

DECYZJA

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, 3, art. 63 ust. 2 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 2000 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku _____, reprezentowanej przez pełnomocnika _____, z dnia 21 sierpnia 2020 r. - data wpływu do tut. Urzędu,

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

DLA

dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej „Pakość Solar Park – część 1/2” o mocy przyłączeniowej do 25MW na terenie działek nr 2, 3, 10 oraz części działek nr 7, 9/4 obręb Wielowieś, gm. Pakość.

Wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji stanowią załącznik do decyzji.

Rodzaj inwestycji – instalacje odnawialnych źródeł energii,

1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

1. Inwestycję należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 z późn. zm.) oraz z przepisami wykonawczymi do w/w ustawy, a także z warunkami wynikającymi z Polskich Norm;
2. Projekt budowlany winien zawierać pozytywne opinie jednostek opiniujących i uzgadniających, wymaganych przepisami szczególnymi dla tego rodzaju przedsięwzięcia.

2. Parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się budowę farmy fotowoltaicznej „Pakość Solar Park – część 1/2” o mocy przyłączeniowej do 25MW;
- 2) powierzchnia terenu przeznaczona pod inwestycję do 30,0ha;
- 3) dopuszcza się montaż paneli fotowoltaicznych w ilości do 96000 sztuk, na konstrukcji posadowionej na gruncie, o wysokości do 3m;
- 4) dopuszcza się budowę 42 szt. obiektów budowlanych transformatorów,
 - a) obiekty jednokondygnacyjne;
 - b) maksymalna wysokość dla każdego obiektu od 2,5m do 3m;
 - c) powierzchnia zabudowy dla każdego obiektu od 5m² do 16m²;
 - d) maksymalna szerokość elewacji frontowej dla każdego obiektu od 2m do 4m;
 - e) geometria dachów:
 - dachy jednospadowe,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 1,5° do 15°,
- 5) dopuszcza się budowę do 1040 szt. obiektów budowlanych inwerterów,
 - a) obiekty jednokondygnacyjne;
 - b) maksymalna wysokość dla każdego obiektu od 1,5m do 1,7m;
 - c) powierzchnia zabudowy dla każdego obiektu od 1,5m² do 2m²;
 - d) maksymalna szerokość elewacji frontowej dla każdego obiektu od 1m do 2m;
 - e) geometria dachów:
 - dachy jednospadowe,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 1,5° do 15°,

- 6) dopuszcza się budowę trzech obiektów budowlanych technicznych na potrzeby aparatury sterującej i opomiarowania,
 - a) obiekty jednokondygnacyjne;
 - b) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy od 2,5m do 3m;
 - c) powierzchnia zabudowy dla każdego obiektu od 20m² do 75m²;
 - d) maksymalna szerokość elewacji frontowej dla każdego obiektu od 4m do 15m;
 - e) geometria dachów:
 - dachy jednospadowe,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 1,5° do 15°,
- 7) dopuszcza się realizację pozostałej niezbędnej infrastruktury technicznej, w tym przyłączy i przewodów elektroenergetycznych, teletechnicznych systemów zarządzania i zdalnego sterowania elektrownią, szaf elektroenergetycznych, tzw. string box-ów, ogrodzenia terenu, systemów monitoringu, barier IR/foto oraz utwardzenia terenu celem realizacji dróg wewnętrznych i placów manewrowych;
- 8) linia zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy dla projektowanej inwestycji - jak na załączniku graficznym do decyzji;
- 9) w projekcie inwestycji należy uwzględnić wymogi określone w decyzji Burmistrza Pakości o środowiskowych uwarunkowaniach, znak: KIO.6220.19.2018.PG, z dnia 19 listopada 2019 r., przeniesioną decyzją znak: KIO.6220.14.2020.PG, z dnia 28 lipca 2020 r. z na

3. Warunki dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi - planowana inwestycja należy do przedsięwzięć, o których mowa w ustawie 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.) i znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.). Inwestor uzyskał decyzję Burmistrza Pakości o środowiskowych uwarunkowaniach, znak: KIO.6220.19.2018.PG, z dnia 19 listopada 2019 r., przeniesioną decyzją znak: KIO.6220.14.2020.PG, z dnia 28 lipca 2020 r. z na

4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - planowana inwestycja jest zlokalizowana na terenie objętym formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.). Część terenu objęta niniejszą decyzją zlokalizowana jest w strefie „W” ochrony archeologicznej. Jeżeli w trakcie realizacji robót budowlanych i ziemnych odkryty zostanie przedmiot posiadający cechy zabytkowe, prace przy inwestycji należy wstrzymać, odkryty przedmiot oraz miejsce jego znalezienia zabezpieczyć i niezwłocznie powiadomić o zaistniałym fakcie właściwego Konserwatora Zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe właściwego burmistrza, wójta lub prezydenta miasta.

5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną – na warunkach gestora sieci;
- 2) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
- 3) sposób odprowadzania ścieków – nie dotyczy;
- 4) gospodarka odpadami stałymi – nie dotyczy - planowana inwestycja nie wymaga korzystania z urządzeń służących do zbierania odpadów komunalnych;
- 5) sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych – wody opadowe i roztopowe z obiektów kubaturowych dopuszcza się odprowadzać powierzchniowo na grunt, przy zachowaniu warunków określonych w przepisach odrębnych i szczególnych;
- 6) dostęp do drogi publicznej – stosownie do art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii, w związku z czym przedmiotowa inwestycja nie wymaga dostępu do drogi publicznej,
- 7) wymagana ilość miejsc parkingowych – należy wyznaczyć minimum jedno miejsce parkingowe.

6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- 1) określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej:
 - przez analogię do przepisu art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r., poz. 1360 z późn. zm.) inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków

- miejscowych, w tym od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej;
- 2) określenie warunków ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności:
- należy spełnić warunki umowy o przyłączenie oraz zaopatrzenie, a także techniczne warunki przyłączenia określone przez poszczególne jednostki organizacyjne, dokonujące przyłączenia podmiotów do sieci wodnokanalizacyjnych, energetycznych i telekomunikacyjnych;
 - 3) określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi:
- należy spełnić wymagania określone w § 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225), stosownie do przepisów § 4 i § 5 tego rozporządzenia, z zastosowaniem w razie potrzeby, odpowiednich rozwiązań funkcjonalno-technicznych lub odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych;
 - 4) określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie:
 - a) stosownie do art. 115 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r., poz. 1973 z późn. zm.) należy utrzymać poziom hałasu poniżej dopuszczalnego lub co najmniej na tym poziomie zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112);
 - b) planowana inwestycja nie może wprowadzać do powietrza, wody, gleby lub ziemi wibracji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r., poz. 1973 z późn. zm.);
 - c) należy przestrzegać wymagań określonych w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej w zakresie jej zabezpieczenia przed zakłóceniami elektrycznymi powodowanymi przez instalacje lub sieci wchodzące w skład planowanej inwestycji, stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. z 2007 r. Nr 93, poz. 623 z późn. zm.).
 - 5) określenie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby:
 - a) planowana inwestycja nie może wpływać negatywnie na jakość powietrza i powinna pozwalać na utrzymanie w nim poziomów substancji poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach, które zostały ustalone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2021 r. poz. 845);
 - b) planowana inwestycja nie może wpływać negatywnie na jakość wód i powinna pozwalać na utrzymanie jej powyżej albo co najmniej na poziomie wymaganym w przepisach wykonawczych do ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r., poz. 2233 z późn. zm.);
 - c) planowana inwestycja nie może pogarszać standardów jakości gleby określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz. U. z 2016 r., poz. 1395).

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym tereny górnicze, zagrożone powodzią, osuwiska):

- a) teren wnioskowanego zainwestowania nie znajduje się na terenie górniczym w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2022 r., poz. 1072 z późn. zm.) i tym samym obszar ten nie jest narażony na szkodliwe wpływy robót górniczych zakładu górniczego, w tym na osuwanie się mas ziemnych;
- b) teren planowanej inwestycji nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r., poz. 2233 z późn. zm.).

Jednocześnie należy wskazać, że na terenie działek nr 2, 3, 7, 9/4, 10 obręb Wielowieś, gm. Pakość, występują urządzenia melioracji wodnych (na działkach nr: 2, 3, 7 – sączki drenarskie; na działce nr 9/4 – sączki drenarskie, rurociąg o symbolu r-II, studzienka o symbolu 10S; na działce nr 10 – sączki drenarskie, rurociąg o symbolu r-II, studzienka o symbolu 11S). W związku z powyższym inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzeń. Istniejące urządzenia melioracyjne należy zachować lub przebudować na koszt inwestora w porozumieniu z gminną spółką wodną, w sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie. W przypadku braku spółki wodnej uzgodnienia należy dokonać z właścicielem gruntu,

na którym znajdują się urządzenia melioracyjne. Nie wyklucza się występowania na ww. działkach urządzeń poza ewidencją.

8. Ustalenia wynikające z innych przepisów odrębnych:

Żaden z powszechnie obowiązujących aktów normatywnych, który mógłby mieć zastosowanie w niniejszej sprawie, nie zawiera ograniczeń odnośnie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.

9. Uzyskane uzgodnienia i opinie:

- a) projekt decyzji uzgodniono w sprawach ochrony gruntów rolnych ze Starostą Inowrocławskim (zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.),
- b) projekt decyzji uzgodniono w sprawie melioracji wodnych z Zarządem Zlewni w Inowrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (postanowienie znak: BD.ZPU.1.611.905.2022.IJ, z dnia 28 września 2022 r., data wpływu do tut. Urzędu: 29 września 2022 r.),
- c) projekt decyzji uzgodniono w sprawie ochrony konserwatorskiej z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków (postanowienie znak: WUOZ.DB.ZAR.5151.35.21.2022.TZ, z dnia 20 września 2022 r., data wpływu do tut. Urzędu: 26 września 2022 r.),
- d) Burmistrz Pakości jako zarządca drogi gminnej (dz. nr 7, 14) stwierdził, w wyniku przeprowadzonej powyżej analizy, że realizacja zamierzonej inwestycji na nieruchomościach objętych wnioskiem nie wpłynie negatywnie na bezpieczeństwo ruchu drogowego, w tym również pieszego. Powyższe stwierdzenie spełnia wymóg, określony w art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z art. 53 ust. 5 w/w ustawy, w przypadku kiedy decyzję o warunkach zabudowy wydaje organ będący jednocześnie zarządcą drogi nie stosuje się trybu określonego w art. 106 KPA co do wydania przez ten organ dla samego siebie postanowienia.

W przedmiotowej sprawie nie zachodzi konieczność uzgodnienia projektu decyzji z pozostałymi organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz nie zachodzi konieczność uzyskania uzgodnień wynikających z przepisów odrębnych.

10. Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie w skali 1:1000 - załącznik nr 1.1, 1.2 - stanowiących część graficzną decyzji.

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

UZASADNIENIE

W dniu 21 sierpnia 2020 r. - data wpływu do tut. Urzędu, , reprezentowana przez pełnomocnika , wystąpiła do Burmistrza Pakości z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej „Pakość Solar Park – część 1/2” o mocy przyłączeniowej do 25MW na terenie działek nr 2, 3, 10 oraz części działek nr 7, 9/4 obręb Wielowieś, gm. Pakość.

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tut. organ wykazała, że planowana zmiana zagospodarowania terenu należy do tzw. innych inwestycji w rozumieniu art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i stosownie do przepisu art. 59 ust. 1 tejże ustawy – wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Tym samym wniosek inwestora został sformułowany prawidłowo i zawierał wszystkie niezbędne elementy, które określono w art. 52 ust. 2 wspomnianej ustawy.

Zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego w dniu 28 sierpnia 2020 r., zawiadomiono strony biorące udział w postępowaniu w przedmiotowej sprawie o wszczęciu postępowania.

Sporządzenie projektu decyzji powierzono osobie posiadającej uprawnienia urbanistyczne.

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 wspomnianej ustawy, tut. organ sprawdził wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją. Na podstawie egzemplarza archiwalnego miejscowego planu ogólnego ustalono także, że teren planowanej inwestycji nie leży na terenach przeznaczonych w tym planie dla realizacji inwestycji celu publicznego,

o którym mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z powyższym nie są więc wymagane uzgodnienia z wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą. W myśl art. 53 ust. 3. rozpoznano stosunki własnościowe dotyczące otoczenia terenu planowanej inwestycji w sposób umożliwiający ustalenie stron postępowania administracyjnego.

Po zebraniu wszystkich dowodów dotyczącej niniejszej sprawy oraz po przygotowaniu przez urbanistę projektu decyzji, Burmistrz Pakości dnia 07 stycznia 2021 r. wydał decyzję ustalającą warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. Odwołanie od tej decyzji z zachowaniem ustawowego terminu zostało złożone przez _____ oraz przez _____. W wyniku odwołania Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Bydgoszczy decyzją z dnia 23 lutego 2021 r. (wpływ do tutejszego organu: 26 lutego 2021 r.), znak: SKO-4212/20/2021 utrzymało w mocy zaskarżoną decyzję. Pan _____ złożył skargę na ww. decyzję do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Bydgoszczy wyrokiem z dnia 12 stycznia 2022 r. Sygn. akt II SA/Bd 567/21 uchylił zaskarżoną decyzję oraz poprzedzającą ją decyzję Burmistrza Pakości z dnia 07 stycznia 2021 r.

Z uwagi na powyższe tut. organ przystąpił do ponownego rozpatrzenia sprawy, o czym poinformował strony niniejszego postępowania.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy 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. Tutejszy organ przeanalizował czy w rozpatrywanej sprawie ma zastosowanie art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając najnowsze orzecznictwo sądów administracyjnych.

W myśl art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2022 r. poz. 1378 z późn. zm.) instalacją odnawialnego źródła energii jest instalacja stanowiąca wyodrębniony zespół:

- a) urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii, lub
 - b) obiektów budowlanych i urządzeń stanowiących całość techniczno-użytkową służący do wytwarzania biogazu rolniczego
- a także połączony z tym zespołem magazyn energii elektrycznej lub magazyn biogazu rolniczego.

Zgodnie z art. 2 pkt 22 ww. ustawy poprzez odnawialne źródło energii należy rozumieć odnawialne, niekopalne źródła energii obejmujące energię wiatru, energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, energię geotermalną, energię hydrotermalną, hydroenergię, energię fal, prądów i pływów morskich, energię otrzymywaną z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 11 stycznia 2022 r., sygn. akt II OSK 667/21 stwierdził, że *„Nie jest trafny zarzut błędnej wykładni art. 61 ust. 3 Upzp upatrywany w oznaczonej nazwie przedsięwzięcia, jako zespołu elektrowni fotowoltaicznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Wbrew stanowisku strony skarżącej kasacyjnie trafnie sąd wojewódzki zakwalifikował planowane przedsięwzięcie jako instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 UoZE, którymi są m. in. urządzenia służące do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii. To ostatnie pojęcie w cyt. ustawie jest określane m. in. jako odnawialne, niekopalne źródła energii "obejmujące energię promieniowania słonecznego". Skoro zamierzenie inwestycyjne polegać będzie na realizacji zespołu paneli fotowoltaicznych wraz z techniczną infrastrukturą towarzyszącą, to nazwanie przez inwestora tego przedsięwzięcia zespołem elektrowni fotowoltaicznych ujęte w decyzji o warunkach zabudowy nie zmienia kwalifikacji tej inwestycji jako instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 UoZE.”*

W wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 22 grudnia 2020 r., sygn. akt II SA/OI 547/20 stwierdzono, że *„Niewątpliwie projektowana inwestycja polegająca na budowie zespołu elektrowni fotowoltaicznych A o mocy do 2MW wraz z infrastrukturą techniczną stanowi instalację odnawialnego źródła energii w postaci urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii. Planowane przedsięwzięcie polega na budowie infrastruktury umożliwiającej produkcję energii z odnawialnych źródeł energii, tj. energii słonecznej. Nie ulega zatem wątpliwości, że obowiązków wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 u.p.z.p. w myśl art. 61 ust. 3 u.p.z.p. nie stosuje się do spornej inwestycji. Nie było zatem w tym przypadku konieczne wyznaczenie obszaru analizowanego w celu oceny dopuszczalności przedmiotowej zabudowy.”*

W wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy z dnia 26 kwietnia 2022 r., sygn. akt II SA/Bd 1591/21 stwierdzono, że *„Mając zatem na uwadze wszystkie wskazane powyżej argumenty Sąd stwierdził, że SKO błędnie uzależniło zakres postępowania wyjaśniającego w sprawie od kwalifikacji spornej instalacji fotowoltaicznej jako urządzenia wymagającego spełnienia zasady*

dobrego sąsiedztwa (jak też dostępu do drogi) Powyższe, jak wskazano, nie wynika bowiem z art. 61 ust. 3 upzp. W konsekwencji, postępowanie organu I instancji, w omawianym zakresie i pominięciu okoliczności spełnienia wymagań z art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 upzp należało uznać za prawidłowe, a stanowisko SKO o konieczności przeprowadzania postępowania wyjaśniającego celem weryfikacji spełnienia wymogu dobrego sąsiedztwa za błędne...”.

Zatem uwzględniając najnowsze orzecznictwo sądownoadministracyjne stwierdzono, że w niniejszym przypadku ma zastosowanie art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z powyższym w niniejszym postępowaniu administracyjnym nie zastosowano przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ww. ustawy.

Ponadto tut. organ informuje, że planowana inwestycja stanowić będzie kontynuację funkcji produkcyjnej. W najbliższym sąsiedztwie terenu objętego niniejszą decyzją na terenie dz. nr 145/1, 9/4, 15/3 obręb Wielowieś istnieje funkcja produkcyjna – produkcja energii wiatrowej.

Analizując wniosek oraz ustalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pakość uchwalonej uchwałą nr XVII/158/2020 Rady Miejskiej w Pakości z dnia 9 lipca 2020 r., Burmistrz Pakości stwierdził, że 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, oraz nie zachodzi konieczność uzyskania opinii oraz uzgodnień wynikających z art. 53 ust. 4 pkt 1,3,4,5,5a,7-15 oraz art. 53 ust. 5e pkt 1a,1b, 2a, 2b cytowanej wyżej ustawy.

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 wspomnianej ustawy, tut. organ sprawdził wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją. Przeprowadzono specyfikację powszechnie obowiązujących przepisów odrębnych w celu ustalenia na ich podstawie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy. Ustalono również, że obecnie teren ten nie jest objęty planem miejscowym oraz nie leży na obszarze, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek jego sporządzenia na podstawie przepisów odrębnych. Na podstawie egzemplarza archiwalnego miejscowego planu, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1, ustalono także, że teren planowanej inwestycji nie leży na terenach przeznaczonych w tym planie dla realizacji inwestycji celu publicznego, o którym mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie są więc wymagane uzgodnienia z wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą.

Oceniając spełnienie łącznych warunków, które umożliwiają wydanie decyzji o warunkach zabudowy i wskazane zostały w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tut. organ stwierdził co następuje:

- istniejące/projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- teren dla którego ustala się warunki zabudowy, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- żaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji inwestycji objętej niniejszą decyzją,
- 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 2022 r. poz. 273), 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.

Burmistrz Pakości wystąpił o uzgodnienie projektu decyzji do:

1. Starosty Inowrocławskiego,
2. Zarządu Zlewni w Inowrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie,
3. Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków.

W myśl art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 2000 z późn. zm.) organ zapewnił stronom czynny udział w każdym etapie postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwił wypowiedzenie się, co do zebranych dowodów i materiałów.

Po zebraniu wszystkich dowodów dotyczących niniejszej sprawy, oraz po przygotowaniu przez urbanistę projektu decyzji ustalającej warunki zabudowy, otrzymaniu pozytywnych uzgodnień Burmistrz stwierdził, iż przedmiotowa inwestycja spełnia łącznie warunki wynikające z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

Niniejsza decyzja 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 o warunkach zabudowy.

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
- zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierające ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy za pośrednictwem Burmistrza Pakości w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Załączniki:

Nr 1.1, 1.2 Część graficzna - mapa w skali 1:1000

Nr 2. Wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu

Otrzymują: