

Og.6730.5.2022

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1-2, art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) dalej UPZP, w związku z art. 59 ust. 2 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) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) dalej KPA, po rozpatrzeniu wniosku: firmy PCWO Energy Projekt Sp. z o. o., z siedzibą ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa, reprezentowanej przez Pana Dariusza Wołowiec, z dnia 11 stycznia 2022 r. (data wpływu do urzędu 13 stycznia 2022 r.) uzupełniony w dniu 26 stycznia 2022 r.

USTALAM DLA

**firmy PCWO Energy Projekt Sp. z o. o. , z siedzibą ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa,
adres do korespondencji: ul. Św. Leonarda 7, 25-331 Kielce
reprezentowanej przez Pana Dariusza Wołowiec,
WARUNKI ZABUDOWY**

dla terenu obejmującego działkę: nr 259, obręb geodezyjny Borowo 0001, gmina Rogowo.

w zakresie: budowy farmy fotowoltaicznej.

Linie rozgraniczające teren objęty niniejszą decyzją wyznaczone zostały w części graficznej stanowiącej Załącznik Nr 1 do niniejszej decyzji. Część graficzna zawiera objaśnienia użytych w niej oznaczeń.

Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy - instalacja odnawialnego źródła energii.

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu - planowana inwestycja dotyczy budowy farmy fotowoltaicznej.

3. Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.

3.1. Linia zabudowy – wyznacza się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z Załącznikiem nr 1 do decyzji.

3.2. Gabaryty zabudowy:

- a) maksymalna intensywność zabudowy – **nie określa się**,
- b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – **nie określa się**,
- c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – **nie określa się**,
- d) udział powierzchni zabudowy:
 - powierzchnia zabudowy stacji transformatorowej (kontenerowej) – fundament **maks. 18,0 m²** (łącznie dla sześciu stacji transformatorowych **maks. 108,0 m²**),
 - powierzchnia zabudowy przemysłowej (zabudowa wyznaczana po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli z wyłączeniem przerw między rzędami paneli) – **do 23170,0 m²**,
 - powierzchnia terenu inwestycji – **33 100,0 m²**,
 - udział powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – **maks. 70,33%**,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – **10,00%**.

3.3. Budowa zespołu paneli fotowoltaicznych o mocy – do 6 MW.

3.4. Ilość paneli fotowoltaicznych – nie ustala się (liczba paneli w zależności od mocy pojedynczego panelu fotowoltaicznego).

3.5. Budowa stacji transformatorowej (kontenerowej) o wymiarach: maks. 6,0 m x maks. 3,00 m i wysokości do 4,0 m - maks. 6 sztuk.

3.6. Panele fotowoltaiczne będą umieszczone na konstrukcjach stalowych na wysokości do 5,0 m n. p. t.

3.7. W ramach planowanej inwestycji dopuszcza się:

- infrastrukturę naziemną i podziemną związaną z konstrukcją nośną paneli fotowoltaicznych,
- linie kablowe niskiego napięcia oraz przyłącze elektroenergetyczne,
- inwertery/falowniki,
- system monitoringu,
- instalację odgromową i przeciwprzepięciową,
- instalacje oświetleniową,
- drogi wewnętrzne wraz z placami manewrowymi,
- układy pomiarowo-kontrolne,
- budowa ogrodzenia o wysokości - **do 2,0 m**,
- inne niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją elektrowni fotowoltaicznej.

3.8. Należy rozwiązać ewentualne kolizje z istniejącymi sieciami uzbrojenia terenu.

3.9. Inwestycja powinna być projektowana oraz realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i przepisami techniczno-budowlanymi, w przypadku braku możliwości ich spełnienia wnioskodawca może się ubiegać o uzyskanie odstępstwa od tych przepisów na kolejnym etapie postępowania administracyjnego.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

4.1. Zgodnie z §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. 2019 poz. 1839 z późn. zm.) planowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Dla przedmiotowej inwestycji wydano decyzję z dnia 24 listopada 2021r. znak Og.6220.07.2021 ustalającą środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich; **na etapie projektowania, budowy oraz użytkowania należy przestrzegać wszystkich wytycznych zawartych w w/w decyzji środowiskowej.**

4.2. Teren inwestycji położony jest poza granicami obszaru objętego ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

4.3. Teren inwestycji obejmuje grunty RV, RVI i RVIZ czyli grunty orne, w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z wypisem z rejestru gruntów.

4.4. Przedmiotowa inwestycja nie wymaga uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

4.5. Zgodnie z przepisami należy uzgodnić projekt decyzji z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych - w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

4.6. W trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu.

4.7. W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska w granicach terenu inwestycji, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

4.8. Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedsięwzięcia.

4.9. Jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą.

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

5.1. Teren inwestycji nie jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej oraz nie występują na nim obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej.

5.2. W przypadku odkrycia w trakcie trwających robót budowlanych lub ziemnych, znalezisk, przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkami archeologicznymi, należy zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), przy użyciu dostępnych środków, zabezpieczyć znaleziony przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić Kujawsko - Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Rogowo.

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

- 6.1. Zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy.
- 6.2. Zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy.
- 6.3. Odprowadzenie ścieków - nie dotyczy.
- 6.4. Odprowadzenie wód deszczowych – powierzchniowo na terenie inwestycji.
- 6.5. Zasilanie w energię elektryczną – na warunkach wydanych przez właściwego dysponenta sieci.
- 6.6. Zasilanie w energię ciepłą – nie dotyczy.
- 6.7. Środki łączności – nie dotyczy.
- 6.8. Gospodarka odpadami – wywóz odpadów, zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie gminy.
- 6.9. Dostęp do drogi publicznej – zgodnie z pkt 4 analizy nie dotyczy wnioskowanej decyzji.
- 6.10. Zapewnienie miejsc parkingowych (w formie terenowej, w garażu) – nie dotyczy.

7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich w zakresie określenia warunków ochrony.

- 7.1. Dostęp do drogi publicznej oraz do urządzeń infrastruktury technicznej – wnioskowana inwestycja nie może pozbawić działek sąsiednich dostępu do drogi publicznej oraz do urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności.
- 7.2. Dostęp do światła dziennego – wnioskowana inwestycja nie może pozbawiać dostępu do światła dziennego pomieszczeniom w budynkach zlokalizowanych na sąsiednich działkach.
- 7.3. Oddziaływanie wnioskowanej inwestycji pod kątem uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie – wnioskowana inwestycja nie może powodować ww. uciążliwości.
- 7.4. Oddziaływanie wnioskowanej inwestycji pod kątem zanieczyszczeń powietrza, wody i gleby – wnioskowana inwestycja nie może powodować ww. uciążliwości.
- 7.5. Projektowana inwestycja nie może pogarszać warunków użytkowania nieruchomości sąsiednich, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości w zakresie określonym w pkt 7.3 i 7.4, ewentualne uciążliwości powinny zamknąć się w granicy terenu inwestycji, na którym będzie ona realizowana.
- 7.6. Inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 z późn. zm.).

8. 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 - przedmiot i zakres inwestycji nie wymaga dokonania rozstrzygnięć w tym zakresie.

UZASADNIENIE

- 1. W dniu 13 stycznia 2022 r. wpłynął wniosek: firmy PCWO Energy Projekt Sp. z o. o. , z siedzibą ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa, reprezentowanej przez Pana Dariusza Wołowicz., o ustalenie warunków zabudowy dla planowanej inwestycji dotyczącej budowy farmy fotowoltaicznej, na działce nr 259, obręb geodezyjny Borowo 0001, gmina Rogowo.
- 2. Decyzją z dnia 27 lipca 2022 r. znak: Og.6730.5.2022 Wójt Gminy Rogowo odmówił ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

3. W ustawowo zachowanym terminie za pośrednictwem Wójta Gminy Rogowo na ww. decyzję do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Włocławku wpłynęło odwołanie wnioskodawcy.
4. Decyzją z dnia 26 września 2022 r. nr KO.411.1405.2022 Samorządowe Kolegium odwoławcze we Włocławku orzekło o utrzymaniu w mocy zaskarżoną decyzję.
5. Na powyższą decyzję wnioskodawca wniósł odwołanie do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy.
6. Wyrokiem z dnia 3 czerwca 2025 r. (sygn.. akt II SA/Bd 1188/22) WSA w Bydgoszczy uchylił zaskarżoną decyzję oraz poprzedzającą ją decyzję Wójta Gminy Rogowo z dnia 27 lipca 2022 r. nr Og.6730.5.2022.
7. Wnioskodawca wskazał lokalizację inwestycji w terenie, dla którego gmina nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, czym wyczerpano przesłanki, o których mowa w art. 4 ust. 2 UPZP.
8. Decyzja niniejsza określa przedmiot i zakres inwestycji zgodnie z informacjami podanymi we wniosku.
9. Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rogowo, uchwalonego uchwałą Nr XX/1/2001 Rady Gminy Rogowo z dnia 15 marca 2001 roku zmienione uchwałą Nr IX/33/11 Rady Gminy Rogowo z dnia 28 września 2011 r. oraz uchwałą Nr XVIII/108/2020 Rady Gminy Rogowo z dnia 30 lipca 2020 r., Wójt Gminy stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
10. Wniosek został przeanalizowany i sprawdzony pod względem wymogu stawianego przez art. 61 ust. 1 w nawiązaniu do ust. 2-5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stwierdza się, iż w przedmiotowej sprawie wymogi stawiane przez ustawę w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 oraz ust. 3 zostały spełnione, pozostałe wymogi nie wymagały zastosowania.
11. Zgodnie z art. 60 ust. 1 w związku z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzje o warunkach zabudowy wydaje się po uzgodnieniu z właściwymi organami. Warunki zabudowy dla ww. inwestycji zostały uzgodnione z:
 - a) Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarządem Zlewni w Toruniu, ul. Popiełuszki 3, 87-100 Toruń – w związku z niezajęciem stanowiska w zakresie melioracji wodnych w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie (t.j. 28.11.2025 r. – data potwierdzenia odbioru) – na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – uzgodnienie uważa się za dokonane.
 - b) Starostą Powiatu Rypińskiego, ul. Warszawska 38, 87-500 Rypin – w związku z niezajęciem stanowiska w zakresie ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie (t.j. 26.11.2025 r. – data potwierdzenia odbioru) – na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – uzgodnienie uważa się za dokonane.
 - c) Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Rypinie, ul. Warszawska 38a, 87-500 Rypin - w związku z niezajęciem stanowiska w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie (t.j. 26.11.2025 r. – data potwierdzenia odbioru) – na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – uzgodnienie uważa się za dokonane.
 - a) Polskimi Sieciami Elektroenergetycznymi S.A. w Bydgoszczy, ul. Marszałka Focha 16, 85-950 Bydgoszcz, postanowienie z dn. 04.12.2025 o sygn. 3200-DE-DSB-DUB-WFB.071.1802.2025.2 – uzgodnienie ze względu na położenie terenu inwestycji w obszarze projektowanej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć (400 kV).
12. Z uwagi na fakt, iż w odniesieniu do przedmiotowej inwestycji nie zachodzą okoliczności określone w pozostałych punktach art. 53 ust. 4, odstąpiono od uzgodnienia niniejszej decyzji z organami wskazanymi w tych przepisach.
13. Zgodnie z wymogiem art. 50 ust. 4 w związku z art. 5 ust. 3 UPZP sporządzenie niniejszego projektu decyzji powierzono osobie posiadającej kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty

na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie art. 5 pkt 3 UPZP. Niniejszy projekt decyzji sporządził mgr Artur Składanek, który posiada takie kwalifikacje.
Biorąc powyższe pod uwagę należało orzec jak w sentencji.

POUCZENIE

1. Zgodnie z art. 63 UPZP:
 - a) w odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości,
 - b) decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
 - c) Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę,
 - d) wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy,
 - e) organ, który wydał decyzję, o której mowa w art. 59 ust. 1, jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie,
 - f) w przypadku decyzji wydanej dla zabudowy, o której mowa w art. 61 ust. 4, może ona zostać przeniesiona na rzecz innej osoby z zastrzeżeniem, że zabudowa ta będzie wchodziła w skład gospodarstwa rolnego tej osoby oraz powierzchnia tego gospodarstwa rolnego przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.
2. Zgodnie z art. 65 UPZP Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:
 - a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
 - a) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, o ile nie została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.
3. Zgodnie odpowiednio z art. 51 i 64 UPZP, 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. Do powyższego 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. 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, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji o warunkach zabudowy. Żądanie wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy.
4. Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy jest pierwszym etapem w czynnościach administracyjnych, zmierzających do rozpoczęcia robót budowlanych.
5. Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29–31 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r., poz. 418), w których zostały ustalone roboty budowlane, wymagające jedynie dokonania odpowiedniego zgłoszenia.
6. Inwestor zamiast dokonania zgłoszenia dotyczącego rozpoczęcia robót budowlanych, może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.
7. W celu uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia dotyczącego rozpoczęcia robót budowlanych, należy złożyć odpowiedni wniosek do Starostwa Powiatowego w Rypinie. Do wniosku należy załączyć niniejszą decyzję, odpowiednie dokumenty wraz z opiniami,

uzgodnieniami, pozwoleniami jeżeli są one wymagane przepisami szczególnymi oraz oświadczeniem o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

8. Wszelkie rozstrzygnięcia związane ze spełnieniem warunków w celu uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia dotyczącego rozpoczęcia robót budowlanych, rozstrzygane będą w odrębnym postępowaniu administracyjnym, przez właściwy wydział Starostwa Powiatowego w Rypinie.
9. Zgodnie z art. 127, art. 127a, art. 129 i art. 130 KPA jeżeli wszystkie strony postępowania zrzekną się prawa do wniesienia odwołania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się praw do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Włocławku za pośrednictwem Wójta Gminy Rogowo w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Załączniki:

1. Załącznik Nr 1 – graficzna część decyzji,
2. Załącznik Nr 2 – wyniki analizy, część tekstowa.

Otrzymują:

- 1) PCWO ENERGY PROJEKT sp. z o.o.
- 2) Tomasz Gutkowski
- 3) Piotr Wojciech Dołkowski
- 4) Arkadiusz Gołębiowski
- 5) Krzysztof Mirosław Peszyński
- 6) Kamila Olewińska
- 7) Grzegorz Nowatkowski
- 8) Gmina Rypin
- 9) Andrzej Zdrojkowski
- 10) Mariola Szpakowska
- 11) Dariusz Szpakowski
- 12) Hanna Mikucka
- 13) Wiesław Mikucki
- 14) Paweł Felczak – kurator spadku po Ireneuszu Skoniecznym
- 15) Agnieszka Ornowska
- 16) Zenon Tyburski
- 17) Mariola Barbara Tyburska
- 18) Grzegorz Witkowski
- 19) Urząd Gminy w Rogowie
- 20) aa.

WYNIKI ANALIZY UWARUNKOWAŃ DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

Wyniki analizy sporządzono na podstawie:

- art. 61 i art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) - dalej UPZP, w związku z art. 59 ust. 2 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),
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r., w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r., poz. 1116),
- 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).

1. Analiza dotyczy wniosku: firmy PCWO Energy Projekt Sp. z o. o. , z siedzibą ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa, reprezentowanej przez Pana Dariusza Wołowic.,
2. Teren inwestycji obejmuje działkę nr 259, obręb geodezyjny Borowo 0001, gmina Rogowo.
3. Planowana inwestycja dotyczy budowy farmy fotowoltaicznej.
4. Art. 61 ust. 3 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, że „przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do instalacji odnawialnego źródła energii”.

Zgodnie z art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2024 poz. 1361 z późn. zm.) instalacja odnawialnego źródła energii oznacza instalację stanowiącą wyodrębniony zespół:

- a) urządzeń służących do wytwarzania energii elektrycznej lub ciepła lub chłodu opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia elektryczna lub ciepło lub chłód są wytwarzane z odnawialnych źródeł energii, lub,
- b) obiektów budowlanych i urządzeń stanowiących całość techniczno-użytkową służącą do wytwarzania biogazu, biogazu rolniczego, biometanu lub wodoru odnawialnego
- a także połączony z tym zespołem magazyn energii elektrycznej, magazyn biogazu lub instalacja magazynowa w rozumieniu art. 3 pkt 10a ustawy - Prawo energetyczne wykorzystywana do magazynowania biogazu rolniczego, biometanu lub wodoru odnawialnego.

Po dokonanej ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r. poz. 1524) zmianie art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu elektrownie fotowoltaiczne zostały wyłączone z wymogu spełnienia warunku dobrego sąsiedztwa oraz dostępu do drogi publicznej, a ustawodawca nie ograniczył tego od mocy instalacji odnawialnego źródła energii.

Zgodnie z wyrokiem WSA w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 17 marca 2022 r. (sygn. II SA/Go 1097/21) gdyby przyjąć stanowisko, iż uzasadnieniem dla wyłączenia z możliwości zastosowania przepisu art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do instalacji o mocy przekraczającej 100 kV jest okoliczność, iż zmiana wprowadzona w tym przepisie ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. jest powiązana z potrzebą wspierania rozwoju wytwarzania energii elektrycznej przez prosumentów, czyli podmioty będące odbiorcami końcowymi wytwarzającymi energię elektryczną wyłącznie z odnawialnych źródeł energii na własne potrzeby w mikroinstalacji, pod warunkiem, że w przypadku odbiorcy końcowego niebędącego odbiorcą energii elektrycznej w gospodarstwie domowym, nie stanowi to przedmiotu przeważającej działalności gospodarczej – to poza zakresem uregulowań znalazłyby się instalacje o mocy od 50 kW do 100 kW.

Mikroinstalacja to bowiem instalacja odnawialnego źródła energii o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 50 kW, przyłączona do sieci elektroenergetycznej o napięciu znamionowym niższym niż 110 kV albo o mocy osiągalnej cieplnej w skojarzeniu nie większej niż

150 kW, w której łączna moc zainstalowana elektryczna jest nie większa niż 50 kW (art. 2 pkt 19 ustawy o odnawialnych źródłach energii). Natomiast przepisy art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczą instalacji o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW (a obecnie nawet 500 kW). W uzasadnieniu projektu ustawy zmieniającej z dnia 19 lipca 2019 r. w części dotyczącej art. 4 wprowadzającego zmiany w art. 15 ust. 4 oraz 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazano, że "w art. 4 wprowadzono zmiany do ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, modyfikując dotychczasową zasadę dotyczącą planu zagospodarowania przestrzennego i lokalizacji budynków, umożliwiając lokalizowanie na nich mikroinstalacji wykorzystujących nie tylko technologię wiatrową, ale w szczególności fotowoltaiczną". Z powyższego wynika jednoznacznie, że chodzi tu o zmianę art. 15 ust. 4, natomiast brak jest tu uzasadnienia dla zmiany wprowadzanej w art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu. Ponadto w uzasadnieniu projektu ustawy zmieniającej z dnia 19 lipca 2019 r. wskazano, że celem tego projektu jest realizacja dodatkowych działań zmierzających do osiągnięcia celu 15% udziału energii ze źródeł odnawialnych w końcowym zużyciu energii brutto do 2020 r. Celem proponowanych rozwiązań jest również zwiększenie bezpieczeństwa energetycznego, czego skutkiem powinno być w perspektywie długofalowej zapewnienie stałego dostępu do energii dla odbiorców końcowych, przy jednoczesnym utrzymaniu się cen energii na możliwie niskim poziomie. Projekt umożliwia realizację celów dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2018/2001 z dnia 11 grudnia 2018 r. w sprawie promowania stosowania energii ze źródeł odnawialnych.

Przepis art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w powiązaniu z treścią i uzasadnieniem ustawy zmieniającej z dnia 19 lipca 2019 r., nie wyłącza z pojęcia instalacji odnawialnego źródła energii instalacji o mocy przekraczającej 100 kW. W art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. ustawodawca rozróżnia i wyszczególnia mikroinstalację (w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy o odnawialnych źródłach energii), w związku z tym nie ma uzasadnienia dla uznania, że w następnym przepisie, tj. 4 pkt 2 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. posługując się ogólnym pojęciem instalacji odnawialnego źródła energii (w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy o odnawialnych źródłach energii) ma na myśli jedynie instalacje o mocy poniżej 100 kW. W uzasadnieniu projektu ustawy zmieniającej ustawodawca wyjaśnia, że "ze względu na rozbieżności judykatury, interwencji ustawodawcy wymagała również kwestia kwalifikowania budowy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych do kategorii urządzeń infrastruktury technicznej w rozumieniu art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym" oraz że "w związku z rozbieżnością orzecznictw, z punktu widzenia potrzeb procesu inwestycyjnego w branży odnawialnych źródeł energii przeżywającej dynamiczny rozwój, zaproponowano rozszerzenie art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o instalacje odnawialnego źródła energii" i, że "przy ustalaniu warunków zabudowy dla tych instalacji nie będzie wymagane spełnienia zasady dobrego sąsiedztwa oraz warunku dostępu do drogi publicznej". W ramach tych zapisów nie wskazano, że zmiana art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma dotyczyć wszystkich instalacji odnawialnego źródła energii, lecz jedynie tych o mocy do 100 kW (wyrok WSA II SA/Bd 1591/21 z dnia 26 kwietnia 2022 r.).

Jeżeli chodzi o interpretację art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na obszarach wskazanych w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego mogą być realizowane urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. Zgodnie z art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 w/w przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 odnośnie tego rodzaju inwestycji zawarłby podobne unormowanie jak w art. 10 ust. 3b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w odniesieniu do obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², czego jednak nie uczynił. Należy mieć na uwadze przepis art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzeniu 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.

Należy też zauważyć, że przytoczona argumentacja nie uwzględnia charakteru inwestycji w postaci farmy fotowoltaicznej, która nie może powstać w każdym dowolnym miejscu, m.in. z tego względu, że wymaga odpowiedniej wielkości terenu (którego znalezienie w obszarach zabudowanych – o funkcji przemysłowej może okazać się nierealne). Ponadto, co równie istotne wymaga ona odpowiedniego dostępu światła, co uniemożliwia jej lokalizację w miejscach zacienionych, np. przez budynki na terenach o charakterze przemysłowym.

Farma fotowoltaiczna, tj. wytwarzająca energię elektryczną ze źródła odnawialnego, o mocy przekraczającej

100 kW stanowi instalację odnawialnego źródła energii, o której mowa w art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (podobne stanowisko wyraziły sądy w wyroku WSA z dnia 20 stycznia 2022 r. sygn. II SA/Sz 1181/21, wyroku WSA z dnia 31 stycznia 2022 r. sygn. II SA/OI 7/22 oraz w wyroku NSA z dnia 11 stycznia 2022 r. sygn. II OSK 667/21).

W związku z powyższym planowana inwestycja zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jako instalacja odnawialnego źródła energii nie wymaga spełnienia wymogu stawianego przez ustawę w art. 61 ust. 1 i 2.

5. 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:*

- a) **wyznaczenie obszaru analizowanego** - zgodnie z pkt 4 analizy nie dotyczy planowanej inwestycji,
 - b) **kontynuowanie funkcji** - zgodnie z pkt 4 analizy nie dotyczy planowanej inwestycji
- 2) *Teren ma dostęp do drogi publicznej* - zgodnie z pkt 4 analizy nie dotyczy wnioskowanej decyzji.
- 3) *Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:*
- a) przez teren inwestycji przebiega sieć telekomunikacyjna,
 - b) w pobliżu terenu inwestycji znajduje się:
 - sieć elektroenergetyczna,
 - sieć wodociągowa,
 - c) w przypadku ujawnienia w terenie innych sieci infrastruktury, nieoznaczonych na mapie, należy rozwiązać ewentualne kolizje, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) *Teren inwestycji 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;

- a) wymagania w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 61 ust. 1 pkt 4) – teren inwestycji obejmuje grunty: RV, RVI i RVIz czyli grunty orne, w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z wypisem z rejestru gruntów,
- b) przedmiotowa inwestycja nie wymaga uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze,
- c) zgodnie z przepisami należy uzgodnić projekt decyzji z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych - w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

5) Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi (art. 53 ust. 3 pkt 1):

- a) warunki wynikające z przepisów o ochronie środowiska – dla przedmiotowej inwestycji wydano decyzję z dnia 24 listopada 2021r. znak Og.6220.07.2021 ustalającą środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich; na etapie projektowania, budowy oraz użytkowania należy przestrzegać wszystkich wytycznych zawartych w w/w decyzji środowiskowej.
- b) warunki wynikające z przepisów o ochronie przyrody - teren inwestycji położony jest poza granicami obszaru objętego ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- c) warunki wynikające z przepisów o ochronie dóbr kultury - teren inwestycji nie jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej oraz nie występują na nim obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej,
- d) warunki wynikające z przepisów prawa wodnego – planowana inwestycja położona jest poza obszarami chronionymi na podstawie przepisów prawa wodnego,
- e) warunki wynikające z innych przepisów – planowana inwestycja nie narusza przepisów odrębnych.

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 2024 r. poz. 1199), 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.

6. Informacja dotycząca map, które stanowią załącznik nr 1 do niniejszej decyzji - załącznik nr 1 został opracowany na podstawie kopii (skanu) mapy pochodzącej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rypinie, załączonej do złożonego wniosku obejmujący teren, którego wniosek dotyczy wraz z naniesionymi niezbędnymi oznaczeniami – mapa w wersji papierowej (oryginał), z której wykonano skan stanowi materiał dowodowy w niniejszej sprawie,

7. Stan prawny terenu (art. 53 ust. 3 pkt 2):

- a) teren inwestycji stanowi współwłasność wnioskodawcy,
- b) teren inwestycji (o powierzchni 3,3100 ha) obejmuje grunty: RV, RVI i RVIz czyli grunty orne,
- c) teren inwestycji nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

8. Stan faktyczny terenu (art. 53 ust. 3 pkt 2) – teren inwestycji jest niezagospodarowany i niezabudowany.

9. Wskaźniki parametrów zabudowy w terenie analizowanym - zgodnie z pkt 4 analizy nie dotyczy wnioskowanej inwestycji.

Wnioski końcowe

1. 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, o ustawę 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.
2. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że zostały spełnione wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 w nawiązaniu do ust. 2-5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stwierdza się, iż w przedmiotowej sprawie wymogi stawiane przez ustawę w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 oraz ust. 3 zostały spełnione, pozostałe wymogi nie wymagały zastosowania.
3. Analizę sporządził mgr Artur Składanek, posiadający kwalifikację do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie art. 5 pkt 3 UPZP.