

**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 ze zm.) 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 budowy 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 Krobica, 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 map zasadniczych w skali 1:1000, o których mowa w art. 52 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **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, 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 sądowno-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 wylączenia 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 uoaze, 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 uoaze 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 orzecznictw, 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 wykladnia 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:**

Części działek o numerach ewidencyjnych 14/1, 27/1 położone w obrębie Karzec, gmina Krobia, przeznaczone pod budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 100 MW jako urządzenia odnawialnego źródła energii 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 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 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 o mocy do 100 MW jako urządzenia odnawialnego źródła energii 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 ze zm.) 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.

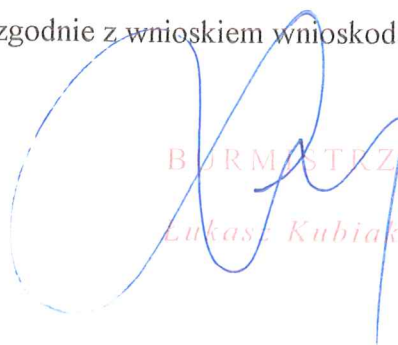


W obszarze analizowanym dokonano analizy w zakresie łącznego spełnienia warunków, o których mowa powyżej. W toku postępowania stwierdzono, że zostały łącznie spełnione wszystkie warunki dla wydania decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z wnioskiem wnioskodawcy.

**W załączeniu:**

- mapy w skali 1:1000.

**Analizę opracował:**

  
BURMISTRZ  
Lukasz Kubiak

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.)

