

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) na rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 6 maja 2022 r., przez I Pełnomocnik
Vortex Energy Solar Sp. z o.o., Plac Rodła 8, 70-419 Szczecin

u s t a l a m
na rzecz Vortex Energy Solar Sp. z o.o.
następujące warunki zabudowy
na części działki o numerze ewidencyjnym 133/2
położonej w obrębie geodezyjnym Kuczyna
dla budowy kompleksu odrębnych farm fotowoltaicznych do 1 MW każda,
o łącznej mocy do 2 MW, zlokalizowanych w miejscowości Kuczyna
wraz zagospodarowaniem terenu i niezbędną dla każdej z farm infrastrukturą

- 1. Rodzaj inwestycji i lokalizacja:** budowa kompleksu odrębnych farm fotowoltaicznych do 1 MW każda, o łącznej mocy do 2 MW, zlokalizowanych w miejscowości Kuczyna wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną dla każdej z farm infrastrukturą na terenie części działki o numerze ewidencyjnym 133/2, położonej w obrębie Kuczyna, 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 nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi wewnętrznej, wzdłuż tej drogi – 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) planowane farmy fotowoltaiczne wraz z infrastrukturą lokalizować wyłącznie w granicach terenu instalacji odnawialnego źródła energii – zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 1) przedmiotową inwestycję realizować z zachowaniem przepisów i normatywnych odległości od przebiegającej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV; przedmiotową inwestycję realizować z zachowaniem odpowiednich wymogów wynikających z przepisów Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektroenergetycznych w środowisku (Dz. U. z

2019 r., poz. 2448) oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. z 2003 r., Nr 47, poz. 401);

- 3) łączna powierzchnia zabudowy zajęta pod kompleks farm fotowoltaicznych wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą – do 30 726 m², w tym powierzchnia zajęta pod panele fotowoltaiczne – do 8 950 m²;
- 4) liczba paneli fotowoltaicznych – do 4 000 sztuk dla każdej z dwóch farm fotowoltaicznych;
- 5) wysokość konstrukcji wsporczej wraz z zamontowanymi panelami fotowoltaicznymi – do 6 m;
- 6) powierzchnia zabudowy każdej z dwóch stacji transformatorowo-rozdzielczych – do 50 m²;
- 7) szerokość elewacji frontowej każdej z dwóch stacji transformatorowo-rozdzielczych – do 10 m;
- 8) całkowita wysokość każdej z dwóch stacji transformatorowo-rozdzielczych – do 8,0 m;
- 9) ilość kondygnacji każdej z dwóch stacji transformatorowo-rozdzielczych – jedna kondygnacja nadziemna;
- 10) geometria dachu każdej z dwóch stacji transformatorowo-rozdzielczych – płaski o nachyleniu do 10°, jednospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowej do 30°, dwu bądź wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowej do 45°;
- 11) udział powierzchni biologicznie czynnej w ogólnej powierzchni terenu instalacji odnawialnego źródła energii nie może być niższy niż 50%.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) część działki o numerze ewidencyjnym 133/2 stanowi grunty orne, oznaczone symbolem RIVa – zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161 ze zm.) część działki objętej decyzją oznaczona na załączniku graficznym jako teren instalacji odnawialnego źródła energii nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze;
- 2) na terenie objętym niniejszą decyzją dopuszcza się lokalizację inwestycji mogącej potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b 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 ze zm.);
- 3) inwestycję należy realizować zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na „Budowie kompleksu odrębnych farm fotowoltaicznych do 1 MW każda, o łącznej mocy do 2 MW, zlokalizowanych w miejscowości Kuczyna wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną dla każdej z farm infrastrukturą” realizowanego na działce/kach nr ewid.: 133 w obrębie: Kuczyna (WIGP.6220.1.2021.OS z dnia 28 kwietnia 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; na obszarze objętym inwestycją nie występują śródlądowe wody powierzchniowe, natomiast występują urządzenia melioracji wodnych – sieć drenarska;

jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej – lokalizację inwestycji na etapie projektowania należy uzgodnić z tą spółką;

- 9) z uwagi na występowanie urządzeń melioracji wodnych, 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 (Dz. U. z 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.

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 ze zm.).

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 oraz z sieci elektroenergetycznej, po uzyskaniu technicznych warunków przyłączenia i zawarciu umowy przyłączeniowej z operatorem sieci;
- 3) zaopatrzenie w energię ciepłą – 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. z 2022 r., poz. 2625 ze zm.) na wykonanie urządzeń wodnych służących do odprowadzania 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 – działka o numerze ewidencyjnym 133/2 zlokalizowana w obrębie Kuczyna, gmina Krobia, położona jest poza terenami górniczymi, narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

9. Ustalenia dotyczące obszaru 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 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy oraz obszaru strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, a także obszaru strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu – planowana budowa kompleksu odrębnych farm fotowoltaicznych do 1 MW każda, o łącznej mocy do 2 MW, nie znajduje się w obszarze w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428 ze zm.) oraz nie znajduje się w obszarze strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, a także nie znajduje się w obszarze strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

10. 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 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

11. 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 2021 r., poz. 2351 ze zm.).

12. 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 6 maja 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 Vortex Energy Solar Sp. z o.o., złożony został wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie kompleksu odrębnych farm fotowoltaicznych do 1 MW każda, o łącznej mocy do 2 MW zlokalizowanych w miejscowości Kuczyna wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną dla każdej z farm infrastrukturą na terenie części działki o numerze ewidencyjnym 133/2, położonej w obrębie Kuczyna, gmina Krobia.

Podczas określania kręgu stron postępowania ustalono, iż nie żyje współwłaściciel działki sąsiedniej do działki, na której planowana jest inwestycja - o numerze ewidencyjnym 121 położonej w obrębie geodezyjnym Kuczyna -

W dniu 10 maja 2022 r. tut. organ zwrócił się do Urzędu Stanu Cywilnego, Plac Kościuszki 3, 63-840 Krobia z prośbą o przygotowanie aktu zgonu dla

..., w związku z przedmiotowym postępowaniem. W dniu 11 maja 2022 r. do tut. urzędu wpłynął odpis skrócony aktu zgonu ; . W dniu 10 maja 2022 r. skierowano zapytanie do Sądu Rejonowego w Gostyniu I Wydziału Cywilnego, czy zostało przeprowadzone postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po

W dniu 10 maja 2022 r. wysłano także pismo do Pana , prośbą o informację, czy zostało przeprowadzone postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłej lub czy został sporządzony akt poświadczenia dziedziczenia.

W dniu 27 maja 2022 r. do tut. urzędu wpłynęło pismo Sądu Rejonowego w Gostyniu I Wydział Cywilny, sygnatura akt I-L. dz. -112/22 z dnia 23 maja 2022 r., z informacją, że przed ww. Sądem nie toczyło się i nie toczy postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po

Mając na względzie fakt, iż zgon nastąpił przed datą złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy, na podstawie art. 97 §1 pkt 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks 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 postanowił o zawieszeniu postępowania do czasu zakończenia postępowania sądowego o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłej ewentualnie sporządzenia aktów poświadczenia dziedziczenia i wydał Postanowienie WIGP.6730.22.2022.PP z dnia 30 maja 2022 r.

W dniu 12 września 2022 r. do tut. urzędu wpłynął wniosek z dnia 8 września 2022 r. Pani działającej jako pełnomocnik Vortex Energy Solar Sp. z o.o., ul. Wojska Polskiego 68, 70-479 Szczecin o podjęcie zawieszzonego postępowania. Do ww. wniosku zostało załączone oświadczenie pana - spadkobiercy zmarłej będącego właścicielem nieruchomości nr 121, obręb Kuczyna, na zasadzie spadkobrania ustawowego.

W dniu 14 września 2022 r. tut. organ odmówił podjęcia zawieszzonego postępowania w przedmiotowej sprawie wydając Postanowienie WIGP.6730.22.2022.PP oraz wskazał, że w przedmiotowej sprawie śmierć właściciela działki sąsiedniej do działki, na której planowana jest inwestycja, nastąpiła przed złożeniem wniosku o ustalenie warunków zabudowy i w związku z powyższym, Postanowieniem WIGP.6730.22.2022.PP z dnia 30 maja 2022 r. tut. organ zawiesił w dniu 30 maja 2022 r. na podstawie art. 97 §1 pkt 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks 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, przedmiotowe postępowanie do czasu zakończenia postępowania sądowego o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłej ewentualnie sporządzenia aktów poświadczenia dziedziczenia.

W dniu 29 września 2022 r. do tut. urzędu wpłynęło zażalenie pełnomocnika Vortex Energy Solar Sp. z o.o., na postanowienie Burmistrza Krobi z dnia 14 września 2022 r. o odmowie podjęcia zawieszzonego postępowania.

W dniu 5 października 2022 r. tut. organ przekazał ww. zażalenie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lesznie.

W dniu 2 grudnia 2022 r. do tut. urzędu wpłynęło pismo Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lesznie znak SKO.403.137.430.1611.165.2022 z dnia 1 grudnia 2022 r. z informacją o przekazaniu do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu skargi Vortex Energy Solar Sp. z o.o., na Postanowienie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lesznie z dnia 20 października 2022 r. nr SKO.430.1611.165.2022 utrzymujące w mocy postanowienie Burmistrza Krobi z dnia 14 września 2022 r. WIGP.6730.22.2022.PP w przedmiocie odmowy podjęcia zawieszzonego postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy.

W dniu 26 stycznia 2023 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu wydał wyrok sygn. IV SA/Po 787/22 uchylający zaskarżone postanowienie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lesznie oraz postanowienie Burmistrza Krobi z dnia 14 września 2022 r. znak: WIGP.6730.22.2022.PP. W swoim wyroku Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu wskazał, że: „Sąd w tym zakresie podziela stanowisko wyrażone m.in. w wyroku WSA w Poznaniu z 25 czerwca 2021 r., II SA/Po 724/20 (orzeczenia.nsa.gov.pl), gdzie stwierdzono, że wyłączenie stwierdzenia nabycia spadku albo zarejestrowanego aktu poświadczenia dziedziczenia, o której mowa w art. 1027 k.c., dotyczy sytuacji, w której strona domaga się przyznania przez organ administracji określonych uprawnień prawnomaterialnych wywodzących swoje prawa z dziedziczenia, a nie sytuacji, w której chodzi o ustalenie kręgu podmiotów, które mogą być uczestnikami postępowania administracyjnego, ale to nie tym podmiotom ma być przyznane określone uprawnienie. W takim przypadku uprzednie stwierdzenie nabycia spadku nie jest konieczne. Podobne stanowisko wyraził WSA w Lublinie w wyroku z 9 września 2021 r., II SA/Lu 261/21, WSA w Warszawie w wyrokach z 28 stycznia 2021 r., IV SA/Wa 1800/20 oraz z 12 marca 2021 r., IV SA/Wa 2680/20 oraz WSA w Łodzi w wyroku z 28 maja 2020 r., II SA/Łd 90/20.

W przypadku postępowania o ustalenie warunków zabudowy, w razie śmierci właściciela nieruchomości sąsiadującej z terenem inwestycji, nie chodzi o nałożenie na spadkobierców tej osoby określonych obowiązków administracyjnych lub przyznanie im uprawnień wynikających z materialnego prawa administracyjnego. W tego rodzaju sprawie tak samo ocenić należy sytuację, w której doszło do śmierci właściciela, czy też współwłaściciela, nieruchomości objętej wnioskiem lub nieruchomości sąsiedniej. Wynika to z faktu, że decyzja o warunkach zabudowy kształtuje wyłącznie prawa inwestora, który nie musi być właścicielem terenu. Nie tworzy ona, nie przekształca, ani nie znosi żadnego stosunku prawnego. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi uprawnień i obowiązków po stronie właściciela terenu objętego wnioskiem, lecz kształtuje wyłącznie sytuację prawną osoby, która wniosek o jej wydanie złożyła.

Do wniosku z dnia 8 września 2022 r. Pani działającej jako pełnomocnik
Vortex Energy Solar Sp. z o.o., ul. Wojska Polskiego 68, 70-479 Szczecin o podjęcie zawieszzonego postępowania zostało załączone oświadczenie pana ¹
spadkobiercy zmarłej Pani będącego właścicielem nieruchomości nr 121,
obrab Kuczyna, dotyczące nabycia spadku przez wskazane w oświadczeniu osoby na zasadzie spadkobrania ustawowego.

W związku z powyższym w dniu 13 lutego 2023 r. Burmistrz Krobi podjął zawieszony postępowanie i wydał Postanowienie WIGP.6730.22.2022.PP o podjęciu zawieszzonego postępowania.

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. Przedmiotowa działka 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 133/2, zlokalizowanej w obrębie Kuczyna spełnia warunki wymagane w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 14 lutego 2023 r., wystąpił z prośbą o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie kompleksu odrębnych farm fotowoltaicznych do 1MW każda, o łącznej mocy do 2MW, zlokalizowanych w miejscowości Kuczyna wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną dla każdej z farm infrastrukturą na terenie działki o numerze ewidencyjnym 133/2 położonej w obrębie geodezyjnym Kuczyna, 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.

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.

Jednocześnie w przedmiotowej sprawie wystąpiono o zajęcie stanowiska do ENEA Operator Sp. z o.o., Oddział Dystrybucji Poznań, ul. Panny Marii 2, 61-108 Poznań.

Na podstawie art. 106 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2000 ze zm.) strony postępowania zostały zawiadomione o ww. wystąpieniu.

W dniu 27 lutego 2023 r., do tut. urzędu wpłynęło Postanowienie Dyrektora Zarządu Zlewni w Lesznie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, znak: WR.ZPU.2.521.210.2023.EW z dnia 24 lutego 2023 r. 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, które zostały opisane w pkt 4 ppkt 8, 9 oraz w pkt 6 ppkt 7 niniejszej decyzji.

W dniu 27 lutego 2023 r. do tut. urzędu wpłynęło pismo ENEA Operator Sp. z o.o., Oddział Dystrybucji Poznań z informacją o pozytywnym zaopiniowaniu projektu decyzji z uwagą, że wg oceny technicznej ENEA Operator Sp. z o.o. nie jest możliwa realizacja elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy 2 MW na powierzchni zabudowy 0,895 ha rozumianej jako powierzchnia zajęta pod panele fotowoltaiczne.

Dla wnioskowanej inwestycji wydana została przez Burmistrza Krobi w dniu 28 kwietnia 2021 r. decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na „Budowie kompleksu odrębnych farm fotowoltaicznych do 1 MW każda, o łącznej mocy do 2 MW, zlokalizowanych w miejscowości Kuczyna wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną dla każdej z farm infrastrukturą” realizowanego na działce/kach nr ewid.: 133 w obrębie: Kuczyna (Nr pisma WIGP.6220.1.2021.OS).

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.”

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. 2e, 2h, 2f 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. 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 13 maja 2022 r. do dnia 13 lutego 2023 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 szczególne 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.”

[Handwritten signature]
Marek Kania

Załączniki:

1. Mapa w skali 1:1000,
2. Analiza wraz z mapą w skali 1:1000.

Otrzymują strony postępowania: