

**DECYZJA
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 59 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm., zwanej dalej „ustawą”) oraz art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.), 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) oraz 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., zwanego dalej „rozporządzeniem”), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 12 czerwca 2023 r. (data wpływu: 13 czerwca 2023 r.), uzupełnionego pismem z dnia 20 września 2023 r. (data wpływu: 28 września 2023 r.), dnia 9 października 2023 r. oraz pismem z dnia 18 października 2023 r. (data wpływu: 20 października 2023 r.),:

**Elektrownia Kamienica Sp. z o.o.
Aleje Jerozolimskie 98
00-807 Warszawa**

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie parku solarnego o mocy do 90 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na części działek o nr ewid. 17, 19, 20, 21, obręb Nowe, gmina Wągrowiec, po stwierdzeniu, że teren i rodzaj inwestycji spełnia wymogi art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy,

ustalam

następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu: **budowa parku solarnego o mocy do 90 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą;**
2. rodzaj zabudowy: instalacja odnawialnego źródła energii, zabudowa produkcyjna;
3. ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

a)	linia zabudowy:	– nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z załącznikiem graficznym, przy czym przez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się realizację inwestycji, – odległości zabudowy od granicy (konturu) lasu zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);
b)	powierzchnia zabudowy:	– powierzchnia obszaru inwestycji: do 84,4697 ha, – powierzchnia terenu przeznaczona pod realizację Głównego Punktu Odbioru SN/WN: 1,0 m ² – 3000,0 m ² , – budynku do obsługi oraz utrzymania parku solarnego wraz z magazynem: 35,0 m ² – 150,0 m ² , – każdej z planowanych stacji transformatorowo-rozdzielczych SN/nn: 8,0 m ² – 35,0 m ² , – stacji rozdzielczej SN wraz z wyposażeniem: 8,0 m ² – 40,0 m ² ;
c)	minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją:	nie mniej niż 50%;

d)	wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:	– zabudowy kubaturowej na terenie Głównego Punktu Odbioru SN/WN: 4,0 m – 6,0 m, – budynku do obsługi oraz utrzymania parku solarnego wraz z magazynem: 4,0 m – 6,0 m, – każdej z planowanych stacji transformatorowo-rozdzielczych: 2,0 m – 4,0 m, – stacji rozdzielczej SN wraz z wyposażeniem: 2,0 m – 4,0 m;
e)	szerokość elewacji frontowej:	– zabudowy kubaturowej na terenie Głównego Punktu Odbioru SN/WN: 3,0 m – 38,0 m; – budynku do obsługi oraz utrzymania parku solarnego wraz z magazynem: 3,0 m – 35,0 m, – każdej z planowanych stacji transformatorowo-rozdzielczych: 2,0 m – 12,0 m, – stacji rozdzielczej SN wraz z wyposażeniem: 2,0 m – 12,0 m;
f)	liczba kondygnacji nadziemnych:	jedna kondygnacja nadziemna;
g)	rodzaj dachu, ukształtowanie głównych połaci dachowych:	zabudowy kubaturowej na terenie Głównego Punktu Odbioru SN/WN, budynku do obsługi oraz utrzymania parku solarnego wraz z magazynem, każdej z planowanych stacji transformatorowo-rozdzielczych, stacji rozdzielczej SN wraz z wyposażeniem: dach płaski albo stromy jednospadowy lub dwuspadowy;
h)	kąt nachylenia głównych połaci dachu:	zabudowy kubaturowej na terenie Głównego Punktu Odbioru SN/WN, budynku do obsługi oraz utrzymania parku solarnego wraz z magazynem, każdej z planowanych stacji transformatorowo-rozdzielczych, stacji rozdzielczej SN wraz z wyposażeniem: 0° – 20°;
i)	wysokość:	– zabudowy kubaturowej na terenie Głównego Punktu Odbioru SN/WN: 4,0 m – 6,0 m, – budynku do obsługi oraz utrzymania parku solarnego wraz z magazynem: 4,0 m – 6,0 m, – każdej z planowanych stacji transformatorowo-rozdzielczych: 2,0 m – 4,0 m, – stacji rozdzielczej SN wraz z wyposażeniem: 2,0 m – 4,0 m, – konstrukcji wsporczej z panelami fotowoltaicznymi: 1,0 m – 5,0 m;
j)	usytuowanie głównej kalenicy budynku:	nie dotyczy;
k)	inne ustalenia:	– łączna ilość stacji transformatorowo-rozdzielczych: do 150 szt., – łączna ilość paneli fotowoltaicznych: do 273 000 szt., – wysokość ogrodzenia: ok. 2,5 m, – ogrodzenie należy lokalizować w odległości co najmniej 2,0 m od granicy z działką o nr ewid. 8, – ogrodzenie należy lokalizować w odległości co najmniej 1,0 m od granicy z działkami wykorzystywanymi rolniczo, – zakaz stosowania w ogrodzeniu drutu kolczastego, – nakaz lokalizacji ogrodzeń ażurowych bez podmurówki z pozostawieniem minimum 0,2 m przerwy między ogrodzeniem a gruntem;

4. ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zdrowia ludzi:

- a) inwestycja musi być zgodna z warunkami realizacji przedsięwzięcia ustalonymi w decyzji Wójta Gminy Wągrowiec o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 8 grudnia 2020 r., znak: OŚM.6220.4.2020.OŚ2, zmienionej decyzją z dnia 8 marca 2023 r., znak: OŚM.6220.29.2021.OŚ2,

- b) inwestycja musi być zgodna z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2556 ze zm.) oraz ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1478 ze zm.),
 - c) w fazie budowy należy stosować rozwiązania organizacyjne i techniczne, w tym w zakresie wprowadzania gazów lub pyłów do powietrza oraz emisji hałasu, ograniczające oddziaływanie dla terenów sąsiednich,
 - d) nakaz zastosowania, na etapie budowy i eksploatacji, rozwiązań chroniących środowisko w zakresie gospodarki odpadami, ochrony gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych,
 - e) podczas realizacji inwestycji należy chronić drzewa i krzewy, w przypadku konieczności wycinki drzew należy uzyskać stosowne pozwolenie,
 - f) przedmiotowy teren położony jest poza obszarami chronionymi na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 ze zm.);
5. ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) inwestycja zlokalizowana jest w obszarze zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych nr 27;
 - b) zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte przedmioty, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Wągrowiec;

6. ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a)	dostęp do drogi publicznej:	– zjazdem z drogi publicznej - powiatowej, zlokalizowanej na działce o nr ewid. 43, poprzez działkę o nr ewid. 5, tj. gminną drogę wewnętrzną. Uzgodnienie lokalizacji zjazdu z drogi wewnętrznej należy uzyskać od zarządcy drogi przed uzyskaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem robót budowlanych, – gminna droga wewnętrzna stanowi obecnie dojazd do pól, jest w złym stanie technicznym, nie jest utwardzona i nie spełnia warunków do transportu ciężkiego, – z uwagi na zły stan techniczny gminnej drogi wewnętrznej, zlokalizowanej na działce o nr ewid. 5, Inwestor, przed oddaniem inwestycji do użytkowania, zobowiązany jest do nadania jej profilu oraz utwardzenia kruszywem naturalnym łamanym w przedziale frakcji 31,5 mm – 63 mm oraz grubości warstwy od 10 cm do 15 cm;
b)	minimalna liczba miejsc postojowych:	minimum 3 miejsca postojowe na terenie objętym decyzją;
c)	zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
d)	zaopatrzenie w energię elektryczną:	zaopatrzenie w energię elektryczną na potrzeby własne farmy z instalacji fotowoltaicznej;
e)	zaopatrzenie w energię ciepłą:	z zastosowaniem paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjności, w szczególności gazu oraz źródeł alternatywnych, z zachowaniem zgodności z przepisami odrębnymi oraz uchwałą Nr XXXIX/941/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
f)	odprowadzenie ścieków bytowych:	do sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez gestora sieci;

g)	zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:	retencjonowanie wód opadowych w szczelnych zbiornikach, a następnie wykorzystanie na potrzeby własnych terenów zielonych lub odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony;
h)	gospodarowanie odpadami:	zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2519);
i)	inne ustalenia:	– kolizje i skrzyżowania z istniejącym uzbrojeniem podziemnym i nadziemnym należy zaprojektować i zrealizować po uzgodnieniu z gestorem sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami, – nakaz zachowania przy projektowaniu inwestycji dopuszczalnych odległości od przewodów napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia, zlokalizowanych na obszarze objętym decyzją, zgodnie z obowiązującymi normami branżowymi – zakaz montażu dźwiękowych systemów alarmowych, – dopuszcza się możliwość zastosowania profesjonalnego monitoringu, który w sposób zdalny umożliwi wyłączenie alarmu, – nakaz zamieszczenia na ogrodzeniu tabliczki informacyjnej z numerem telefonu do kontaktu w sprawach związanych z nieprawidłowym funkcjonowaniem elektrowni;

7. wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- a) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej dla innych działek,
- b) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
- c) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (osób trzecich),
- d) w projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania aby nie wnosić dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań,
- e) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich;

8. linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono na mapie zasadniczej w skali 1:1000 będącej załącznikiem do niniejszej decyzji;

9. ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie dotyczy;

10. inne warunki:

- a) wszelkie prace na terenach zmeliorowanych należy uzgodnić z miejscową spółką wodną; w przypadku, kiedy uszkodzenie urządzeń drenarskich zostało spowodowane przez właściciela danej nieruchomości, zobowiązany jest on do ich naprawy na własny koszt,
- b) na terenie inwestycji mogą znajdować się niesymetryczne urządzenia melioracyjne, dlatego też przed przystąpieniem do realizacji inwestycji zaleca się sprawdzenie ich przebiegu, a w przypadku wystąpienia kolizji lub też uszkodzenia ww. instalacji należy dokonać jej naprawy bądź też przełożenia na własny koszt pod nadzorem służb za to odpowiedzialnych, tj. Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Poznaniu oraz Regionalnym Związkiem Spółek Wodnych w Wągrowcu. W przypadku stwierdzenia, iż przedmiotowy teren jest zdrenowany, zobowiązuje się Inwestora do wykonania inwestycji w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych (sieci drenarskiej) oraz usunięcia szkód systemu melioracyjnego, powstałych podczas prac ziemnych,

- c) należy zachować zgodne z przepisami odrębnymi i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od infrastruktury podziemnej i nadziemnej przebiegającej przez teren objęty wnioskiem i w jego bezpośrednim otoczeniu, zaleca się uzgodnienie tych odległości z właścicielami sieci,
- d) zgodnie z postanowieniem Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Poznaniu z dnia 19 stycznia 2024 r., znak: PO.ZPU.521.131.2024.JJ, obszar planowanej inwestycji na terenie części działek o nr ewid. 17, 19, 20, 21, obręb Nowe, gmina Wągrowiec jest zdrenowany. Ponadto na przedmiotowych działkach w obszarze objętym terenem inwestycji, znajdują się rowy melioracyjne. Na działkach o nr ewid. 17, 21, obręb Nowe, gmina Wągrowiec znajdują się rurociągi grawitacyjne, natomiast działka o nr ewid. 21, obręb Nowe, gmina Wągrowiec graniczy od północy z ciekim Rudka. W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzeń – w przypadku ich uszkodzenia, przebudować celem zapewnienia swobodnego przepływu wód. Należy prowadzić inwestycję w sposób niepowodujący zmian/pogorszenia stosunków wodnych gruntów przyległych oraz zapewniający dostęp do urządzeń wodnych w celu ich konserwacji.

UZASADNIENIE

W związku z wnioskiem inwestora z dnia 12 czerwca 2023 r. (data wpływu: 13 czerwca 2023 r.), uzupełnionym pismem z dnia 20 września 2023 r. (data wpływu: 28 września 2023 r.), dnia 9 października 2023 r. oraz pismem z dnia 18 października 2023 r. (data wpływu: 20 października 2023 r.), wszczęto i przeprowadzono postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie parku solarnego o mocy do 90 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na części działek o nr ewid. 17, 19, 20, 21, obręb Nowe, gmina Wągrowiec.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej powiadomiono strony o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowego terenu.

Przedmiotowy teren znajduje się na obszarze nieobjętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, stąd potrzeba prowadzenia niniejszej sprawy w oparciu o przepisy art. 59 ust. 1 oraz 2 ustawy.

Należy wskazać, że zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1680 ze 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.

Powołany przepis dokładnie określa przesłanki uzależniające wydanie pozytywnej decyzji w zakresie ustalenia warunków zabudowy. Przepis ten nie pozostawia wątpliwości, że obowiązek spełnienia tych przesłanek w odniesieniu do nowej zabudowy, obejmuje konieczność ich kumulatywnego wypełnienia. Brak zrealizowania którejkolwiek przesłanki musi skutkować odmową wydania warunków zabudowy (wyrok WSA w Gorzowie Wlkp. z dnia 26 czerwca 2013 r. sygn. akt II SA/Go 373/13).

Wyłączenie zastosowania art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy przewiduje ust. 3 tego artykułu, zgodnie z którym „Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii”.

Należy zaznaczyć, że powyższy przepis może być rozumiany w dwojaki sposób. W orzecznictwie sądów administracyjnych zaznaczyły się w tej kwestii dwa rozbieżne stanowiska. Jedno z nich opiera się na literalnej, gramatycznej wykładni art. 61 ust. 3 ustawy, drugie na wykładni systemowej. Pierwszy pogląd zakłada, że art. 61 ust. 3 ustawy zupełnie wyłącza zasadę „dobrego sąsiedztwa” przewidzianą ust. 1 tego artykułu. Według tego stanowiska przedsięwzięcie polegające na budowie infrastruktury umożliwiającej produkcję energii z odnawialnych źródeł energii, tj. energii słonecznej, stanowi instalację odnawialnego źródła energii. Tego typu uznanie rodzi dalsze konsekwencje w postaci braku konieczności weryfikacji czy zamierzenie inwestycyjne spełnia wymogi z przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 ustawy. Zatem między innymi w odniesieniu do instalacji odnawialnego źródła energii organ administracji wydając decyzję o warunkach zabudowy nie może brać pod uwagę kwestii zachowania ładu przestrzennego. Jednak taka wykładnia narusza w sposób oczywisty zasadę ogólną wyrażoną w art. 1 ust. 1 ustawy. Dlatego w orzecznictwie sądów pojawiła się zupełnie odmienna linia orzecznicza. Wskazuje ona, że realizacja inwestycji polegającej na budowie systemu fotowoltaicznego prowadzi w efekcie do faktycznej zmiany przeznaczenia terenu z przeważającej funkcji (upraw rolnych) na funkcję przemysłową. Za taką bowiem uznać należy produkcję (wytwarzanie) i sprzedaż energii elektrycznej. Realizacja tej inwestycji spowoduje zatem zmianę dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu i zmieni jego funkcję. Spowoduje, że powstanie teren zabudowany, wykorzystywany dla celów produkcyjnych, związanych z produkcją (wytwarzaniem) energii elektrycznej. Jako argument w tym zakresie przywołuje się m.in. fakt zaliczenia systemów fotowoltaicznych do zabudowy przemysłowej w przepisie § 3 ust. 1 pkt 54 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.).

Według drugiego z wymienionych stanowisk, art. 61 ust. 3 ustawy nie funkcjonuje i nie pozostaje w tym akcie prawnym wyłącznie w relacji do art. 61 ust. 1 i ust. 2, ale także w relacjach z innymi regulacjami - nie mniej istotnymi - w tym z art. 1 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 2 pkt 1 ustawy. Oceniając ustawowe przesłanki lokalizacji instalacji fotowoltaicznych, należy mieć na uwadze również unormowania zawarte w art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a ustawy, w których ustawodawca wprowadził odrębne zasady dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW. W myśl art. 10 ust. 2a ustawy, 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: 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 oraz urządzeń innych niż wolnostojące. Na dalszym etapie planowania zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 3a ustawy, granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a określa się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W świetle powyższego tut. organ stoi na stanowisku, że dokonując oceny możliwości zastosowania wyłączenia zawartego w art. 61 ust. 3 ustawy należy odwołać się nie tylko do reguł wykładni systemowej, ale również do reguł wykładni autentycznej, które potwierdzają wnioski płynące z wykładni systemowej tego przepisu. Pomocne w tworzeniu wykładni autentycznej tego przepisu jest uzasadnienie do projektu ustawy o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw, z którego wynika, że celem zmian do ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym była modyfikacja dotychczasowej zasady dotyczącej planu zagospodarowania przestrzennego i lokalizacji budynków poprzez umożliwienie lokalizowania na nich mikroinstalacji wykorzystujących nie tylko technologię wiatrową, ale w szczególności fotowoltaiczną. Celem ustawodawcy - wyrażonym w powołanym wyżej uzasadnieniu do projektu ustawy - nie była więc taka zmiana ustawy, która umożliwiała lokalizowanie na terenach nie objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego dużych, w gruncie rzeczy przemysłowych, wielomegawatowych instalacji fotowoltaicznych z pominięciem wymogów z przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 ustawy, co potwierdza też przywołana treść art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a ustawy,

w których ustawodawca wprowadził odrębne zasady dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a obecnie - po nowelizacji ustawy ustawą z dnia 17 września 2021 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2021 r., poz. 1873) - 500 kW. Zatem stosowanie art. 61 ust. 3 ustawy powinno być dokonywane z uwzględnieniem pozostałych (wyżej wymienionych) przepisów ustawy, normujących kwestie lokalizacji mikroinstalacji oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, tj. z uwzględnieniem art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3a ustawy.

Wniosek inwestora obejmuje budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 60 MW. W związku z powyższym dla planowanej inwestycji dotyczącej budowy farmy fotowoltaicznej o mocy przekraczającej 500 kW, należy zastosować przepisy art. 61 ust. 1 pkt 1 - 6 ustawy. Stanowisko to znajduje uzasadnienie w aktualnym orzecznictwie sądowoadministracyjnym, m.in. w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy z 6 maja 2021 r. sygn. akt II SA/Bd 994/20, wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z 25 kwietnia 2022 r. sygn. akt II SA/Gl 450/22, w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z 18 sierpnia 2021 r. sygn. akt II SA/Po 672/20 oraz w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 25 października 2022 r. sygn. akt II SA/Po 347/22. Zatem planowane zamierzenie musi spełniać wymagania dotyczące kontynuacji funkcji, parametrów i intensywności wykorzystania terenu oraz formy i gabarytów zabudowy, linii zabudowy oraz musi posiadać dostęp do drogi publicznej, co oznacza, że muszą zostać spełnione warunki art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wokół terenu objętego wnioskiem, na kopii mapy zasadniczej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy, na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy, wyznaczono obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, tj. 2284,5 m (3 x 761,5 m) i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy. 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. Wyznaczono minimalny obszar analizowany, ponieważ jest on spójny pod względem funkcjonalnym i krajobrazowym.

Analizą objęto działki znajdujące się (w całości lub w części) w granicach obszaru analizowanego, dostępne wyłącznie z tych samych dróg publicznych co wnioskowany teren, tj. drogi powiatowej nr 1489P.

Na podstawie oceny stanu faktycznego, dokonanego analizie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu stwierdzono, że obszar objęty wnioskiem znajduje się w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, zabudowy usługowej, zabudowy usług sportu i rekreacji, zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, zabudowy produkcyjnej oraz instalacji odnawialnego źródła energii. Tożsama z wnioskowaną funkcja produkcyjna znajduje się na działkach o nr ewid. 139/2, 139/3, obręb Kamienica oraz na działkach o nr ewid. 55/14, 55/21, obręb Nowe. Budynki produkcyjne na ww. działkach zlokalizowane są w odległości od 3,0 m do 198,0 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną. Wartość wskaźnika powierzchni zabudowy kształtuje się od 0,1% do 16,7%, natomiast średnia wartość tego wskaźnika wynosi 8,3%. Szerokość elewacji frontowej kształtuje się od 2,5 m do 70,0 m. Średnia szerokość elewacji frontowej wynosi 35,2 m, a z tolerancją $\pm 20\%$ wynosi od 28,1 m do 42,2 m. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej istniejących budynków produkcyjnych wynosi od 2,5 m do 6,0 m, natomiast wysokość całkowita wynosi od 2,5 m do 7,0 m. Występują dachy płaskie oraz dachy jednospadowe i dwuspadowe o kącie nachylenia $15^\circ - 25^\circ$.

Na podstawie oceny stanu faktycznego, dokonanego w analizie urbanistycznej, stwierdzić należy, że wnioskowana inwestycja spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy - analizowane działki zabudowane są w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących planowanej 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.

Wnioskowany obszar spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy, gdyż teren ma dostęp do drogi publicznej - powiatowej, zlokalizowanej na działce o nr ewid. 43, poprzez gminną drogę wewnętrzną, zlokalizowaną na działce o nr ewid. 5.

Planowana inwestycja spełnia przepis art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy – istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

Wnioskowane przedsięwzięcie spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy. Przedmiotowy teren nie obejmuje użytków rolnych klasy I-III, ani użytków leśnych, zatem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w art. 7 ust. 1÷2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2409 ze zm.).

Planowana inwestycja spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy – decyzja nie narusza przepisów odrębnych.

Planowana inwestycja spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy – zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze: w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1680 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu oraz strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Po przeprowadzeniu analizy stanu faktycznego i prawnego obszaru analizowanego przedmiotowej inwestycji ustalono, iż zostały spełnione wszystkie warunki wynikające z art. 61 ust. 1 pkt 1 - 6 ustawy.

Niniejsza decyzja została wydana po uzgodnieniach przeprowadzonych zgodnie z art. 53 ust. 4 i 5 ustawy.

W wyniku zawiadomienia stron, zgodnie z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, o możliwości zapoznania się z projektem decyzji o warunkach zabudowy i materiałami zebranymi w przedmiotowej sprawie oraz wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów, strony nie wniosły żadnych zastrzeżeń.

Wobec powyższego, na podstawie wcześniej przytoczonej analizy oraz przeprowadzonego postępowania, orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile za pośrednictwem Wójta Gminy Wągrowiec w terminie 14 dni od jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania stronom przysługuje prawo do zrzeczenia się odwołania. Z dniem doręczenia Wójtowi Gminy Wągrowiec oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, niniejsza decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Ponadto jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania niniejsza decyzja podlega wykonaniu przed terminem do wniesienia odwołania.

Projekt decyzji został sporządzony przez mgr inż. Katarzynę Milczarek, spełniającą warunek art. 5 pkt. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Załączniki:

1. Część graficzna decyzji na kopii mapy zasadniczej
2. Część tekstowa analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu
3. Część graficzna analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony postępowania
3. aa



Z up. Wójta
Jerzy Łukaszczyk
Zastępca Wójta Gminy