

DECYZJA nr.....270...../2022
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 ust. 1 oraz art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego, po rozpatrzeniu wniosku

Wielkopolskiego Centrum Pulmonologii i Torakochirurgii
ul. Szamarzewskiego 62, 60-569 Poznań

z dnia 13.04.2022 r., o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji określonej przez inwestora jako: „8 instalacji do 50KW każda, na terenie WCPiT (panele fotowoltaiczne)”, na terenie działki nr 74/2, ark. 17, obręb Jeżyce, położonej przy ul. Szamarzewskiego 62 w Poznaniu

ustalam

następujące warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie paneli fotowoltaicznych – 8 instalacji do 50 kW każda, na terenie działki nr 74/2, ark. 17, obręb Jeżyce, położonej przy ul. Szamarzewskiego 62 w Poznaniu.

I. Rodzaj inwestycji

Budowa paneli fotowoltaicznych – 8 instalacji.

II. Warunki i wymagania w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Ustalone po przeprowadzeniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze wyznaczonym wokół terenu, którego dotyczy wniosek:

1. Wymagania dotyczące nowej zabudowy:
 - 1) **Linia zabudowy** (zgodnie z załącznikiem graficznym): nie dotyczy;
 - 2) **Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki**: nie dotyczy;
 - 3) **Szerokość elewacji frontowej**: nie dotyczy;
 - 4) **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki**: nie dotyczy;
 - 5) **Geometria dachu**: nie dotyczy.

2. Inne uwarunkowania:

Dopuszcza się budowę 8 instalacji-paneli fotowoltaicznych o mocy 50kw każda i wysokości paneli do maks. 3 m na dachach wiat i budynków Wielkopolskiego Centrum Pulmonologii i Torakochirurgii.

III. Warunki w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Przedmiotowa inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
2. Inwestor winien uwzględnić warunki wynikające z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach – nie dotyczy.
3. Inwestor winien uwzględnić warunki wynikające z postanowienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu w sprawie uzgodnienia warunków realizacji przedsięwzięcia w zakresie oddziaływania na obszar Natura 2000 – nie dotyczy;
4. Inwestor winien uwzględnić warunki wynikające z uzgodnienia z Miejskim Konserwatorem Zabytków w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie dotyczy.

IV. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

1. Dostęp do drogi publicznej;

- bezpośredni - z ul. A. Szamarzewskiego (droga publiczna).

1.1 Obsługa komunikacyjna

Zgodnie z opinią wydaną przez Zarząd Dróg Miejskich nr ZDM-IPO.481.246.2022.1 z dnia 25.04.2022 r.

Obsługa komunikacyjna kompleksu budynków Szpitala WCPiT zlokalizowanego na terenie działki nr 74/2, ark. 17, obręb Jeżyce winna odbywać się na dotychczasowych zasadach z ul. A. Szamarzewskiego (drogi publicznej). Równocześnie zaznaczamy, że zniszczone w czasie realizacji ww. inwestycji niedrogowej nawierzchnie jezdni i/lub chodnika ul. A. Szamarzewskiego oraz innych dróg, którymi będzie prowadzona obsługa komunikacyjna placu budowy, muszą być odtworzone w całości kosztem i staraniem inwestora uzgadnianej obecnie zabudowy przed oddaniem planowanej inwestycji do użytkowania. Zakres powyższego odtworzenia należy wyprzedzająco uzgodnić z Zarządem Dróg Miejskich - Wydziałem Remontów i Utrzymania Dróg. Ponadto, inwestor jest zobowiązany do utrzymania przez cały okres prowadzonych prac budowlanych, związanych z realizacją ww. zabudowy nawierzchni sąsiednich jezdni i/lub chodników (w tym ulic, którymi będzie prowadzona obsługa komunikacyjna placu budowy) w należyłym stanie technicznym i czystości.

Równocześnie już teraz zaznaczamy, że nie wyrażamy zgody na sytuowanie miejsc postojowych, koniecznych dla planowanej inwestycji i istniejącej zabudowy w pasach przyległych dróg administrowanych przez ZDM.

Jednocześnie informujemy, że parkowanie samochodów w pasie drogowym przyległych dróg publicznych może się odbywać wyłącznie na ogólnie obowiązujących zasadach w ruchu drogowym, zgodnie z istniejącym oznakowaniem (strefa płatnego parkowania).

1.2 Wymagana ilość i sposób urządzenia miejsc parkingowych: bez zmian.

2. **Zasilanie w media** – bez zmian.

V. Wymagania w zakresie ochrony interesów osób trzecich

1. Zgodnie z art. 63 ust. 1, 2, 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - w odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy,
 - niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, nie jest równoznaczna z pozwoleniem na budowę,
 - wnioskodawcom, którzy nie uzyskali prawa do dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
2. Niniejsza decyzja nie uniemożliwia, ani w istotny sposób nie ogranicza korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem oraz nie powoduje zmiany wartości nieruchomości.

VI. Warunki ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych – nie dotyczy

VII. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie zasadniczej w skali 1:500, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Stan faktyczny:

W dniu 13.04.2022 r. wpłynął wniosek Wielkopolskiego Centrum Pulmonologii i Torakochirurgii ul. Szamarzewskiego 62, 60-569 Poznań o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji określonej przez inwestora jako: „8 instalacji do 50kW każda, na terenie WCPiT (panele fotowoltaiczne)”, na terenie działki nr 74/2, ark. 17, obręb Jeżyce, położonej przy ul. Szamarzewskiego 62 w Poznaniu.

Teren objęty wnioskiem stanowi nieruchomość gruntową zabudowaną o powierzchni ok. 35503 m². Jest to teren zabudowy usług zdrowia- Wielkopolskiego Centrum Pulmonologii i Torakochirurgii.

W ramach inwestycji zaplanowano budowę 8 instalacji po 50kW każda (panele fotowoltaiczne) na dachach budynków szpitala o wysokości maks. 3 m oraz 14 wiat każda po 35 m² o łącznej pow. zabudowy wynoszącej 490 m² pod wiaty na panele fotowoltaiczne.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej strony postępowania znane tutejszemu urzędowi zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zakończeniu zbierania materiału dowodowego oraz o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń. Za strony postępowania uznano właścicieli i użytkowników wieczystych działek, graniczących z wnioskowanym terenem.

W toku postępowania wystąpiono o zajęcie stanowiska do Zarządu Dróg Miejskich oraz Polskiej Spółki Gazownictwa.

ZDM zaopiniował wniosek pismem nr ZDM-IPO.481.246.2022.1, PSG pismem nr PSGPO.ZMSM.763.5002.103676.22.

W toku postępowania została przeprowadzona, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymagań dotyczących nowej zabudowy

w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

W oparciu o zgromadzony materiał przygotowano projekt decyzji, który przekazano w trybie art. 106 KPA do uzgodnienia przez Miejskiego Konserwatora Zabytków Postanowieniem nr 44/2022 z dnia 17.05.2022 r. MKZ uzgodnił projekt decyzji.

Zawiadomieniem z dnia 18.05.2022 r. poinformowano wszystkie strony o zakończeniu postępowania dowodowego w przedmiotowej sprawie. Strony pouczone zostały również o możliwości zapoznania się z aktami sprawy oraz wypowiedzenia co do zebranych materiałów, dowodów oraz zgłoszonych żądań.

Stan prawny:

Dla wnioskowanego terenu brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatem zgodnie z art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana zagospodarowania terenu, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy po przeprowadzeniu wymaganej procedury i uzgodnienia z odpowiednimi jednostkami.

W świetle art. 61 ust. 3 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. W tym też wypadku nie prowadzi się analizy funkcji oraz cech zabudowy na działkach sąsiednich w formie części graficznej i tekstowej, zgodnie z wymogami 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. W konsekwencji, o ile wydanie decyzji o warunkach zabudowy następuje zgodnie z art. 61 ust. 3 upzp z pominięciem zasady dobrego sąsiedztwa oraz badaniem dostępu do drogi publicznej, decyzja w tym przedmiocie nie zawiera wyników analizy jako załącznika. Nie ma zatem zastosowania w takim przypadku przepis § 9 powołanego rozporządzenia.

Kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy miała ocena charakteru planowanej inwestycji polegającej na budowie niezależnych bloków fotowoltaicznych, a więc urządzeń służących do przetwarzania energii słonecznej w energię elektryczną.

Uzupełniająco zauważyć można, że trafność stanowiska, że „systemy fotowoltaiczne nie są urządzeniami infrastruktury technicznej, potwierdza także przywołana wyżej nowelizacja art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na mocy której, instalacje odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy o odnawialnych źródłach energii, dodano jako kolejne obiekty zwolnione z wymogów spełnienia warunków wynikających z zasady dobrego sąsiedztwa (po urządzeniach infrastruktury technicznej).” Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego siedziba we Wrocławiu z dnia 27 lutego 2020 r. II SA/Wr 415/19

W związku z powyższym przeprowadzono analizę w zakresie wymagań art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 1) istniejące (lub projektowane) uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 2) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 3) inwestycja **jest** zgodna z przepisami odrębnymi
- 4) 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, 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.

Wobec powyższego, ustalono, że spełnione są przesłanki ustalenia warunków zabudowy określone w art. 61 ust. 1 pkt. 3 -6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym i na podstawie art. 59 ust. 1 i 2 oraz art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym orzeczono jak w sentencji.

W zakresie budowy 14 wolnostojących wiat każda o pow. do 35 m² zgodnie z art. 29 ust 1 pkt 14 lit c) Prawa budowlanego budowa wolnostojącej wiaty - o powierzchni zabudowy do 35 m², przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m² powierzchni działki; nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast wymaga zgłoszenia organowi administracji architektoniczno- budowlanej. Zgodnie z art. 50 pkt 2 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wymagają wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego roboty budowlane niewymagająca pozwolenia na budowę. Zatem w ww. zakresie inwestycję należy umorzyć.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem organu wydającego decyzję w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Pouczenie o prawie do zrzeczenia się odwołania i jego skutkach

Zgodnie z art. 127a. Kodeksu postępowania administracyjnego:

§ 1. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

§ 2. 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.

Pouczenie o prawie do żądania wymierzenia kary pieniężnej

Zgodnie z art. 51 ust. 2, 2h i 2e w zw. z art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, może wnieść żądanie wymierzenia kary pieniężnej w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji – do Wojewody Wielkopolskiego za pośrednictwem organu wydającego decyzję.



(pieczęć okrągła)

Z up. PREZ. MIASTA
mgr inż. arch. Beata Daczyk
KIEROWNIK ODDZIAŁU URBANISTYKI

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

Informacje dodatkowe

1. Składając wniosek o pozwolenie na budowę/zgłoszenie:
 - 1) Obiekty należy zlokalizować i zaprojektować zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
 - 2) Projekt budowlany winien spełniać warunki określone w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego¹.

¹ rozporządzenie uchylone przez nowe rozporządzenie – rozp. Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020 r., które obowiązuje od 19.09.2020 r.

- 3) Wniosek o wydanie pozwolenia na budowę składa się na formularzu, dostępnym w Wydziale Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania. Załączniki, które należy przedłożyć wraz z wnioskiem zostały wymienione w art. 33 ust. 2² ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.
 - 4) W przypadku elementów sieciowych, projektowanych dla inwestycji, winny one być uzgodnione branżowo oraz przez Dział Narady Koordynacyjnej przy Zarządzie Geodezji i Katastru Miejskiego „GEOPOZ”, zgodnie z art. 28b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne.
- 2 Odkrycie w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, obliguje inwestora lub wykonawcę robót do wypełnienia warunków określonych w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
 - 3 Istnieje obowiązek przestrzegania praw autorskich, wynikających z ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych, w szczególności przy rozbudowie, nadbudowie i przebudowie obiektu budowlanego.

Zwolniono z opłaty skarbowej.

W załączniku:

Ustalenia dla nowej zabudowy – mapa zasadnicza

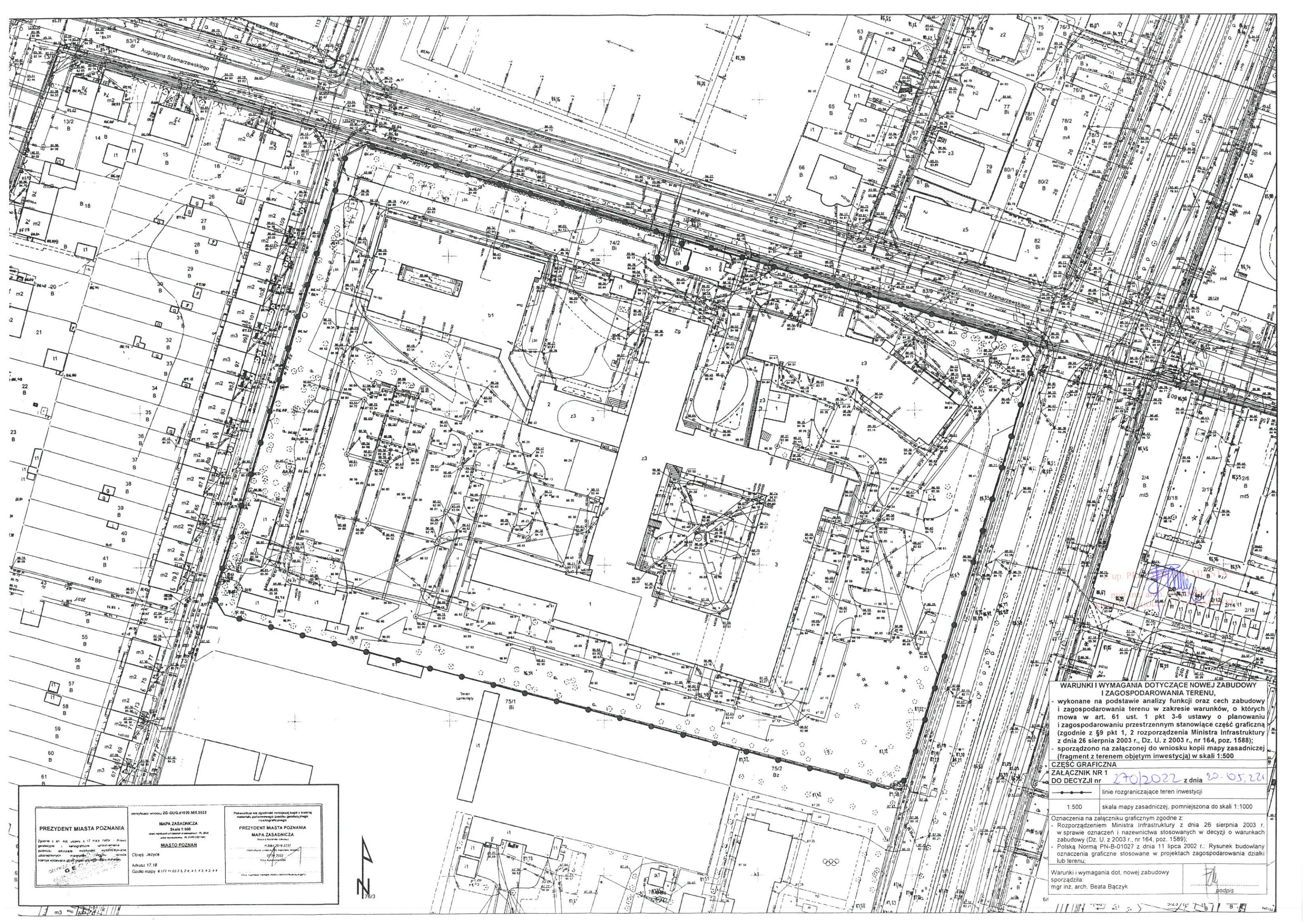
Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony (rozdzielnik w aktach sprawy)
3. Aa

Projekt decyzji przygotowała:
mgr inż. arch. Beata Bączyk

Sprawę prowadzi:
Alicja Czepińska
starszy specjalista
tel. 61- 878-59-25

² art. 33 ust. 3 został uchylony ustawą z dnia 13.02.2020 r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2020 r. poz. 471), która weszła w życie 19.09.2020 r.



WARUNKI I WYMAGANIA DOTYCZĄCE NOWEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU,
 - wykonane na podstawie analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiącej część graficzną (zgodnie z §9 pkt 1, 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., Dz. U. z 2003 r., nr 164, poz. 1588);
 - sporządzono na załączonej do wniosku kopii mapy zasadniczej (fragment z terenem objętym inwestycją) w skali 1:500

CZĘŚĆ GRAFICZNA
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO DECYZJI nr 270p2022 z dnia 20.05.2022

—•—•— linie rozgraniczające teren inwestycji
 1:500 skala mapy zasadniczej, pomniejszona do skali 1:1000

Oznaczenia na załączniku graficznym zgodne z:
 - Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r., nr 164, poz. 1588);
 - Polską Normą PN-B-01027 z dnia 11 lipca 2002 r.: Rysunek budowlany oznaczenia graficzne stosowane w projektach zagospodarowania działki lub terenu;

Warunki i wymagania dot. nowej zabudowy sporządziła:
 mgr inż. arch. Beata Bączyk

_____ podpis

PREZYDENT MIASTA POZNAŃ

Zgodnie z art. 104 ustawy z 17 marca 1990 r. Prawo oświatowe i rozporządzeniem w sprawie sposobu wykonywania zadań w zakresie zadań administracyjnych powołanych w art. 104 ustawy z 17 marca 1990 r. Prawo oświatowe

adres: ul. Św. Ducha 10, 61-800 Poznań

MAPA ZASADNICZA
skala 1:500

MIĘDZYNARODOWY SYSTEM WSKAZANIA PUNKTÓW WYSOKOŚCI

MIĘDZYNARODOWY SYSTEM WSKAZANIA PUNKTÓW WYSOKOŚCI

MIĘDZYNARODOWY SYSTEM WSKAZANIA PUNKTÓW WYSOKOŚCI

Obwód: Jezycze
 Arkusz: 17.18
 Godło mapy: 8 177 11 03 7.3 2 4 1.1 2 4 3 4 4

Przebieg linii kolejowych i linii tramwajowych

PREZYDENT MIASTA POZNAŃ

MAPA ZASADNICZA

MIĘDZYNARODOWY SYSTEM WSKAZANIA PUNKTÓW WYSOKOŚCI

MIĘDZYNARODOWY SYSTEM WSKAZANIA PUNKTÓW WYSOKOŚCI

MIĘDZYNARODOWY SYSTEM WSKAZANIA PUNKTÓW WYSOKOŚCI



CZĘŚĆ TEKSTOWA**WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY**

I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, sporządzonej zgodnie z Rozporządzeniem z dnia 26 sierpnia 2003r. sporządzona na podstawie § 9 ust. 2 rozporządzenia z 26 sierpnia 2003 r. Ministra infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z art. 61 ust. 5a ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 2-6 ww. ustawy. w związku z art. 61, ust 3 ww. ustawy.

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO DECYZJI Nr.....270/2022.....z dnia.....20.05.....2022r.

Dotyczy wniosku z dnia 13.04.2022 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie **paneli fotowoltaicznych - 8 instalacji do 50kW każda**, planowanej do realizacji na działce nr 74/2, arkusz 217, obręb Jeżyce, położonej w Poznaniu w rejonie ul. Szamarzewskiego 62.

I. WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

W świetle art. 61 ust. 3 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.. W tym też wypadku nie prowadzi się analizy funkcji oraz cech zabudowy na działkach sąsiednich w formie części graficznej i tekstowej, zgodnie z wymogami rozp. 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. W konsekwencji, o ile wydanie decyzji o warunkach zabudowy następuje zgodnie z art. 61 ust. 3 upzp, z pominięciem zasady dobrego sąsiedztwa oraz badaniem dostępu do drogi publicznej, decyzja w tym przedmiocie nie zawiera wyników analizy jako załącznika. Nie ma zatem zastosowania w takim przypadku przepis § 9 powołanego rozp.

Kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy miała ocena charakteru planowanej inwestycji polegającej na budowie niezależnych bloków fotowoltaicznych, a więc urządzeń służących do przetwarzania energii słonecznej w energię elektryczną.

Uzupełniająco zauważyć można, że trafność stanowiska, że „systemy fotowoltaiczne nie są urządzeniami infrastruktury technicznej, potwierdza także przywołana wyżej nowelizacja art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na mocy której, instalacje odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy o odnawialnych źródłach energii, dodano jako kolejne obiekty zwolnione z wymogów spełnienia warunków wynikających z zasady dobrego sąsiedztwa (po urządzeniach infrastruktury technicznej).” Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego siedziba we Wrocławiu z dnia 27 lutego 2020 r. II SAWr 415/19

1. W zakresie wymagań art. 61 ust.1 pkt 1 i 2 wykazano co następuje - nie dotyczy.

2. W zakresie wymagań art. 61 ust.1 pkt 3-6 wykazano, co następuje:

- 1) istniejące (lub projektowane) uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 2) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 3) inwestycja **jest** zgodna z przepisami odrębnymi
- 4) 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, 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.

3. W zakresie wymagań art. 61 ust. 2-4 nie dotyczy:

Na podstawie wyników przeprowadzone analizy urbanistycznej **wykazano możliwość ustalenia** wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wyniki analizy sporządziła:

mgr inż. arch. Beata Bączyk

Z up. PREZ. UMIASTA

mgr inż. arch. Beata Bączyk
KIEROWNIK ODZIAŁU URBANISTYKI