

**BURMISTRZ**  
**Kowalewo Pomorskie**  
**ul. Konopnickiej 13**  
**87-410 Kowalewo Pomorskie**

Kowalewo Pomorskie, dnia 22.11.2023 r.

TiGG.6730.70.2023

**DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY**  
**Nr 85/2023**

Na podstawie art. 4 ust. 2, pkt. 2 art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 4, art. 61 ust. 1, art. 63 ust. 2 i 4, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) oraz w związku z art. 59 ust. 1. ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) **rozpatrując wniosek**

z dnia 20 lipca 2023 r. (data wpływu),  
uzupełniony w dniu 9 sierpnia 2023 r. (data wpływu) oraz 6 września 2023 r. (data wpływu),

**Pana** [REDAKTOWANE]  
**zam.:** [REDAKTOWANE]  
**reprezentowanego przez pełnomocnika – Pana** [REDAKTOWANE]  
**adres do korespondencji:** [REDAKTOWANE]

o wydanie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 3 MW z możliwością realizacji w etapach – każdy o mocy do 1MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki o nr ewid. 1/2 obręb ewidencyjny Frydrychowo, gm. Kowalewo Pomorskie,

po przeprowadzeniu analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 oraz art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz po uzgodnieniu:

1. ze Starostą Golubsko-Dobrzyńskim (postanowienie z dnia 07.11.2023 r. znak ROŚ.673.206.2023.BWi),
2. z Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Toruniu (postanowienie z dnia 03.11.2023 r. znak GD.ZZI.5.521.1159.2023),

**ustalam**  
**warunki zabudowy**

dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 3 MW z możliwością realizacji w etapach – każdy o mocy do 1MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki o nr ewid. 1/2 obręb ewidencyjny Frydrychowo, gm. Kowalewo Pomorskie, w granicach określonych na załączniku graficznym w skali 1:1000.

**Warunki zabudowy**

1. Rodzaj inwestycji: budowa farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 3 MW z możliwością realizacji w etapach – każdy o mocy do 1MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.
2. Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na rysunku wykonanym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 – **załącznik nr 1**, stanowiącym załącznik graficzny niniejszej decyzji.
3. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – obszaru wyznaczonego wokół terenu objętego inwestycją:
  - a) część tekstowa - **załącznik nr 2**,
  - b) część graficzna - **nie dotyczy**, inwestycja stanowi urządzenie infrastruktury technicznej, zgodnie z art. 61 ust. 3 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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.

**I. WARUNKI I WYMAGANIA W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

1. Projektowana inwestycja powinna spełniać wymogi zawarte w obowiązujących przepisach, w tym w szczególności:
  - a) ustawie z dnia 7 lipca 1994 Prawo Budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.),
  - b) ustawie z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 ze zm.),

- c) Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 1225),
  - d) ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.),
  - e) ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 ze zm.),
  - f) ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 ze zm.).
2. Projekt budowlany oraz odległości od sieci uzbrojenia technicznego winny odpowiadać przepisom szczególnym. W przypadku kolizji z istniejącym uzbrojeniem terenu ewentualna przebudowa za zgodą i na warunkach zarządcy tej sieci.
3. Dla wnioskowanej inwestycji **na części działki o nr ewid. 1/2 obręb ewidencyjny Frydrychowo, gm. Kowalewo Pomorskie** obowiązują następujące ustalenia, dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) rodzaj inwestycji: budowa farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 3 MW z możliwością realizacji w etapach – każdy o mocy do 1MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;
  - b) funkcja terenu: infrastruktura techniczna;
  - c) w ramach planowanej inwestycji dopuszcza się budowę i lokalizację:
    - paneli fotowoltaicznych o łącznej mocy do 3 MW,
    - inwerterów,
    - linii kablowych SN,
    - linii kablowych nn, w tym przyłącza,
    - linii kablowych światłowodowych,
    - uziemienia i ochrony odgromowej,
    - dróg dojazdowych i wewnętrznych,
    - oświetlenia terenu elektrowni,
    - ogrodzenia terenu elektrowni – wysokość do 2,5 m,
    - monitoringu terenu elektrowni,
    - kontenerowych stacji transformatorowych nn/SN – maksymalnie 3 szt.,
    - konstrukcji wsporczych o wysokości do 5 m n. p. g.,
  - d) parametry dla pojedynczej kontenerowej stacji transformatorowej:
    - geometria dachu – płaski lub jednospadowy,
    - kąt nachylenia połaci dachowych – od 1° do 5°, z uwzględnieniem odprowadzenia wód opadowych na wnioskowaną działkę,
    - położenie głównej kalenicy – nie określa się,
    - wysokość – od 2,0 m do 4,0 m,
    - szerokość elewacji frontowej – od 2,0 m do 7,0 m, z zachowaniem wymaganych przepisami odrębnymi odległości od granic z działkami sąsiednimi,
    - powierzchnia zabudowy – od 4 m<sup>2</sup> do 49 m<sup>2</sup>;
  - e) wszelką ewentualną uciążliwość wynikającą z prowadzenia funkcji produkcyjnej należy ograniczyć do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
  - f) panele pokryte powłoką antyrefleksyjną w celu wyeliminowania powstania zagrożeń związanych z imitacją powierzchni lustra wody, a także powstaniem tzw. efektu olśnienia
4. Powierzchnia podlegająca przekształceniu – do 4,8 ha.
5. Nieprzekraczalna linia zabudowy – nie określa się, należy zachować przepisy odrębne.

## II. WARUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA, ZDROWIA LUDZI ORAZ DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1. Przedmiotową inwestycję należy przeprowadzić w sposób określony w przepisach w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań dotyczących bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród, zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.).
2. W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy respektować przepisy wynikające z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 ze zm.), w szczególności zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74), uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac a szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych (art. 75 ust.1).
3. Planowana inwestycja winna spełniać warunki § 2 Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112).
4. W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia i niezwłocznie zawiadomić o tym wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Burmistrza Kowalewa Pomorskiego - art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.).

5. Podjęcie przez inwestora działalności mogącej negatywnie oddziaływać na środowisko lub spowodowanie przez niego zanieczyszczenia środowiska zobowiązuje do zapobiegania temu oddziaływaniu oraz ponoszenia kosztów zapobiegania temu zanieczyszczeniu.
6. Projekt budowlany powinien zawierać pozytywne opinie jednostek opiniujących i uzgadniających, wymaganych przepisami odrębnymi dla tego rodzaju inwestycji.
7. Projektowana inwestycja jest ujęta w wykazie przedsięwzięć określonych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.).
8. Dla przedmiotowej inwestycji Burmistrz Kowalewa Pomorskiego – po zasięgnięciu opinii organów wymaganych przepisami odrębnymi tj. ustawą 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.), stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania ww. przedsięwzięcia na środowisko – Decyzja z dnia 24.09.2020 r. /znak: OŚRIEG.6220.9.2020/ i określił istotne warunki dotyczące korzystania ze środowiska – należy bezwarunkowo uwzględnić konieczność ochrony wartości przyrodniczych oraz życia i zdrowia ludzkiego (minimalizacja uciążliwości dla terenów sąsiednich) - w fazie realizacji, eksploatacji i użytkowania należy stosować zalecenia wynikające z treści ww. decyzji.

### III. WARUNKI OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI

1. Istniejące uzbrojenie terenu będzie wystarczające do zrealizowania zamiaru inwestycyjnego, jeżeli zostanie to zagwarantowane w drodze umowy między gestorami sieci a investorem. **Wszelkie zmiany dotychczasowych warunków należy uzgodnić z gestorami sieci.**
2. Zaopatrzenie w energię – na warunkach technicznych gestora sieci – Energa Operator S.A.. Oddział w Toruniu.
3. Woda – nie dotyczy.
4. Odprowadzenie ścieków sanitarnych – nie dotyczy.
5. Źródło ciepła – nie dotyczy.
6. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na teren działki, z zachowaniem przepisów odrębnych.
7. Obsługa komunikacyjna:
  - a) z drogi gminnej nr 110132C (dz. nr ewid. 11/5) - na warunkach jej zarządcy,
  - b) wewnętrzna obsługa komunikacyjna terenu powinna być bezkolizyjna, należy zapewnić miejsca parkingowe dla pojazdów czasowych w sposób zapewniający brak uciążliwości dla gruntów sąsiednich oraz wykluczający parkowanie w ciągu drogi publicznej.
8. Składowanie odpadów stałych – nie dotyczy.

### IV. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY INTERESÓW OSÓB TRZECICH

1. Przedmiotową inwestycję należy projektować i realizować zapewniając spełnienie wymagań dotyczących poszanowania występujących w obszarze obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich, a w szczególności ochrony przed:
  - a) pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,
  - b) pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności – w trakcie robót budowlanych chronić istniejące uzbrojenie terenu, wszelka kolizja bądź przebudowa winna być uzgodniona z gestorem sieci;
  - c) pozbawieniem dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - d) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
2. Właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – zgodnie z art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.).
3. Robót ziemnych nie wolno dokonywać w taki sposób, by groziły one nieruchomością sąsiednią utratą oparcia – zgodnie z art. 147 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.).
4. Zakaz zmiany kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na działce wód opadowych lub roztopowych oraz odprowadzania wód i wprowadzania ścieków na grunty sąsiednie – zgodnie z art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 ze zm.).
5. Należy uzyskać prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, dokumentując je dołączonym do wniosku o pozwolenie na budowę oświadczeniem - zgodnie z art. 32 ust. 4 pkt 2 i art. 33 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.).

### V. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY OBIEKTÓW BUDOWLANYCH NA TERENACH GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH

Nie dotyczy.

## UZASADNIENIE

W dniu 20 lipca 2023 r. (data wpływu) Pan [redacted] zam.: [redacted] reprezentowany przez pełnomocnika – Pana [redacted], adres do korespondencji: [redacted] wystąpił do Burmistrza Kowalewa Pomorskiego o wydanie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 3 MW z możliwością realizacji w etapach – każdy o mocy do 1MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki o nr ewid. 1/2 obręb ewidencyjny Frydrychowo, gm. Kowalewo Pomorskie. Wniosek uzupełniono w dniu 9 sierpnia 2023 r. (data wpływu) oraz 6 września 2023 r. (data wpływu).

Po ustaleniu stron postępowania administracyjnego na podstawie ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Golubiu-Dobrzyniu zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu Postępowania Administracyjnego wszczęto postępowanie w przedmiotowej sprawie.

Analizując wniosek, oraz ustalenia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kowalewo Pomorskie uchwalonego Uchwałą Nr XLVII/380/22 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 25 sierpnia 2022 r., nie zachodzi okoliczność wynikająca z art. 62. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego wnioskiem.

Dla terenu, na którym położona jest ww. działka Gmina nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z brakiem planu miejscowego na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy, której sporządzenie powierza się osobom spełniającym wymóg art. 60 ust 4 w nawiązaniu do art. 5 pkt 3 ww. ustawy. Projekt niniejszej decyzji przygotowała osoba posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2023 r. poz. 551).

Zgodnie z art. 61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 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,
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.

Odstąpienie od spełnienia pkt 1 i 2 cytowanego art. 61 ust. 1 możliwe jest jedynie:

- a) do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, ustawy o której mowa w art. 88 ust. 1. (art. art. 61 ust. 3 ww. ustawy),
- b) w przypadku realizacji linii kolejowych, obiektów liniowych lub 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 (art. 61 ust. 3 ww. ustawy),
- c) zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie (art. 61 ust.4 ww. ustawy).

W nieobowiązującym miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Kowalewo Pomorskie, zatwierdzonym przez Radę Miejską w Kowalewie Pomorskim uchwałą nr XXVIII/170/93 z dnia 20.10.1993 r. (Dz. Urz. Woj. Tor. nr 5/94 , poz. 36 z dnia 4 marca 1994r.) wnioskowany teren nie był wyznaczony jako teren produkcji, a stanowił grunty rolne /wyrys i wypis w aktach sprawy/.

Wobec powyższego dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów szczególnych oraz stanu faktycznego, stwierdzono,  **iż przedmiotowa inwestycja stanowi instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych**

**źródłach energii, dla którego nie ma potrzeby analizowania spełnienia warunku z art. 61 ust 1 pkt 1 i 2 - zgodnie z art. 61 ust. 3 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym wyniki analizy nie posiadają części graficznej, bowiem nie zachodzi potrzeba wyznaczenia obszaru analizowanego wyznaczonego wokół terenu objętego inwestycją.**

Zgodnie z przyjętym orzecznictwem /Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 29 czerwca 2022 r. II OSK 1276/21/ „kategoryczne brzmienie art. 61 ust. 3 u.p.z.p. nie daje podstaw do wprowadzania ograniczeń w jego zastosowaniu wynikających między innymi z mocy, czy innych parametrów jakimi ma się charakteryzować lokalizowana instalacja odnawialnego źródła energii.” „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 2 u.p.z.p.” - Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 31 stycznia 2022 r. II SA/OI 7/22. „Z przepisu art. 61 ust. 3 u.p.z.p. wprost wynika, że przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 u.o.z.e.” - Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy z dnia 23 listopada 2022 r. II SA/Bd 289/22/.

Jednocześnie Burmistrz Kowalewa Pomorskiego, zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów szczególnych oraz stanu faktycznego i prawnego wnioskowanego terenu, w wyniku której ustalono, iż działka spełnia warunek art. 61. ust. 1 pkt 3-6 ww. ustawy tj. istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla realizacji planowanej inwestycji, teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i nie jest położony 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 oraz w strefie kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu i strefie bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Projekt decyzji uzgodniono ze Starostą Powiatu i z Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Toruniu w sprawach ochrony gruntów rolnych i melioracji zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ww. ustawy, stwierdzając zgodność planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

Burmistrz zapewnił stronom czynny udział w każdym etapie postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwił im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań (Art. 10 § 1 K.p.a).

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Decyzja traci ważność, jeżeli inwestor nie uzyska prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane lub prawa dysponowania nieruchomością na czas prowadzenia robót, bądź też utraci te prawa.

#### **Pouczenie**

- 1) Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Toruniu, które należy wnieść za pośrednictwem Burmistrza Kowalewa Pomorskiego w terminie 14 dni od daty doręczenia.
- 2) Zgodnie z art. 127a § 1 i 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.
- 3) 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. Wobec powyższego zrzeczenie się przez stronę postępowania prawa do wniesienia odwołania skutkuje brakiem możliwości zaskarżenia takiej decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.
- 4) Zgodnie z art. 51 ust. 2 w związku z art. 64. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa. Organem wyższego stopnia w sprawach określonych w ust. 2 jest wojewoda.(art. 51 ust 2a). Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary (art. 51 ust. 2e). Do ww. terminu 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 (art. 51 ust 2c).

A. Kozłowska

**z up. Burmistrza  
/-/ Katarzyna Brzycka  
Kierownik Referatu  
Techniczno- Inwestycyjnego  
i Gospodarki Gruntami**

.....  
(pieczęć imienna i podpis osoby  
upoważnionej do wydania decyzji)

**Załączniki:**

1. część graficzna – załącznik nr 1,
2. wyniki analizy: - część tekstowa - załącznik nr 2,  
- część graficzna – nie dotyczy.

**Otrzymują:**

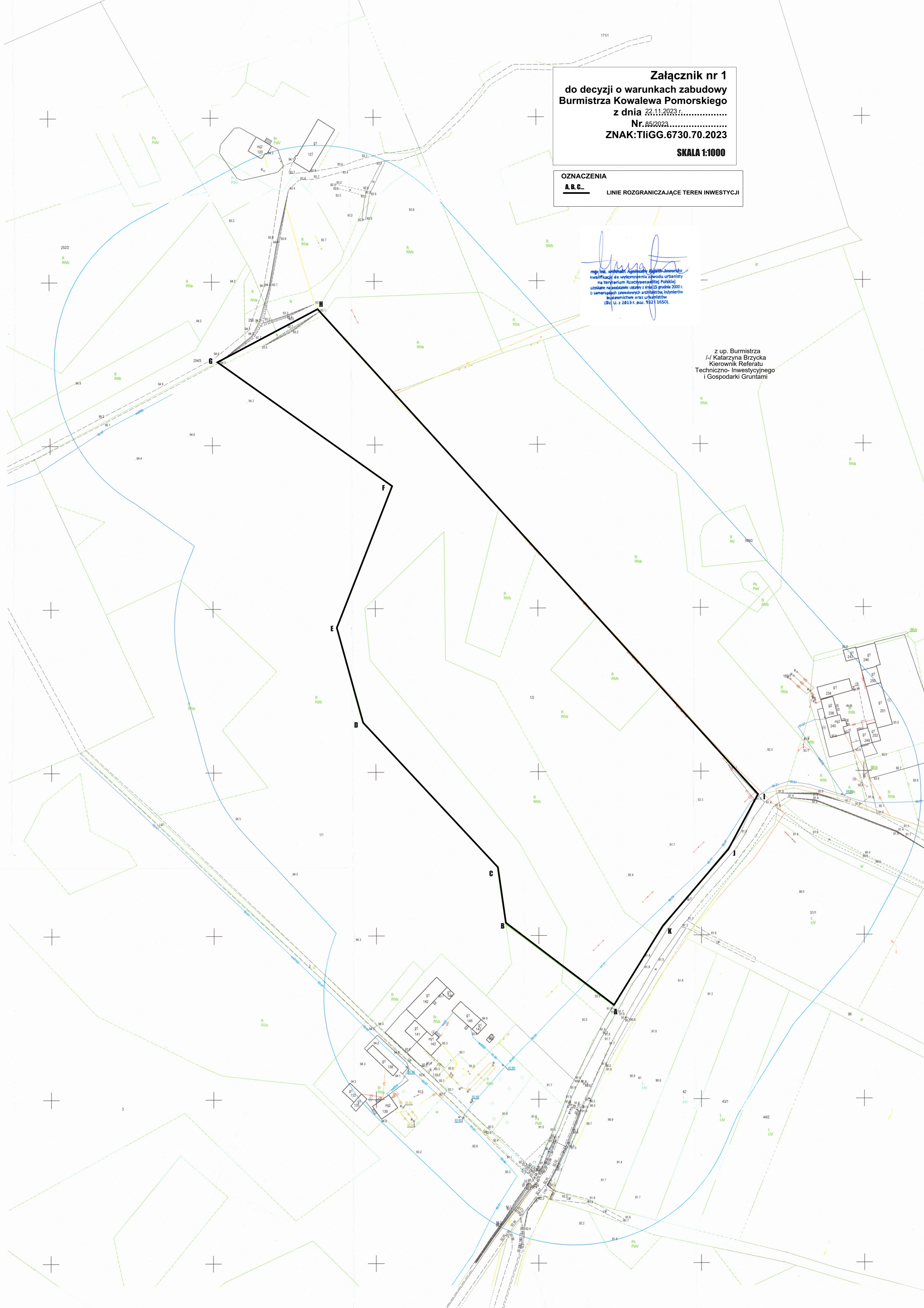
1. wnioskodawca: [REDACTED]
- Pełnomocnik:** [REDACTED]
- 2.-4. - wg rozdzielnika stanowiącego integralną część akt sprawy
5. Gmina Kowalewo Pomorskie, ul. Konopnickiej 13, 87-410 Kowalewo Pomorskie
6. UM Kowalewo Pomorskie  
a/a

**Załącznik nr 1**  
**do decyzji o warunkach zabudowy**  
**Burmistrza Kowalewa Pomorskiego**  
**z dnia 22.11.2023 r.**.....  
**Nr. 85/2023**.....  
**ZNAK: TIIG.6730.70.2023**  
**SKALA 1:1000**

**OZNACZENIA**  
**A, B, C...**.....  
**LINE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI**

*[Signature]*  
mgr inż. *[Signature]* Agnieszka Jagórk-Jaworska  
kwalifikacji do wykonywania zadań urbanisty  
na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej  
uzyskane najdawniej usatysf. z dnia 15 grudnia 2000 r.  
o samodzielnym zawodowym architekcie, inżynierów  
budowlanych oraz urbanistów  
(Dz. U. z 2013 r. poz. 932 i 1650).

z up. Burmistrza  
/-/ Katarzyna Brzycka  
Kierownik Referatu  
Techniczno- Inwestycyjnego  
i Gospodarki Gruntami



ZAŁĄCZNIK NR 2  
**DO DECYZJI**  
o warunkach zabudowy

Burmistrza Kowalewa Pomorskiego  
z dnia 22.11.2023 r. Nr 85/2023  
znak: TliGG.6730.70.2023

**WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU –  
OBSZARU ANALIZY WYZNACZONEGO WOKÓŁ TERENU OBJĘTEGO INWESTYCJĄ**  
CZĘŚĆ TEKSTOWA

Dotyczy: budowa farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 3 MW z możliwością realizacji w etapach – każdy o mocy do 1MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki o nr ewid. 1/2 obręb ewidencyjny Frydrychowo, gm. Kowalewo Pomorskie.

Podstawą dokonanej analizy są:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.),
- 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. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2399),
- Rozporządzenie 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. z 2003 r. Nr 164 poz. 1589).

Do przeprowadzenia analizy wykorzystano:

- wypisy z Rejestru Gruntów prowadzonego przez Starostwo Powiatowe w Golubiu-Dobrzyniu,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kowalewo Pomorskie - uchwalone Uchwałą Nr XLVII/380/22 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 25 sierpnia 2022 r.;
- mapę zasadniczą w skali 1:1000 przyjętą do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Zgodnie z ww. ustawą oraz ww. Rozporządzeniem w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy w części graficznej decyzji (załącznik nr 1) wykorzystano kopię mapy w skali 1:1000 przyjętą do Państwowego Zasobu Geodezyjnego (opieczątowany oryginalny egzemplarz mapy znajduje się w aktach sprawy), oraz zastosowano czytelną grafikę zapewniającą możliwość wykonywania kopii, z wykorzystaniem podstawowych jednobarwnych oznaczeń graficznych dotyczących granic i linii regulacyjnych.

Obszar objęty analizą – nie dotyczy:

**URZĄDZENIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, 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 (art. 61 ust. 3 ww. ustawy).**

**Wymogi wynikające z art. 61 ust.1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

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:*

**NIE DOTYCZY – URZĄDZENIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, 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 (art. 61 ust. 3 ww. ustawy).**

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 29 czerwca 2022 r. II OSK 1276/21: „kategoryczne brzmienie art. 61 ust. 3 u.p.z.p. nie daje podstaw do wprowadzania ograniczeń w jego zastosowaniu wynikających między



innymi z mocy, czy innych parametrów jakimi ma się charakteryzować lokalizowana instalacja odnawialnego źródła energii.”

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 31 stycznia 2022 r. II SA/OI 7/22: „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 2 u.p.z.p.”

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy z dnia 23 listopada 2022 r. II SA/Bd 289/22 „Z przepisu art. 61 ust. 3 u.p.z.p. wprost wynika, że przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 u.o.z.e.”/.

2. *dostęp do drogi publicznej* – **NIE DOTYCZY – URZĄDZENIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**, 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 (art. 61 ust. 3 ww. ustawy).  
Teren posiada dostęp do drogi gminnej nr 110132C (dz. nr ewid. 11/5).

3. *uzbrojenie terenu* - **istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla projektowanej inwestycji – warunek spełniony;**

- energia elektryczna – zapewnienie gestora sieci;
- woda pitna – nie dotyczy;
- odprowadzenie ścieków sanitarnych – nie dotyczy;
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na teren działki, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- źródło ciepła – nie dotyczy;
- gospodarowanie odpadami – nie dotyczy.

4. *teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne* – Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 2409 ze zm.) zmiana przeznaczenia gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III – wymaga uzyskania zgody właściwego ministra. Przepisów nie stosuje się w granicach administracyjnych miast. Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne wymaga uzyskania zgody właściwego ministra (w przypadku gruntów leśnych Skarbu Państwa) lub właściwego Marszałka Województwa (pozostałych gruntów leśnych).

**Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów prowadzonym przez Starostę Golubsko-Dobrzyńskiego działka stanowi grunty orne RIVa, RIVb oraz nieużytki N o łącznej powierzchni 5,3280 ha - warunek spełniony (realizacja inwestycji na części działki).**

*Decyzja o warunkach zabudowy nie rozstrzyga o konieczności wyłączenia gruntów rolnych z produkcji.*

5. *zgodność inwestycji z przepisami odrębnymi* - **realizacja przedmiotowej inwestycji jest zgodna z przepisami odrębnymi – warunek spełniony.**

**Decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o realizacji inwestycji, określa jedynie zasady i warunki zagospodarowania przestrzennego przedmiotowego terenu w oparciu o obowiązujące przepisy w tym zakresie – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

**Wszelkie zagadnienia związane ze spełnieniem warunków, o jakich mowa w przepisach prawa budowlanego rozstrzygane są w odrębnym postępowaniu administracyjnym przez właściwy organ administracji budowlanej.**

- Dla przedmiotowej inwestycji Burmistrz Kowalewa Pomorskiego – po zasięgnięciu opinii organów wymaganych przepisami odrębnymi tj. ustawą 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.), stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania ww. przedsięwzięcia na środowisko – Decyzja z dnia 24.09.2020 r. /znak: OSRIEG.6220.9.2020/ określił istotne warunki dotyczące korzystania ze środowiska – należy bezwarunkowo uwzględnić konieczność ochrony wartości przyrodniczych oraz życia i zdrowia ludzkiego (minimalizacja uciążliwości dla terenów sąsiednich) - w fazie realizacji, eksploatacji i użytkowania należy stosować zalecenia wynikające z treści ww. decyzji.

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.

- warunek spełniony.

#### STAN FAKTYCZNY I PRAWNY

Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 29.03.2006r. sygn. IV SA/Wa/33/06, podstawowym obowiązkiem organu w postępowaniu z zakresu planowania i zagospodarowania jest ustalenie stron postępowania, które następuje na podstawie kryteriów określonych w art. 28 Kpa. Warunkiem uzyskania więc statusu procesowego strony jest posiadanie interesu prawnego lub obowiązku, którego dotyczy postępowanie lub żądanie czynności organu ze względu na swój interes lub obowiązek. Stroną jest zatem wnioskodawca, który żąda ustalenia lokalnej inwestycji, właściciele i użytkownicy wierzyci nieruchomości, na które rozciąga się wpływ planowanej inwestycji.

Podstawą do ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, w postępie dotyczącym ustalenia warunków zabudowy, rozumianą jako ochronę właścicieli działek sąsiednich, a także właścicieli działek położonych dalej, jest stopień uciążliwości oraz zasięg oddziaływania inwestycji na nieruchomości sąsiednie.

Strony postępowania ustalono na podstawie wypisów z rejestru gruntów i budynków prowadzonego przez Starostwo Powiatowe w Golubiu-Dobrzyniu.

Dla terenu, na którym położona jest ww. działka nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kowalewo Pomorskie, uchwalonym uchwałą Nr XLVII/380/22 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 25 sierpnia 2022 r., nie zachodzi okoliczność wynikająca z art. 62. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego wnioskiem.

Wnioskowana inwestycja nie leży w miejscowości uzdrowskiej, terenach górniczych, zagrożonych osuwaniem mas ziemnych, granicach obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską, obszarów ograniczonego użytkowania, oraz obszarów podlegających ochronie z tytułu obowiązujących przepisów o ochronie gruntów leśnych, ochronie przyrody, ochronie zasobów wodnych, kopalin i terenów zamkniętych i innych wynikających z art. 53 ust. 4 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 5a, 7, 8, 9a, 10a, 11b, 12, 13, 14, 15, 16 ww. ustawy.

Projekt decyzji wymaga uzgodnień:

- ze Starostą Powiatu w sprawach ochrony gruntów rolnych zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ww. ustawy,
- z Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Toruniu w sprawach ochrony melioracji zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ww. ustawy.

**z up. Burmistrza  
/-/ Katarzyna Brzycka  
Kierownik Referatu  
Techniczno- Inwestycyjnego  
i Gospodarki Gruntami**