

RRW.6730.48.2022

**Decyzja niniejsza nie zaskarżona  
we właściwym terminie stała się  
ostateczna w dniu 19.12.2022 r.  
i podlega wykonaniu.**  
Data 12.01.2023 r. Podpis *W. Stabik*

Rypin, 22.11.2022 r.

## **DECYZJA o warunkach zabudowy**

Stosownie do przepisów art. 60 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.)

po rozpatrzeniu wniosku **GreenPoland PV1 Sp. z o.o., ul. H. Sienkiewicza 43/17, 08-110 Siedlce** z dnia **18 maja 2022 r.** - wpływ do Urzędu Gminy w Rogowie w dniu 23.05.2022 r., wpływ do Urzędu Gminy w Rypinie w dniu 06.06.2022 r

dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji pn. „Budowa farmy fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie obrębu Pinino gm. Rogowo” przewidzianej do realizacji na nieruchomościach oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków numerami ewidencyjnymi 145, 146 położonych w miejscowości Pinino - gmina Rogowo

## **u s t a l a m w a r u n k i z a b u d o w y**

**dla planowanej inwestycji pn. „Budowa farmy fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie obrębu Pinino gm. Rogowo” przewidzianej do realizacji na nieruchomościach oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków numerami ewidencyjnymi 145, 146 położonych w miejscowości Pinino - gmina Rogowo**

### **Ustalenia dotyczące rodzaju i funkcji zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

- Przeznaczenie podstawowe – instalacja odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.
- Rodzaj inwestycji – budowa farmy fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie obrębu Pinino gm. Rogowo” przewidzianej do realizacji na nieruchomościach oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków numerami ewidencyjnymi 145, 146 położonych w miejscowości Pinino - gmina Rogowo.

### **Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładunku przestrzennego**

- Przedmiotową inwestycję należy projektować zgodnie z ustawą Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.), Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225) oraz zgodnie z innymi przepisami odrębnymi i szczególnymi a także normami mającymi zastosowanie dla przedmiotowego zamierzenia oraz warunkami niniejszej decyzji.

Zaleca się, aby inwestor przed rozpoczęciem

b) powierzchnia zabudowy (powierzchnia słupów konstrukcji wsporczych + powierzchnia zabudowy stacji transformatorowo-rozdzielczej) – od 5 000 m<sup>2</sup> do 30 000 m<sup>2</sup>,

c) Plan zamierzenia inwestycyjnego składać się będą następujące elementy:

- panele fotowoltaiczne o wymiarach ustalonych na etapie projektowym, kat nachylenia 20-45°,
- konstrukcje wsporcze o wysokości do 4,0 m,
- drogi wewnętrzne,
- infrastruktura naziemna i podziemna,
- do 4 stacji kontenerowe/transformatorych o następujących parametrach każdej z nich:
  - ✓ powierzchnia zabudowy – 2-50 m<sup>2</sup>,
  - ✓ szerokość elewacji frontowej – od 1 m do 5,0 m,
  - ✓ wysokość – od 2,0 m do 3,0 m,
  - ✓ geometria dachu – płaski, jednospadowy lub dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych 0-10°,
- do 4 magazynów energii o następujących parametrach każdego z nich:
  - ✓ powierzchnia zabudowy – 2-50 m<sup>2</sup>,
  - ✓ szerokość elewacji frontowej – od 5 m do 12,0 m,
  - ✓ wysokość – od 2,0 m do 3,0 m,
  - ✓ geometria dachu – płaski, jednospadowy lub dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych 0-10°,
- inwertery – maksymalnie 40 sztuk,
- ogrodzenie ażurowe wraz z monitoringiem i oświetleniem,
- inne niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją niezbędne do funkcjonowania w/w inwestycji.

5) Nieprzekraczalna linia zabudowy – co najmniej 15,0 m od linii rozgraniczenia z drogami gminnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6) Obiekty na działce budowlanej sytuować od granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakom powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

### **3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

1) Przy lokalizacji poszczególnych obiektów winny decydować względy technologiczne, branżowe szczególne przepisy: sanitarne, ochrony środowiska i prawa budowlanego, a także wszelkie wymogi wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia mieszkańców.

2) Ustala się nakaz przestrzegania ustaleń zawartych w orzeczeniu decyzji znak GK.6220.01.2022 Wójta Gminy Chrostkowo z dnia 02.05.2022 r. stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, jednocześnie określającą środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia pn. Budowa farmy fotowoltaicznej z infrastrukturą towarzyszącą na terenie działki nr ewid. 145, 146, obręb Pinino, gmina Rogowo.

3) Planowana inwestycja położona jest poza obszarami chronionymi w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.).

4) Ustala się przeprowadzenie i wykonanie zamierzenia w sposób zapewniający ograniczenie jego oddziaływania na środowisko, w tym zachować ochronę walorów krajobrazowych - art. 73 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.).

5) W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie terenu (art. 74 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska).

6) Ustala się zminimalizowanie oddziaływania inwestycji na środowisko w czasie realizacji inwestycji, poprzez następujące rozwiązania chroniące środowisko:

- a) utrzymanie porządku na terenie realizacji inwestycji,
- b) zachowanie środków ostrożności przeciwdziałających dostaniu zanieczyszczeń do środowiska gruntowego,
- c) unieszkodliwianie wszystkich odpadów powstających w czasie realizacji inwestycji zgodnie z

obowiązującymi przepisami obowiązującymi przepisami. Powierzchnie zielone i zielenie nie ustala się, wszystkie tereny poza zabudowanymi ogniwami fotowoltaicznymi zagospodarować zielenią.



czenia jest dołączenie do wniosku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla nieruchomości określonej we wniosku, jeśli jest ona wymagana na podstawie przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),

- 4) Zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy.
- 5) Gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) Odprowadzenie wód deszczowych z powierzchni ogniw fotowoltaicznych przewidzieć do gruntu na terenie działki inwestora.
- 7) Od istniejących mediów infrastruktury technicznej zachować normatywne odległości, a w przypadku ewentualnych kolizji z planowanym zamierzeniem inwestycyjnym, dopuszcza się przebudowę poza teren inwestycji za zgodą i na warunkach gestorów sieci.

## **7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich**

- 1) Należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich:
  - a) dostępu do drogi publicznej,
  - b) możliwości korzystania w wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
  - c) dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - d) przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
- 2) Inwestor 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 – art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.).
- 3) Projektowana inwestycja nie powinna pogarszać warunków użytkowania nieruchomości, na której jest zlokalizowana, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich, uciążliwość powinna zamknąć się w granicy działki, na której będzie realizowana niniejsza inwestycja.
- 4) Spełnić wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska.

## **8. Linia rozgraniczenia terenu inwestycji**

- 1) Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawione są na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

## **Uzasadnienie**

1. W dniu 23 maja 2022 r. do Wójta Gminy w Rogowie wpłynął wniosek firmy GreenPoland PV1 Sp. z o. o., ul. Sienkiewicza 43/17, 08-110 Siedlce reprezentowanej przez pełnomocnika Panią Annę Kośmiczką w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pn. „Budowa farmy fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie obrębu Pinino gm. Rogowo” przewidzianej do realizacji na nieruchomościach oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków numerami ewidencyjnymi 145, 146 położonych w miejscowości Pinino - gmina Rogowo.
2. Pismem z dnia 24 maja 2022 r. Wójt Gminy Rogowo, zwrócił się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Włocławku o załatwienie sprawy lub wyznaczenie innego organu do przeprowadzenia postępowania administracyjnego w przedmiocie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie działek nr ew. 145, 146, obręb Pinino, gmina Rogowo.  
Właścicielem (we współwłasności małżeńskiej) działek nr 145, 146 jest Pan Zbigniew Zgórzyński – Wójt Gminy Rogowo. Wójt wskazał, że jako osoba piastująca funkcję organu władnego do prowadzenia postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy podlega wyłączeniu od załatwienia sprawy, albowiem dotyczy ona jego interesu majątkowego.  
Samorządowe Kolegium Odwoławcze we Włocławku, Postanowieniem z dnia 31.05.2022 r. znak: KO.411.970.2022 (wpływ do Urzędu Gminy w Rypinie w dniu 06.06.2022 r.), wyznaczyło Wójta Gminy Rypin do załatwienia sprawy wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie działek nr ew. 145, 146, obręb Pinino, gmina Rogowo.

3. Zamierzone przedsięwzięcie będzie polegało na montażu paneli fotowoltaicznych, w ilości wynikającej z uzyskania wielkości mocy nominalnej, w zależności od prz...

4. ...

5. ...

6. ...

7. ...

8. ...

9. ...

10. ...

11. ...

12. ...

13. ...

14. ...

- d) 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;
- e) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi
- f) 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

obszarze analizowanym. O zmianie lub zachowaniu funkcji decydować mogą natomiast obiekty, którym urządzenia infrastruktury technicznej towarzyszą. W wymienionych wyżej wyrokach Sady

trajnie akcentowały, że realizacja inwestycji polegającej na budowie i uruchomieniu przez przedsiębiorcę instalacji fotowoltaicznej o mocy przekraczającej 100 kW, by realizowane przede wszystkim na podstawie uchwał planu miejscowego, nie wyklucza to możliwości ubiegania się o decyzję o warunkach zabudowy takiej inwestycji, ale wówczas wymagane jest spełnienie wymogów art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przeważając w tym zakresie wyroki Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy, które nie powinny być uważane za precedens, w szczególności wyrok z dnia 17 sierpnia 2021 r. sygn. akt II SA/Bd 392/21, w którym Sąd, w ramach zagospodarowania terenu, wydawana w takim przypadku decyzja dotycząca urządzeń infrastrukturalnych powinna więc umożliwić zabudowę i zagospodarowanie terenu pod warunkiem kontynuacji występującej na danym terenie funkcji podstawowej, celem zapewnienia ładu przestrzennego

Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy z dnia 17 sierpnia 2021 r. sygn. akt. II SA/Bd 392/21 cyt. „Treść art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym świadczy o tym, że wolą ustawodawcy jest aby inwestycje, w ramach których planuje się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (obecnie 500 kW), były realizowane przede wszystkim na podstawie ustaleń planu miejscowego. Nie wyklucza to możliwości ubiegania się o decyzję o warunkach zabudowy takiej inwestycji, ale wówczas wymagane jest spełnienie wymogów art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obecnie wykształciła się odmienna od przywołanych wyroków linia orzecznicza WSA. Zgodnie z literalnym brzmieniem art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 (zasady dostępu do drogi publicznej i zasady dobrego sąsiedztwa) nie stosuje się do (...) instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Zatem do ustalenia warunków zabudowy dla niniejszego zamierzenia nie powinno stosować się zasady dobrego sąsiedztwa wyrażonej w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Najnowsze orzecznictwo Sądów

W tym celu, w niniejszym wyroku, Sąd Administracyjny, w oparciu o wyroki Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy z dnia 17 sierpnia 2021 r. sygn. akt II SA/Bd 392/21, w których Sąd, w ramach zagospodarowania terenu, wydawana w takim przypadku decyzja dotycząca urządzeń infrastrukturalnych powinna więc umożliwić zabudowę i zagospodarowanie terenu pod warunkiem kontynuacji występującej na danym terenie funkcji podstawowej, celem zapewnienia ładu przestrzennego, wyraża przekonanie, że wyroki te nie stanowią precedensu, a jedynie wyrażają wolę ustawodawcy. W tym celu, w niniejszym wyroku, Sąd Administracyjny, w oparciu o wyroki Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy z dnia 17 sierpnia 2021 r. sygn. akt II SA/Bd 392/21, w których Sąd, w ramach zagospodarowania terenu, wydawana w takim przypadku decyzja dotycząca urządzeń infrastrukturalnych powinna więc umożliwić zabudowę i zagospodarowanie terenu pod warunkiem kontynuacji występującej na danym terenie funkcji podstawowej, celem zapewnienia ładu przestrzennego, wyraża przekonanie, że wyroki te nie stanowią precedensu, a jedynie wyrażają wolę ustawodawcy.

ponowanych rozwiązań było również zwiększenie bezpieczeństwa energetycznego poprzez zapewnienie stałego dostępu do energii dla odbiorców końcowych, przy jednoczesnym utrzymaniu się cen energii na możliwie niskim poziomie. Projektowane zmiany umożliwią realizację celów dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2018/2001 z dnia 11 grudnia 2018 r. w sprawie promowania stosowania energii ze źródeł odnawialnych.

Jednoznaczną wolą ustawodawcy był rozwój inwestycji OZE i przesądzenie na korzyść linii orzeczniczej umożliwiającej budowę elektrowni fotowoltaicznych niezależnie od mocy bez konieczności spełniania przez te elektrownie fotowoltaiczne zasady „dobrego sąsiedztwa”.

Wobec powyższego należy przyjąć, iż regulacja przewidziana w art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie nakazuje spełnienia przez instalacje OZE o mocy pow. 500 kW lub pow. 1000 kW zasady „dobrego sąsiedztwa i kontynuacji funkcji zabudowy”, ponieważ:

- a) wykładnia językowa art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wskazano, że wykładnia językowa art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie nakazuje spełnienia przez instalacje OZE o mocy pow. 500 kW lub pow. 1000 kW zasady „dobrego sąsiedztwa i kontynuacji funkcji zabudowy”, ponieważ:

- a) wykładnia językowa art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym



odnawialnych, zakres planowanej inwestycji nie wymaga uzbrojenia z pozostałe media infrastruktury technicznej,

- d) warunek 4 „Odrobnienie lub odlesienie” – zawarty w art. 61 ust. 1 pkt. 4 ustawy – spełniony, teren lokalizacji inwestycji nie podlega ochronie gruntów rolnych, wyłączony z produkcji rolniczej - spełnia wymogi art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 502)
- e) warunek 5 „Zgodność z przepisami odrębnymi” – zawarty w art. 61 ust. 1 pkt. 5 ustawy – spełniony
  - rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie sposobu i trybu wykonywania znacząco oddziaływania na środowisko

24	.....
25	.....
26	.....
27	.....
28	.....
29	.....
30	.....
31	.....
32	.....
33	.....
34	.....
35	.....
36	.....
37	.....
38	.....
39	.....
40	.....
41	.....
42	.....
43	.....
44	.....
45	.....
46	.....
47	.....
48	.....
49	.....
50	.....
51	.....
52	.....
53	.....
54	.....
55	.....
56	.....
57	.....
58	.....
59	.....
60	.....
61	.....
62	.....
63	.....
64	.....
65	.....
66	.....
67	.....
68	.....
69	.....
70	.....
71	.....
72	.....
73	.....
74	.....
75	.....
76	.....
77	.....
78	.....
79	.....
80	.....
81	.....
82	.....
83	.....
84	.....
85	.....
86	.....
87	.....
88	.....
89	.....
90	.....
91	.....
92	.....
93	.....
94	.....
95	.....
96	.....
97	.....
98	.....
99	.....
100	.....
101	.....
102	.....
103	.....
104	.....
105	.....
106	.....
107	.....
108	.....
109	.....
110	.....
111	.....
112	.....
113	.....
114	.....
115	.....
116	.....
117	.....
118	.....
119	.....
120	.....
121	.....
122	.....
123	.....
124	.....
125	.....
126	.....
127	.....
128	.....
129	.....
130	.....
131	.....
132	.....
133	.....
134	.....
135	.....
136	.....
137	.....
138	.....
139	.....
140	.....
141	.....
142	.....
143	.....
144	.....
145	.....
146	.....
147	.....
148	.....
149	.....
150	.....
151	.....
152	.....
153	.....
154	.....
155	.....
156	.....
157	.....
158	.....
159	.....
160	.....
161	.....
162	.....
163	.....
164	.....
165	.....
166	.....
167	.....
168	.....
169	.....
170	.....
171	.....
172	.....
173	.....
174	.....
175	.....
176	.....
177	.....
178	.....
179	.....
180	.....
181	.....
182	.....
183	.....
184	.....
185	.....
186	.....
187	.....
188	.....
189	.....
190	.....
191	.....
192	.....
193	.....
194	.....
195	.....
196	.....
197	.....
198	.....
199	.....
200	.....

- 2) Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Dyrektorem Zarządu Zlewni w Toruniu; zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, postanowienie, postanowienie znak:GD.ZZI.5.522.1019.2022 z dnia 17.10.2022 r.
- 3) Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Rypiń, – zgodnie z ustawą z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r. poz. 1261 z późn. zm.) w zakresie wymagań higienicznych i sanitarnych – znak: NNZ.9022.5.126.2022 z dnia 17.10.2022 r.
3. Decyzja nie wymaga uzgodnień w zakresie pozostałych organów wymienionych w art. 53 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### Pouczenie

Niniejsza decyzja może zostać przeniesiona na rzecz osoby posiadającej gospodarstwo rolne. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa dysponowania nieruchomością na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy terenu.

Niniejsza decyzja ważna jest na czas nieokreślony.

Niniejsza decyzja może utracić ważność, jeśli organ, który ją wydał stwierdzi jej wygaśnięcie w przypadkach, gdy:

- a) inw wnioskodawcą uzyskał pozwolenie na budowę,
- b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Włocławku ul. Kilińskiego 2, za pośrednictwem Wójta Gminy Rypin 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. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

### Informacje dodatkowe

Decyzja określa sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu. Rozpoczęcie wykonywania robót budowlanych może nastąpić dopiero po uzyskaniu pozwolenia na budowę lub dokonaniu zgłoszenia budowy właściwemu organowi administracji architektoniczno- budowlanej i spełnieniu pozostałych warunków, o których mowa w art. 30 ustawy Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 2351 z późn. zm.).



**Z up. Wójta**  
mgr inż. Wierka Kulczyńska  
Kierownik Urzędu Gminy Rypin  
ul. Burzowa 10a

#### Załączniki:

1. załącznik graficzny do decyzji
2. analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

#### Otrzymują:

1. GreenPoland PV 1 Sp. z o.o.  
Pełnomocnik: Anna Kośmicka
2. Pan Zbigniew Zgórzyński
3. Pani Lilianna Zgórzyńska
4. Pan Krzysztof Stanisław Lotek
5. Pan Tomasz Kopyciński
6. Gmina Rogowo
7. a/a

(adresy w aktach sprawy)

Projekt decyzji opracowała:

Urbanista - mgr inż. Wierka Kulczyńska

Opłatę skarbową w wysokości 598 zł (pięćset dziewięćdziesiąt osiem) i 17 zł pełnomocnictwo uiszczono przelewem dnia 16.05.2022 r. na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (tekst jednolity Dz. U. z 2022 roku Nr 2142) (załącznik do ustawy – wykaz przedmiotów opłaty skarbowej, stawki tej opłaty oraz zwolnienia, część I, punkt 8).

**Załącznik Nr 2**  
**do decyzji o warunkach zabudowy**  
**RRW.6730.48.2022 z dnia 22.11.2022 r.**

**Analiza funkcji**  
**oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu**

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa farmy fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie obrębu Pinino gm. Rogowo” przewidzianej do realizacji na nieruchomościach oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków numerami ewidencyjnymi 145, 146 położonych w miejscowości Pinino - gmina Rogowo.

**1. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy**

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588) dokonano analizy terenu obejmującego obszar sąsiadujący z terenem inwestycji pod względem funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wykorzystując następujące materiały: wniosek Inwestora wraz z mapą w skali 1:1000 (z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w Starostwie Powiatowym w Rypinie) obejmującą wnioskowany teren wraz z otoczeniem, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogowo, miejscowy ogólny plan zagospodarowania przestrzennego gminy Rogowo, który utracił ważność z końcem 2003 r., informację o działce oraz inne dostępne materiały. Analiza przeprowadzona została w obszarze obejmującym usytuowanie planowanej inwestycji wraz z otoczeniem.

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, której odbywa się ruch wjazdu na działkę.

Ustawą z 19 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r. poz. 1524) dokonana została nowelizacja art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na mocy art. 4 pkt 2 ustawy nowelizującej, zmieniającej m.in. ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z dniem 29 grudnia 2019 r. instalacje odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z 20 lutego 2015 r., dodano jako kolejne obiekty zwolnione z wymogów spełnienia warunków wynikających z zasady dobrego sąsiedztwa (Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 9 grudnia 2020 r., II OSK 3705/19). Obecnie na podstawie art. 61 ust. 3

Wydawana w takim przypadku decyzja dotycząca urządzeń infrastrukturalnych powinna więc umożliwić zabudowę i zagospodarowanie terenu pod warunkiem kontynuacji występującej na danym terenie funkcji podstawowej, celem zapewnienia ładu przestrzennego.

....."Naczelny Sąd Administracyjny w ww. wyroku II OSK 794/16 zaznaczył m.in., że wykładnia art. 61 ust. 3 u.p.z.p. powinna być zgodna z celem ustanowionej w art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. zasady dobrego sąsiedztwa i przyczyn, dla których ustanowiono wyłączenie od tej reguły. Mianowicie, przeznaczenie terenu pod nową zabudowę ma być zgodne z przeznaczeniem zastanym w otoczeniu, którego granice wyznacza obszar analizowany. Zwolnienie od zasady dobrego sąsiedztwa, wynikające z art. 61 ust. 3 u.p.z.p., nie powinno zatem naruszać zastanej funkcji w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu. Charakter towarzyszący dotychczasowej funkcji i niezmienny z funkcją zastanej funkcji mają niewątpliwie linie kolejowe i objekty liniowe. Także objekty infrastruktury technicznej pełnią rolę towarzyszącą dotychczasowemu przeznaczeniu terenu na obszarze analizowanym oraz poza obszarem analizowanym, a zatem rolę służebną wobec zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, czy przemysłowej, np. poprzez dostarczanie wody, prądu, gazu itp. Urządzenia te z założenia nie wpływają na to, czy będzie zachowana dotychczasowa funkcja w obszarze analizowanym. O zmianie lub zachowaniu funkcji decydować mogą natomiast objekty, którym urządzenia infrastruktury technicznej towarzyszą. W wymienionych wyżej wyrokach Sądy trafnie akcentowały, że realizacja inwestycji w zakresie systemów fotowoltaicznych służących wytwarzaniu energii elektrycznej (elektrownie, farmy fotowoltaiczne) prowadzi do faktycznej zmiany przeznaczenia terenu z funkcji np. usług w rolach, na funkcję przemysłową".

Administracyjnego w Szczecinie z dnia 16 czerwca 2021 r.

....."Wola ustawodawcy jest, aby inwestycje, w ramach których planuje się rozmieszczenie urzą-

[The following text is extremely blurry and illegible due to heavy redaction and low resolution. It appears to be a continuation of the administrative decision or a related document.]

[The following text is also illegible due to redaction and low resolution.]

... w sprawie ...

... w sprawie ...

... w sprawie ...

... w sprawie ...

... w sprawie ...

- a) wydatki na zakup ...
- b) ...
- c) ...

... w sprawie ...

... w sprawie ...

... w sprawie ...

... w sprawie ...

... w sprawie ...

... w sprawie ...

... w sprawie ...

... w sprawie ...

... w sprawie ...

6) **Warunek 6 „Odległość od energetycznych sieci przesyłowych”** zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy – spełniony

Planowane zamierzenie budowlane położone jest poza obszarem:

- 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 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,  
- b) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

3. **Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu na którym planowana jest przedmiotowa inwestycja**

- 1) Działki o nr ewidencyjnym 153/1 i 146/1 obręb 01 w miejscowości Pinino zgodnie z uproszczonym wypisem z rejestru gruntów z dnia 10.06.2022r. stanowi własność małż. Pana Zbigniewa Zgórzyńskiego i Pani Lilianny Zgórzyńskiej.
- 2) Działki objęte wnioskiem są niezabudowane. Posiadają dostęp do drogi publicznej kategorii gminnej (dz. nr ewid. 86/3, planowanym zjazdem).
- 3) Teren objęty projektem decyzji znajduje się na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym wydanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu następuje na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w trybie przepisu art. 4 ust. 2 pkt 2 Ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503).
- 4) Wg planu, który utracił moc obowiązującą z dniem 31 grudnia 2002 r., na obszarze objętym projektem decyzji o warunkach zabudowy nie planuje się realizacji inwestycji celu publicznego.
- 5) Nie zachodzi okoliczność wynikająca z art. 62 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla w/w obszaru.

**Wnioski**

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że zostały spełnione warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), dla inwestycji pn.: **„Budowa farmy fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie obrębu Pinino gm. Rogowo” przewidzianej do realizacji na nieruchomościach oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków numerami ewidencyjnymi 145, 146 położonych w miejscowości Pinino - gmina Rogowo.**

Biorąc powyższe pod uwagę oraz uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogowo, dla planowanej inwestycji jest możliwe ustalenie warunków zabudowy.

Opracowała:  
Urbanista - mgr inż. Wiera Kulczyńska

Z up. Wójta  
mgr inż. Wiera Kulczyńska  
Wierzyńska Wiera  
14-06-2024