależy od uprzedniego rozstrzygnięcia zagadnienia wstępnego przez inny organ lub sąd, tut. organ wydał postanowienie WIGP.6730.39.2022.PP z dnia 28 października 2022 r. o zawieszeniu postępowania do czasu rozstrzygnięcia sporu kompetencyjnego pomiędzy Ministrem Klimatu i Środowiska a Marszałkiem Województwa Wielkopolskiego i wskazania organu właściwego do wydania rozstrzygnięcia w przedmiocie uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

W dniu 4 listopada 2022 r. do tut. urzędu wpłynął wniosek Marszałka Województwa Wielkopolskiego z dnia 28 października 2022 r., znak: DSK-I-OG.7634.4350.2022 o rozstrzygnięcie negatywnego sporu kompetencyjnego do Naczelnego Sądu Administracyjnego, w którym Marszałek Województwa Wielkopolskiego wskazał: „w ocenie Marszałka Województwa Wielkopolskiego, organem właściwym do rozpatrzenia wniosku Burmistrza Krobi z dnia 7 października 2022 r., w sprawie uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farm elektrowni fotowoltaicznych o mocy do 6 MW (z

możliwością realizacji w etapach o łącznej mocy nieprzekraczającej 6 WM) wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na terenie części działki o nr ewid. 157, obręb Rogowo, gmina Krobia – w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych, jest Minister Klimatu i Środowiska, w zakresie, w jakim dotyczy to złóż kopalin objętych własnością górnictw, o których mowa w art. 10 ust. 1 p.g.g. oraz określenia warunków hydrogeologicznych w związku z ustanawianiem obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych.”

W dniu 16 grudnia 2022 r., do tut. urzędu wpłynęło Postanowienie Marszałka Województwa Wielkopolskiego, znak: DSK-I-OG.7634.4252.2022 z dnia 15 grudnia 2022 r. z informacją w sprawie WIGP.6730.46.2022.PP, że Naczelny Sąd Administracyjny wydał Postanowienie sygn. Akt II OW 90/22 z dnia 23 listopada 2022 r., w którym wskazał Marszałka Województwa Wielkopolskiego jako organ właściwy w sprawach określonych w przedmiotowym postanowieniu. Z Postanowienia Naczelnego Sądu Administracyjnego, który tut. organ otrzymał z Urzędu Marszałkowskiego w dniu 19 grudnia 2022 r. do wiadomości wynika, że organem właściwym do uzgodnienia projektów decyzji o warunkach zabudowy oraz projektów decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego - w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych, w sprawie WIGP.6730.39.2022.PP jest Marszałek Województwa Wielkopolskiego. W uzasadnieniu przedmiotowego postanowienia Naczelny Sąd Administracyjny wskazał, że: „Właściwość rzeczową organów administracji geologicznej określa art. 161 P.g.g. W myśl art. 161 ust. 1 ww. ustawy organem administracji geologicznej pierwszej instancji jest marszałek województwa z wyjątkiem spraw określonych w ust. 2-4. Przepis ten wprowadza domniemanie właściwości rzeczowej marszałka jako organu administracji geologicznej pierwszej instancji. Zatem, o ile ustawa wyraźnie nie przekazuje jakichś kompetencji z zakresu administracji geologicznej innemu organowi administracji publicznej, co do zasady właściwy jest marszałek województwa (...)”. Ponadto zdaniem Naczelnego Sądu Administracyjnego: „Nie ulega wątpliwości, że uzgodnienie, o którym mowa w art. 53 ust. 4 pkt 5 u.p.z.p. nie dotyczy zatwierdzania robót geologicznych ani przygotowywania dokumentacji geologicznej dotyczącej złóż kopalin czy wód podziemnych”.

W związku z powyższym, na podstawie art. 97 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r, poz. 2000 ze zm.), który stanowi, że gdy ustąpią przyczyny uzasadniające zawieszenie postępowania, o których mowa w art. 97 § 1 pkt 1-4 kpa, organ administracji publicznej podejmie postępowanie z urzędu lub na żądanie strony, Burmistrz Krobi postanowił o podjęciu zawieszonoego z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji i wydał Postanowienie WIGP.6730.39.2022.PP z dnia 21 grudnia 2022 r.

W dniu 21 grudnia 2022 r. Burmistrz Krobi wycofał wniosek o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farm elektrowni fotowoltaicznych o mocy do 6 MW (z możliwością realizacji w etapach o łącznej mocy nieprzekraczającej 6 MW) wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na terenie części działki o numerze ewidencyjnym 157 położonej w obrębie geodezyjnym Rogowo, z dnia 7 października 2022 r., który został skierowany do Ministra Klimatu i Środowiska przez Burmistrza Krobi. Powyższe pismo o wycofanie wniosku o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji zostało przesłane także do Naczelnego Sądu Administracyjnego oraz do Marszałka Województwa Wielkopolskiego do wiadomości.

W związku z pojawiającym się nowym orzecznictwem dotyczącym możliwości ustalenia warunków zabudowy dla budowy wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych – farm fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach innych niż grunty rolne stanowiące użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki, na obszarach, na których w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krobia nie ma wskazanych farm fotowoltaicznych, w nawiązaniu do art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.), tut. organ uznał, iż planowana inwestycja jest możliwa do realizacji i

zgodna z przepisami, ponieważ zgodnie z przytoczonym niżej orzecznictwem planowana inwestycja nie musi być zgodna z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krobia.

Naczelny Sąd Administracyjny w swoim wyroku z dnia 29 czerwca 2022 r., sygn. II OSK 1276/21 wskazuje: „Pogląd przedstawiony przez Skarżącą kasacyjnie, według którego powyższe ograniczenia zostały zawarte w art. 10 ust. 2a u.p.z.p., zgodnie z którym jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie (obecnie: jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem:

1) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki - w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne;

2) urządzeń innych niż wolnostojące.), nie jest poglądem trafnym.

Dokonywanie rekonstrukcji treści art. 61 ust. 3 u.p.z.p. z uwzględnieniem art. 10 ust. 2a u.p.z.p., nie można utożsamiać z zastosowaniem systemowej wykładni prawa. Co prawda oba wymienione przepisy są zawarte w tej samej ustawie, jednakże z uwagi na prawny charakter decyzji o warunkach zabudowy, jak i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, błędne byłoby uznanie ich systemowego powiązania. Studium jest bowiem aktem planowania przestrzennego, stanowiącym jedną z podstaw kształtowania lokalnego porządku planistycznego znajdującego wyraz w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Natomiast decyzje o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 4 ust. 2 u.p.z.p., określają sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ich treść jest wypadkową ogólnego porządku planistycznego kształtowanego przez ustawy oraz inne akty normatywne o powszechnej mocy obowiązującej i w tym kontekście są postrzegane jako decyzje związane o charakterze deklaratoryjnym.

Poza tym ustalenia zawarte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (określanym mianem aktu polityki planowania przestrzennego oraz aktem kierownictwa wewnętrznego i niebędącym, w myśl art. 9 ust. 5 u.p.z.p., aktem prawa miejscowego, wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych zob. art. 9 ust. 4 u.p.z.p.), nie mogą z uwagi na ich wewnętrzny charakter wiązać organu wydającego decyzję administracyjną. Ta bowiem jest wydawana na podstawie przepisów powszechnie obowiązujących.

Podobne stanowisko zajął także Wojewódzki Sąd Administracyjny w Bydgoszczy w wyroku z dnia 26 kwietnia 2022 r. sygn. II SA/Bd 1591/21: „Argumentem za wydaniem decyzji kasacyjnej nie może być również stanowiska SKO, iż tylko na obszarach wskazanych w studiach mogą być realizowane urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. Stosownie do art. 10 ust. 2a upzp jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (obecnie 500 kW), a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w studium ustala się ich rozmieszczenie. Natomiast zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 3a upzp w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego

oddziaływania tych urządzeń na środowisko. Przytoczone przepisy art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a upzp dotyczą planowania przestrzennego, a nie przesłanek wydania decyzji o warunkach zabudowy. Nie wyłączają one lokalizacji określonych w tych przepisach instalacji odnawialnych źródeł energii na podstawie decyzji administracyjnej. Gdyby taka była wola ustawodawcy do odnoście tego rodzaju inwestycji zawarłby podobne unormowanie jak w art. 10 ust. 3b upzp w odniesieniu do obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², czego jednak nie uczynił. Należy mieć ponadto na uwadze przepis art. 9 ust. 4 upzp, który stanowi, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Teren przedmiotowej inwestycji nie jest zaś objęty planem miejscowym, natomiast decyzja o ustaleniu warunków zabudowy wydawana jest na podstawie przepisów odrębnych i zapisy (ich brak) studium nie mają dla niej wiążącego charakteru.”

Do przedmiotowego wniosku Inwestor dołączył pismo Starostwa Powiatowego w Gostyniu GN.GK.6642.835.2022 z dnia 27 lipca 2022 r. z informacją, że Wydział Geodezji, Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami, dla działki 157 położonej w obrębie ewidencyjnym Rogowo, gmina Krobia, nie posiada pełnego pokrycia mapą zasadniczą do ww. działki i jej otoczenia, a mapę ewidencyjną dla obszaru objętego wnioskiem prowadzi jedynie w skali 1:5000.

Mając na względzie powyższe, postanowiono, iż w postępowaniu administracyjnym wykorzystana zostanie mapa ewidencyjna w skali 1:5000. Potwierdzenie słuszności takiego działania stanowi orzecznictwo sądowno-administracyjne. Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 7 grudnia 2017 r. (II OSK 623/16): „zbyt rygorystyczna interpretacja przepisów prawa mogłaby prowadzić do sytuacji, w której inwestycja nie mogłaby zostać zrealizowana nie ze względu na jej niedopuszczalność, lecz jedynie z uwagi na brak mapy w odpowiedniej skali i określonego rodzaju. Taka właśnie sytuacja mogłaby zaistnieć w niniejszej sprawie, ponieważ jest poza sporem, że dla przedmiotowego terenu mapy spełniające wymogi z art. 52 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p. nie zostały sporządzone”. Podobne stanowisko w tej sprawie zajął Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 28 listopada 2013 r. (II OSK 1771/13).”

Stwierdzając zgodność planowanego przedsięwzięcia z przepisami szczególnymi i odrębnymi, należało orzec jak w sentencji.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy opracował

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lesznie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia 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.

Zgodnie z art. 51 ust. 2, 2e, 2h, 2f i 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 ze zm.) w przypadku niewydania decyzji o warunkach zabudowy w ciągu 90 dni od daty złożenia wniosku, podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem przysługuje prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary, o której mowa w art. 51 ust. 2 ww. ustawy, który stanowi: „W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa”. Zgodnie z art. 64 ust. 1 ww. ustawy termin, o którym mowa w art. 51 ust. 2, wynosi 90 dni – dla decyzji o warunkach zabudowy. Zgodnie z art. 2c do terminu, o którym mowa w art. 51 ust. 2 ww. ustawy, 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.

Zgodnie z art. 51 ust. 2f ww. ustawy żądanie, o którym mowa w ust. 2e, wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W związku z powyższym w niniejszej sprawie, do terminu 90 dni na wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie wlicza się okresu zawieszenia przedmiotowego postępowania tj. od dnia 28 października 2022 r. do dnia 21 grudnia 2022 r., a także terminu oczekiwania na uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy przez organy uzgadniające – 14 dni. Potwierdzeniem powyższego jest orzecznictwo sądowo-administracyjne, np. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 5 lutego 2018 r., sygn. IV SA/Wa 2915/17: „Dlatego też przesłanki określone w art. 51 ust. 2c u.p.z.p., to szczególnie sytuacje, wynikające w toku konkretnego postępowania, które dlatego usprawiedliwiają organ, gdyż albo stanowią przeszkodę w prowadzeniu postępowania, albo wynikają z potrzeby wykonania przez organ obowiązku, jak obowiązek uzgodnienia decyzji wynikający z art. 53 ust. 4 powołanej ustawy. (...) Uzgodnienie decyzji wynikające z art. 53 ust. 4 powołanej ustawy jest przesłanką określoną art. 51 ust. 2c omawianej ustawy. Wobec tego okresu oczekiwania na zajęcie stanowiska przez organ uzgadniający nie wlicza się do terminu, o jakim mowa w art. 51 ust. 2 powołanej ustawy.” Ponadto zgodnie z powyższym, do terminu 90 dni w przedmiotowej sprawie nie wlicza się okresu przesyłania wniosków o uzgodnienie pomiędzy Marszałkiem Województwa Wielkopolskiego a Ministrem Klimatu i Środowiska i skierowania wniosku do Naczelnego Sądu Administracyjnego.

Z up. Burmistrza
M. H.
Marek Kuczyński s.d.
Naczelnik Wydziału Inwestycji
i Gospodarki Przemysłowej

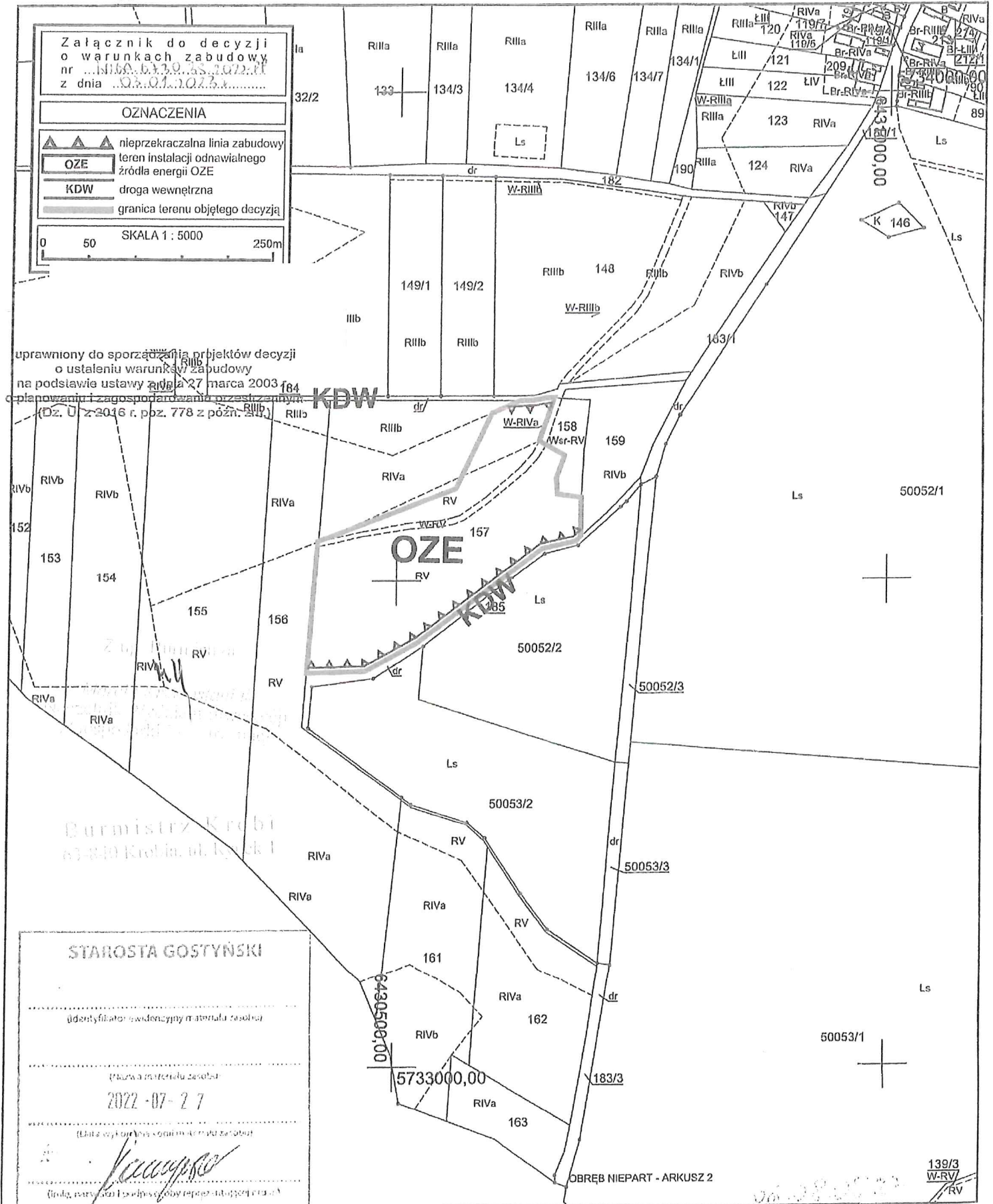
Załączniki:

1. Mapa w skali 1:5000,
2. Analiza wraz z mapą w skali 1:5000.

Otrzymują strony postępowania:

MAPA EWIDENCYJNA

Skala: 1:5000
Województwo: wielkopolskie
Powiat: gostyński
Gmina: Krobia - obszar wiejski
Obręb: ROGOWO
Arkusz mapy: 1



ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW,
O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1-6 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: PVE 142 Sp. z o.o., ul. Grunwaldzka 4/10, 85-236 Bydgoszcz, otrzymany w dniu 23.08.2022 r., dla budowy farm elektrowni fotowoltaicznych o mocy do 6 MW, z możliwością realizacji w etapach o łącznej mocy nieprzekraczającej 6 MW, wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, na terenie części działki o numerze ewidencyjnym 157, położonej w obrębie Rogowo, gmina Krobia, stanowiącej grunty orne oraz grunty pod rowami. 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). Z uwagi na brak pokrycia wnioskowanego terenu mapą zasadniczą granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:5000.

II. Zakres spełnienia warunków art. 61 ust. 1-6 ww. ustawy

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

1. KONTYNUACJA FUNKCJI, PARAMETRZY, 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. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Bydgoszczy w wyroku z dnia 26 kwietnia 2022 r. sygn. II SA/Bd 1591/21 wskazuje: „Zdaniem Sądu w świetle poczynionych uwag, należy podzielić stanowisko strony wnoszącej sprzeciw, że wykładnia przepisu art. 61 ust. 3 upzp w powiązaniu także z treścią i uzasadnieniem ustawy zmieniającej z dnia 19 lipca 2019 r., nie uprawnia do wyłączenia z pojęcia instalacji odnawialnego źródła energii, o którym mowa w art. 61 ust. 3 upzp instalacji o mocy przekraczającej 100 kW. Racje ma spółka, że skoro w art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. ustawodawca rozróżnia i wyszczególnia mikroinstalację w rozumieniu art. 2 pkt 19 uoze, to nie ma uzasadnienia dla uznania, że w następnym przepisie, tj. 4 pkt 2 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. posługując się ogólnym pojęciem instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 uoze ma na myśli jedynie instalacje o mocy poniżej 100kW. Tym bardziej, że w uzasadnieniu projektu ustawy zmieniającej wyjaśnił także, że "ze względu na rozbieżności judykatury, interwencji ustawodawcy wymagała również kwestia kwalifikowania budowy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych do kategorii urządzeń infrastruktury technicznej w rozumieniu art. 61 ust. 3 upzp", że "w związku z rozbieżnością orzecniczą, z punktu widzenia potrzeb procesu inwestycyjnego w branży odnawialnych źródeł energii przeżywającej dynamiczny rozwój, zaproponowano rozszerzenie art. 61 ust. 3 upzp o instalacje odnawialnego źródła energii" i, że "przy ustalaniu warunków zabudowy

dla tych instalacji nie będzie wymagane spełnienia zasady dobrego sąsiedztwa oraz warunku dostępu do drogi publicznej". W ramach tych zapisów w żadnym miejscu nie wskazane, że zmiana art. 61 ust. 3 upzp nie ma dotyczyć wszystkich instalacje odnawialnego źródła energii, lecz jedynie tych o mocy do 100 kW."

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 sądowno-administracyjne. „Zdaniem Sądu w świetle poczynionych uwag, należy podzielić stanowisko strony wnoszącej sprzeciw, że wykładnia przepisu art. 61 ust. 3 upzp w powiązaniu także z treścią i uzasadnieniem ustawy zmieniającej z dnia 19 lipca 2019 r., nie uprawnia do wyłączenia z pojęcia instalacji odnawialnego źródła energii, o którym mowa w art. 61 ust. 3 upzp instalacji o mocy przekraczającej 100 kW. Racje ma spółka, że skoro w art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. ustawodawca rozróżnia i wyszczególnia mikroinstalację w rozumieniu art. 2 pkt 19 uoze, to nie ma uzasadnienia dla uznania, że w następnym przepisie, tj. 4 pkt 2 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. posługując się ogólnym pojęciem instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 uoze ma na myśli jedynie instalacje o mocy poniżej 100kW. Tym bardziej, że w uzasadnieniu projektu ustawy zmieniającej wyjaśnił także, że "ze względu na rozbieżności judykatury, interwencji ustawodawcy wymagała również kwestia kwalifikowania budowy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych do kategorii urządzeń infrastruktury technicznej w rozumieniu art. 61 ust. 3 upzp", że "w związku z rozbieżnością orzecniczą, z punktu widzenia potrzeb procesu inwestycyjnego w branży odnawialnych źródeł energii przeżywającej dynamiczny rozwój, zaproponowano rozszerzenie art. 61 ust. 3 upzp o instalacje odnawialnego źródła energii" i, że "przy ustalaniu warunków zabudowy dla tych instalacji nie będzie wymagane spełnienia zasady dobrego sąsiedztwa oraz warunku dostępu do drogi publicznej". W ramach tych zapisów w żadnym miejscu nie wskazane, że zmiana art. 61 ust. 3 upzp nie ma dotyczyć wszystkich instalacje odnawialnego źródła energii, lecz jedynie tych o mocy do 100 kW."

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 działki o numerze ewidencyjnym 157 położona w obrębie Rogowo, gmina Krobia, przeznaczona pod budowę farm elektrowni fotowoltaicznych o mocy do 6 MW, wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, i stanowiąca grunty orne, oznaczone symbolami: RIVa, RV oraz grunty pod rowami, oznaczone symbolami: W-RIVa, W-RV, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele inwestycyjne.

5. ZGODNOŚĆ Z PRZEPISAMI ODRĘBNYMI

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 WZNOŚZENIA 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 farm elektrowni fotowoltaicznych o mocy do 6 MW, wraz z niezbędną 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:

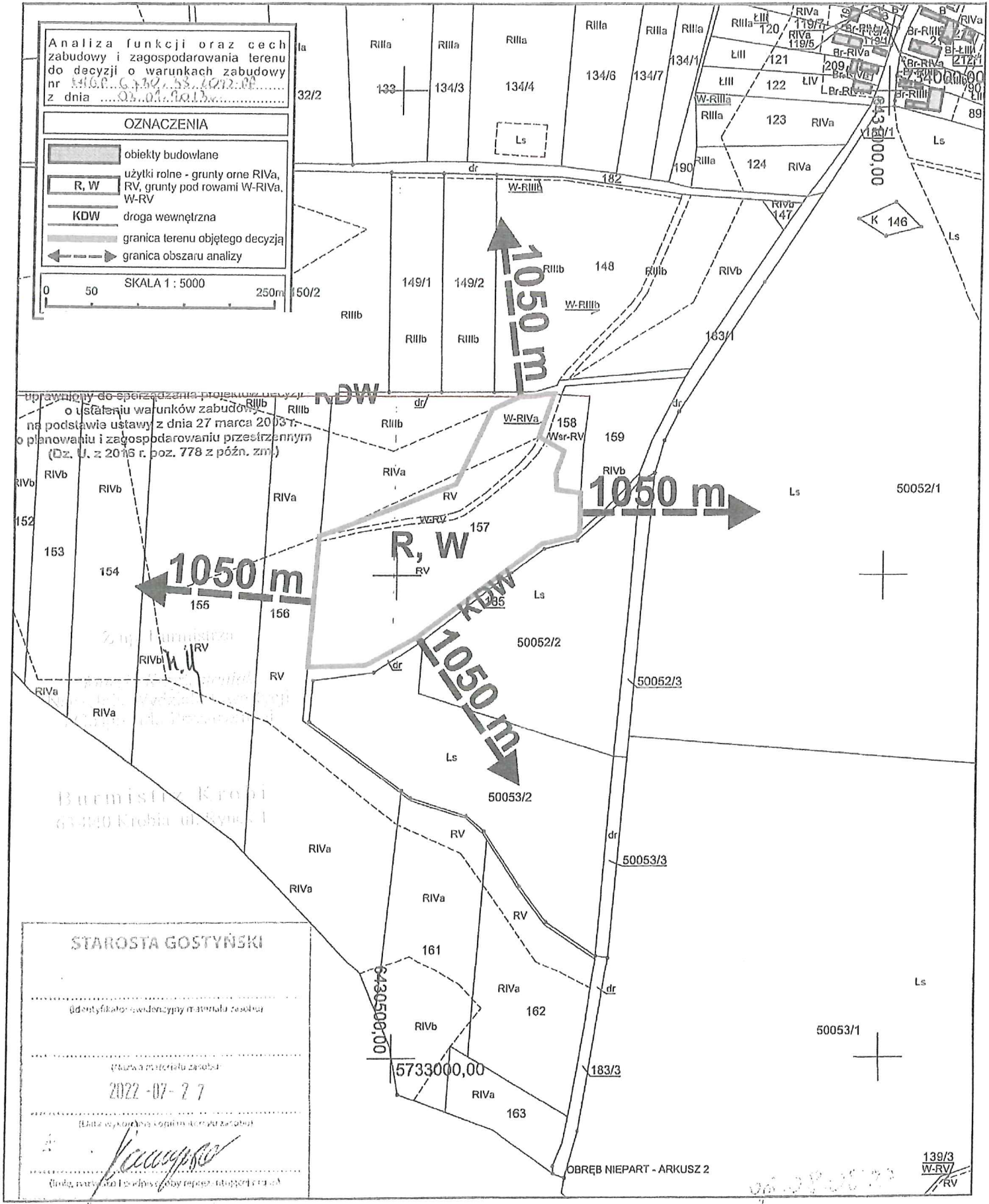
Z up. Burmistrza

[Handwritten signature]
Burmistrz
Urząd Gminy i Miasta

uprawniony do sporządzania projektów decyzji
o ustaleniu warunków zabudowy
na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.)

MAPA EWIDENCYJNA

Skala: 1:5000
Województwo: wielkopolskie
Powiat: gostyński
Gmina: Krobia - obszar wiejski
Obręb: ROGOWO
Arkusz mapy: 1



OBRĘB NIEPART - ARKUSZ 2

139/3
W-RV
RV

