



Pniewy, dnia 8 grudnia 2022 r.

BZT.6730.76.2022

## DECYZJA NR 85/2022

### o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 ust. 1 oraz art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) i na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 ze zm.) oraz po rozpatrzeniu wniosku inwestora:

**PVE 226 Sp. z o.o., ul. Chodkiewicza 7/1C, 85 – 065 Bydgoszcz,**  
z dnia 02.09.2022 r. (data wpływu 05.09.2022 r.)

### o d m a w i a m

ustalenia warunków zabudowy dla: budowy do 8 farm fotowoltaicznych o łącznej mocy do 8 MW wraz z niezbędną infrastrukturą na terenie działki o nr ewid. 108/1 położonej w obrębie miejscowości Konin, gmina Pniewy.

### UZASADNIENIE

W dniu 05.09.2022 r. Spółka PVE 226 Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Chodkiewicza 7/1C, 85 – 065 Bydgoszcz, wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie do 8 farm fotowoltaicznych o łącznej mocy do 8 MW wraz z niezbędną infrastrukturą na terenie działki o nr ewid. 108/1 położonej w obrębie miejscowości Konin, gmina Pniewy.

Inwestycja ma dotyczyć całej powierzchni działki objętej wnioskiem i obejmuje obszar wynoszący 5,3 ha.

Dla inwestycji została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach Nr BZK.6220.9.2021 z dnia 22.08.2022 r., w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Pismem Nr BZT.6730.76.2022 z dnia 09 września 2022 r. powiadomiono strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej działki.

W wyniku zawiadomienia stron zgodnie z art. 61 § 1 Kpa o toczącym się postępowaniu administracyjnym w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla ww. inwestycji, strony nie wniosły żadnych zastrzeżeń.

W związku z powyższym organ zważył, **co następuje.**

Teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze nieobjętym ważnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Z przepisu art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, iż zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Z przepisu art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, iż zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana



sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Należy podkreślić, że zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
  - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), 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.

Jednocześnie zgodnie z treścią art. 61 ust. 3 ww. ustawy, 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. Zgodnie zaś z art. 2 ust. 13 ww. ustawy, poprzez instalacje odnawialnego źródła energii należy rozumieć:

- a) instalację stanowiącą wyodrębniony zespół 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 służących do wytwarzania biogazu rolniczego - a także połączony z tym zespołem magazyn energii elektrycznej lub magazyn biogazu rolniczego.

Wobec powyższego odstąpiono od wyznaczania obszaru analizowanego na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy oraz przeprowadzania analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W zakresie warunku zapisanego w art. 61 ust. 1 pkt 3 wykazano, że projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla projektowanego zamierzenia.

W zakresie warunku zapisanego w art. 61 ust. 1 pkt 4 wykazano, że zgodnie z ustawą z dnia 03.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1326) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne.

W zakresie warunku zapisanego w art. 61 ust. 1 pkt 5 wykazano, że zamierzenie nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi.





W zakresie warunku zapisanego w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustalono, że teren objęty wnioskiem nie znajduje się na 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 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu ani strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Wnioskowane zamierzenie zostało zweryfikowane pod kątem przepisów art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a ustawy z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.).

Powyższa weryfikacja dowiodła, iż elektrownia fotowoltaiczna jako system urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kV, o których mowa w art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a ustawy j/w stanowi rodzaj zabudowy przemysłowej (zabudowę systemami fotowoltaicznymi). W treści wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 13.04.2021 r. sygn.. II/SA/Bk 146/21, stwierdzono, że regulacja przepisów art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a ustawy j/w oznacza, że rozmieszczenie tego rodzaju infrastruktury energetycznej należy do decyzji organów gminy w ramach władztwa planistycznego, przy czym ustalenia w tym przedmiocie są obligatoryjne w studium, a fakultatywne w planie miejscowym. W konsekwencji uprawnione jest wnioskowanie, że realizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kV na obszarze gminy, zarówno na podstawie planu miejscowego jak i w decyzji o warunkach zabudowy, może odbyć się tylko na obszarach wskazanych w studium.

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy Pniewy nie zawiera dla przedmiotowej działki ustaleń, które dopuszczałyby na jej obszarze lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 1000kV.

Pismem Nr BZT.6730.76.2022 z dnia 22 listopada 2022 r. strony postępowania zostały zawiadomione o zakończeniu postępowania dowodowego. Po zapoznaniu się z projektem decyzji pismem z dnia 30 listopada 2022 r. Inwestor złożył swoje zastrzeżenia do projektu decyzji wskazując, że dokonana przez tut. organ wykładnia przepisu art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3 ustawy z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) nie uwzględnia aktualnego stanowiska judykatury.

Odnosząc się do zgłoszonych przez wnioskodawcę zastrzeżeń tut. organ informuje, że pozostaje przy wcześniej przyjętym stanowisku polegającym na odmowie ustalenia warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji. Mając na uwadze okoliczność, że ustawodawca wprowadził w art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a ustawy z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) odrębne unormowanie dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy o zainstalowanej większej niż 500 kW, należy przyjąć, że rozmieszczenie tego rodzaju urządzeń infrastruktury energetycznej należy do decyzji organów gminy w ramach władztwa planistycznego, przy czym ustalenia w tym przedmiocie są obligatoryjne w studium, a fakultatywne w planie miejscowym. W konsekwencji, uprawnione jest wnioskowanie, że realizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW na obszarze gminy, zarówno na podstawie planu miejscowego, jak też decyzji o warunkach zabudowy, może odbyć się tylko na obszarach wskazanych w studiach (por. wyrok WSA w Szczecinie z 16.06.2021 r., II SA/Sz 42/21). Obowiązujące obecnie studium nie zawiera zapisów dających możliwość zlokalizowania na przedmiotowym terenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500



kW, zatem ustalenie warunków zabudowy na budowę 8 farm fotowoltaicznych o łącznej mocy do 8 MW nie będzie możliwe.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji decyzji.

Stosownie do zapisu art. 60 ust. 4 ustawy, projekt niniejszej decyzji został opracowany przez Marię Wieczorek posiadającą kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty (nr dyplomu 59406, UAM, 2008).

### POUCZENIE

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

Strona ma prawo do wniesienia żądania o którym mowa w art. 51 ust. 2e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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.

#### Załączniki:

1. Mapa z wskreślonymi wnioskowanymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji,
2. Wyniki analizy,

#### Otrzymują:

1. PVE 226 Sp. z o.o.,  
ul. Chodkiewicza 7/1C, 85 – 065 Bydgoszcz,
2. Strony postępowania według spisu w aktach sprawy
3. a/a

#### Sprawę prowadzi:

Jerzy Franek

  
Zastępca Burmistrza  
inż. Józef Cwiertnia





**Z A L A C Z N I K N R 1**  
**DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY**  
**NR BZT.6730.76.2022 Z DNIA 8.12.2022 r.**  
 SKALA: 0m  
 1:1000  
**OZNACZENIA GRAFICZNE:**  
 WYKONANE LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN  
 INWESTYCJI

**BURMISTRZ GMINY**  
**62-045 PĄNIEWY**

z up. BURMISTRZA  
**ZASTĘPCA BURMISTRZA**  
**inż. Józef Cwałstnia**



WYNIKI ANALIZY - ZAŁĄCZNIK NR 2

DO DECYZJI NR BZT.6730.76.2022 z dnia 8 grudnia 2022 r.

**CZEŚĆ TEKSTOWA WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

na podstawie § 9 ust. 2, w związku z § 3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588) w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzona zgodnie z Rozporządzeniem z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie warunków o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1-6 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503)

**Dotyczy wniosku z dnia 02.09.2022 r. PVE 226 Sp. z o.o., ul. Chodkiewicza 7/1C, 85 – 065 Bydgoszcz**, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy do 8 farm fotowoltaicznych o łącznej mocy do 8 MW wraz z niezbędną infrastrukturą na terenie działki o nr ewid. 108/1 położonej w obrębie miejscowości Konin, gmina Pniewy.

**Analiza stanu faktycznego i prawnego oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych (podstawa prawna art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503):**

**Stan faktyczny i prawny terenu.**

- a) Teren, na którym planuje się inwestycję nie jest objęty m.p.z.p.
- b) tereny zamknięte: brak,
- c) tereny górnicze: złoża gazu ziemnego,
- d) tereny wyznaczone w studium jako obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich strefy ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu: nie,
- e) dostęp do drogi publicznej, nie dotyczy,
- f) klasyfikacja w ewidencji gruntów: Br-RIVa, S-RIVa, RIVa, RIIIb, RIVb, ŁV, N,
- g) własność: prywatna,
- h) ochrona przyrody: brak,
- i) ochrona zabytków: brak,
- j) uzbrojenie terenu: brak.

**Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowa wynikająca z przepisów odrębnych:**

- a) ochrona gruntów rolnych i leśnych – grunty nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne,
- b) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko: zgodnie z warunkami realizacji określonymi w decyzji Nr BZK.6220.9.2021 z dnia 22.08.2022 r.,
- c) zasady projektowania i sposób realizacji inwestycji: Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 ze zm.) wraz z przepisami techniczno – budowlanymi,
- d) realizacja dostępu do drogi publicznej: nie dotyczy,





e) pozostałe przepisy: pozostałe przepisy odrębne nie ograniczają możliwości realizacji inwestycji.

### **Obszar objęty analizą:**

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U.2022.503) przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. W związku z powyższym odstąpiono od wyznaczania obszaru analizowanego na podstawie art. 61 ust. 5a ww. ustawy.

### **Obecny stan zagospodarowania terenu:**

#### Teren objęty wnioskiem

Teren objęty wnioskiem jest niezabudowany.

### **W zakresie warunków art. 61 ust. 1 pkt 1 oraz pkt 2:**

Z uwagi na art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odstąpiono od analizy w tym zakresie.

### **W zakresie warunków art. 61 ust. 1 pkt 3-6:**

#### art. 61 ust. 1 pkt 3

istniejące (lub projektowane) uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego -

- sieć energetyczna – nie dotyczy,
- sieć wodociągowa – nie dotyczy,
- kanalizacja – nie dotyczy,

#### art. 61 ust. 1 pkt 4

teren objęty wnioskiem nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne,

#### art. 61 ust. 1 pkt 5

- zamierzenie nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi,

#### art. 61 ust. 1 pkt 6

teren objęty wnioskiem nie znajduje się na 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 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu ani strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W powyższej sprawie nie mają zastosowania przepisy art. 61 ust. 2 i 4 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **ROZSTRZYGNĘCIE W OPARCIU O WYNIKI ANALIZY URBANISTYCZNEJ**

Na podstawie wyników przeprowadzonej analizy urbanistycznej **wykluczono możliwość ustalenia** wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w oparciu o przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania



wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwagi na:

- art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a ustawy – obszar nie znajduje się na obszarach wyznaczonych w studium jako obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

Pniewy, dnia 07.11.2022 r.

Analizę sporządziła:  
mgr Maria Wiczorek, nr dyplomu 59406 (UAM, 2008)

  
P. BURMISTRZA  
ZASTĘPCA BURMISTRZA  
inż. Józef Cwiertnia



