

## **DECYZJA**

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, 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 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz.U. z 2022 r., poz. 2000 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku Energa Green Development Sp. z o. o.,

### **USTALAM WARUNKI ZABUDOWY**

**na rzecz**

**Energa Green Development Sp. z o. o.,  
ul. Arkońska 6, 80-387 Gdańsk**

**dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej PV Wąbrzeźno o mocy do 18MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie części działek nr 161, 180/6, 158, obręb ewidencyjny Sitno Gm. Ryńsk.**

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 załączniki 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 ze 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:**

- a) dopuszcza się budowę elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 18MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- b) powierzchnia zabudowy do 16,8ha,
- c) powierzchnia zajęta pod panele fotowoltaiczne do 7,5ha,
- d) dopuszcza się montaż paneli fotowoltaicznych o łącznej mocy do 18MW, na konstrukcji wsporczej o wysokości do 5m,
- e) dopuszcza się budowę do dziewięciu transformatorowych stacji kontenerowych:
  - obiekty jednokondygnacyjne,
  - maksymalna powierzchnia jednego obiektu do 36 m<sup>2</sup>,
  - maksymalna wysokość projektowanej zabudowy od 1,5m do 5m,
  - długość elewacji frontowej dla obiektu od 3m do 6m,
  - szerokość elewacji frontowej dla obiektu od 3m do 6m,
- f) dopuszcza się budowę wewnętrznego układu komunikacyjnego wraz z placami manewrowymi o powierzchni do 8000 m<sup>2</sup>,
- g) dopuszcza się budowę pozostałej niezbędnej infrastruktury technicznej związanej z budową i technologią użytkowania inwestycji, w tym inwerterów, transformatorów, przyłączy i przewodów elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, linii światłowodowych, instalacji oświetleniowej, systemów monitoringu, instalacji odgromowej, ogrodzenia,
- h) w projekcie inwestycji należy uwzględnić wymogi określone w decyzji Wójta Gminy Ryńsk o środowiskowych uwarunkowaniach, znak: WOŚ.6220.26.7.2021 z dnia: 17 lutego 2022 roku,
- i) linia zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy dla projektowanej inwestycji - jak na załączniku graficznym do decyzji,
- j) realizacja inwestycji nie może naruszać istniejącego zainwestowania, ewentualne szkody powstałe w wyniku realizacji inwestycji należy usunąć w trybie natychmiastowym na koszt inwestora.

**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. 1079 ze zm.) i znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.). Inwestor uzyskał decyzję Wójta Gminy Ryńsk, o środowiskowych uwarunkowaniach, z dnia 17.02.2022 r., znak: WOŚ.6220.26.7.2021.

**4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - planowana inwestycja jest zlokalizowana na terenie objętym formą ochrony zabytków. Część terenu objęta niniejszą decyzją zlokalizowana jest w strefie „W” ochrony archeologicznej. Planowana inwestycja realizowana będzie w obrębie trzech nieruchomości zabytków archeologicznych – stanowisk archeologicznych – Sitno, stanowiska 19, 20, 21, AZP 34-37/123, 124, 125, które ujęte są w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. W związku z powyższym prowadzący roboty budowlane na terenie zabytków archeologicznych zobowiązany jest do wystąpienia do Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z wnioskiem o decyzję określającą rodzaj i zakres niezbędnych badań archeologicznych zabezpieczających te zabytki przed zniszczeniem w trakcie procesu budowlanego. Ponadto wszelkie prace w nich realizowane wymagają przed ich podjęciem – zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2022 r. poz. 840 t.j.) uzyskania pozwolenia Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W myśl art. 32 Prawa budowlanego (Dz.U. z 2021 r., poz. 2351 ze zm.) pozwolenie to stanowi również niezbędny załącznik do wniosku o pozwolenie na budowę. Zgodnie z art. 36a ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2022 r. poz. 840 t.j.) występujący z wnioskiem o pozwolenie na prowadzenie robót budowlanych przy zabytkach nieruchomości wpisanych do rejestru jest obowiązany zapewnić kierowanie tymi robotami oraz wykonywanie nadzoru inwestorskiego przez osoby spełniające wymagania o których mowa w art. 37c ww. ustawy.

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

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną – instalacja pozyskująca energię elektryczną ze źródeł odnawialnych,
- b) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
- c) sposób odprowadzania ścieków – nie dotyczy,
- d) zaopatrzenie w energię cieplną – nie dotyczy,
- e) gospodarka odpadami stałymi – należy zapewnić utrzymanie porządku i czystości przez korzystanie z urządzeń służących do zbierania odpadów komunalnych w sposób umożliwiający ich segregację art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2022 r., poz. 1297 ze zm.),
- f) sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych – wody opadowe i roztopowe z obiektów kubaturowych dopuszcza się odprowadzać na grunt, przy zachowaniu warunków określonych w przepisach odrębnych i szczególnych,
- g) 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,
- h) wymagana ilość miejsc parkingowych – nie dotyczy.

**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 ze 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 t.j.), 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 ze 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 t.j.);
  - 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 ze 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 ze 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 t.j.);
  - 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 ze 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 ze 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 leży na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy Prawo wodne.

#### **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:**

- projekt decyzji wysłano do uzgodnienia w sprawach ochrony gruntów rolnych ze Starostą Wąbrzeskim, który odebrał pismo dn. 2 września 2022 r., ale do dnia sporządzenia decyzji nie zajął stanowiska. 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 ze zm.) niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane,
- projekt decyzji uzgodniono w sprawie melioracji wodnych z Zarządem Zlewni w Tczewie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (postanowienie znak:GD.ZPU.4.522.924.2022.OZ, z dnia 13 września 2022 r.) zgodnie z prowadzoną ewidencją urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów na terenie objętym planowaną inwestycją nie występują urządzenia melioracji wodnych, natomiast na granicy

w/w działek występują rowy melioracyjne. Jednocześnie informujemy, że na przedmiotowych działkach mogą występować niezainwentaryzowane sączki drenarskie, które w przypadku ewentualnego ich przerwania podczas wykonywanych robót ziemnych, należy przywrócić do stanu pierwotnego,

- projekt decyzji uzgodniono w sprawach ochrony konserwatorskiej z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków (postanowienie znak: WUOZ.T.ZAR.5151.115.2022.WS z dnia 27 września 2022 r.) postanawiam uzgodnić wyżej wymieniony projekt decyzji o warunkach zabudowy (...) w treści uzgadnianej decyzji znalazły się zapisy dotyczące uwarunkowań związanych z odpowiednim zapewnieniem ochrony zabytków, czym wyczerpano przesłanki zawarte art. 6 ust. 1 pkt 3 lit. a, art. 199 ust. 1a pkt 2, art. 22 ust. 5 pkt 2 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a także art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- Wójt Gminy Ryńsk jako zarządca dróg gminnych przyległych do nieruchomości stanowiących dz. nr 158, 161, 180/6, objętych niniejszą decyzją, stwierdził w wyniku przeprowadzonej analizy, że realizacja zamierzonej inwestycji na tej nieruchomości 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, albowiem 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 i 1.2 - stanowiące część graficzną decyzji.

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

## UZASADNIENIE

W dniu 10 czerwca 2022 r., (wpływ do tut. urzędu: 14 czerwca 2022r.), Energa Green Development Sp. z o. o., wystąpiła do Wójta Gminy Ryńsk z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej PV Wąbrzeźno o mocy do 18MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie części działek nr 161, 180/6, 158, obręb ewidencyjny Sitno Gm. Ryńsk.

Teren oraz sąsiedztwo działki objętej wnioskiem znajdują się w obszarze intensywnej produkcji rolniczej - produkcja roślinna i zwierzęca. Tereny sąsiadujące z działką objętą wnioskiem pozostają nadal w użytkowaniu rolniczym, a ich oddziaływanie na teren wnioskowany pozostanie na dotychczasowym poziomie.

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

Po ustaleniu stron postępowania administracyjnego, zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu Postępowania Administracyjnego Wójt Gminy Ryńsk pismem z dnia 29 czerwca 2022 r., zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie.

Sporządzenie projektu decyzji zgodnie z art. 60 ust. 4 Planowanie i Zagospodarowanie Przestrzenne powierzono osobie posiadającej uprawnienia urbanistyczne - mgr inż. architekt Paweł Łukowicz uprawnienia urbanistyczne nr 1515.

W dniu 29 sierpnia 2022 r. organ otrzymał projekt decyzji.

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 i art. 48 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.

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 2021 r. poz. 610 ze 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 2022r., sygn. akt II OSK 667/21 stwierdził, że „*Nie jest trafny zarzut błędnej wykładni art. 61 ust. 3 u.p.z.p. 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 u.o.z.e., 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 u.o.z.e.*”

W wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 22.12.2020 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.*”

Zatem uwzględniając orzecznictwo sądowoadministracyjne 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.

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 wspomnianej ustawy, tuż 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.

Po zebraniu wszystkich dowodów dotyczących niniejszej sprawy, oraz po przygotowaniu przez urbanistę projektu decyzji ustalającej warunki zabudowy, otrzymaniu pozytywnych uzgodnień Wójt 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.

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.

Wójt Gminy Ryńsk w dniu 29 sierpnia 2022 r. wystąpił o uzgodnienie projektu decyzji do:

- a) Starosty Wąbrzeskiego,
- b) Zarządu Zlewni w Tczewie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie,
- c) Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Konserwatorskiej.

Wójt Gminy Ryńsk w dniu 19 września 2022 r. ponownie wystąpił o uzgodnienie projektu decyzji do:

- a) Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Konserwatorskiej.

W myśl art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego Wójt, mając na uwadze zapewnienie stronom czynnego udziału w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwienia wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów, dnia 4 października 2022 r. zawiadomił strony niniejszego postępowania o prawie do wypowiedzenia się w przedmiotowej sprawie w terminie 7 dni, licząc od dnia otrzymania zawiadomienia.

Po zebraniu wszystkich dowodów dotyczących niniejszej sprawy oraz po przygotowaniu przez urbanistę projektu decyzji ustalającej warunki zabudowy, otrzymaniu pozytywnych uzgodnień, Wójt dnia 14 listopada 2022 r. wydał decyzję ustalającą warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

## 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 Toruniu za pośrednictwem Wójta Gminy Ryńsk w terminie czternastu dni od daty 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 i 1.2 Część graficzna - mapa w skali 1:1000  
Nr 2 Wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu

Otrzymują:

1. Energa Green Development Sp. z o. o.,
2. Kacper Szwałek,
3. Wojciech Libuszewski,
4. Parafia Rzymsko-Katolicka pw. Jakuba Apostoła w Wielkich Radowiskach,
5. Mirosław Bogusz,
6. Marlena Lachowicz,
7. Mirosław Lachowicz
8. Krzysztof Bokota,
9. Małgorzata Stawiak,
10. Hanna Dąbrowska,
11. Sylwia Gerka,
12. Mateusz Gerka,
13. Agnieszka Hajduk
14. Wiesław Pochylski,
15. Ewa Imiątek,
16. Wojciech Imiątek,
17. a/a.



**WÓJT**  
*[Signature]*  
mgr Władysław Łukasik

Województwo kujawsko-pomorskie	Skala	<small>STARSZA WABZEKSI</small> <small>1:1000</small> <small>105.2022</small> <small>2022-03-21</small> <small>UP STAROSTY</small>
Powiat wabzeński	Karta mapy	
Gmina 041405 2 Ryńsk	Nazwa mapy	
Obwód 0015 SITNO	Nazwa mapy	

Załącznik nr 1.1  
do decyzji Wójta Gminy Ryńsk  
o warunkach zabudowy  
z dnia 17.11.2022, znak WR.6730.54.2022

**WÓJT**  
Gminy Ryńsk  
woj. kujawsko-pomorskie

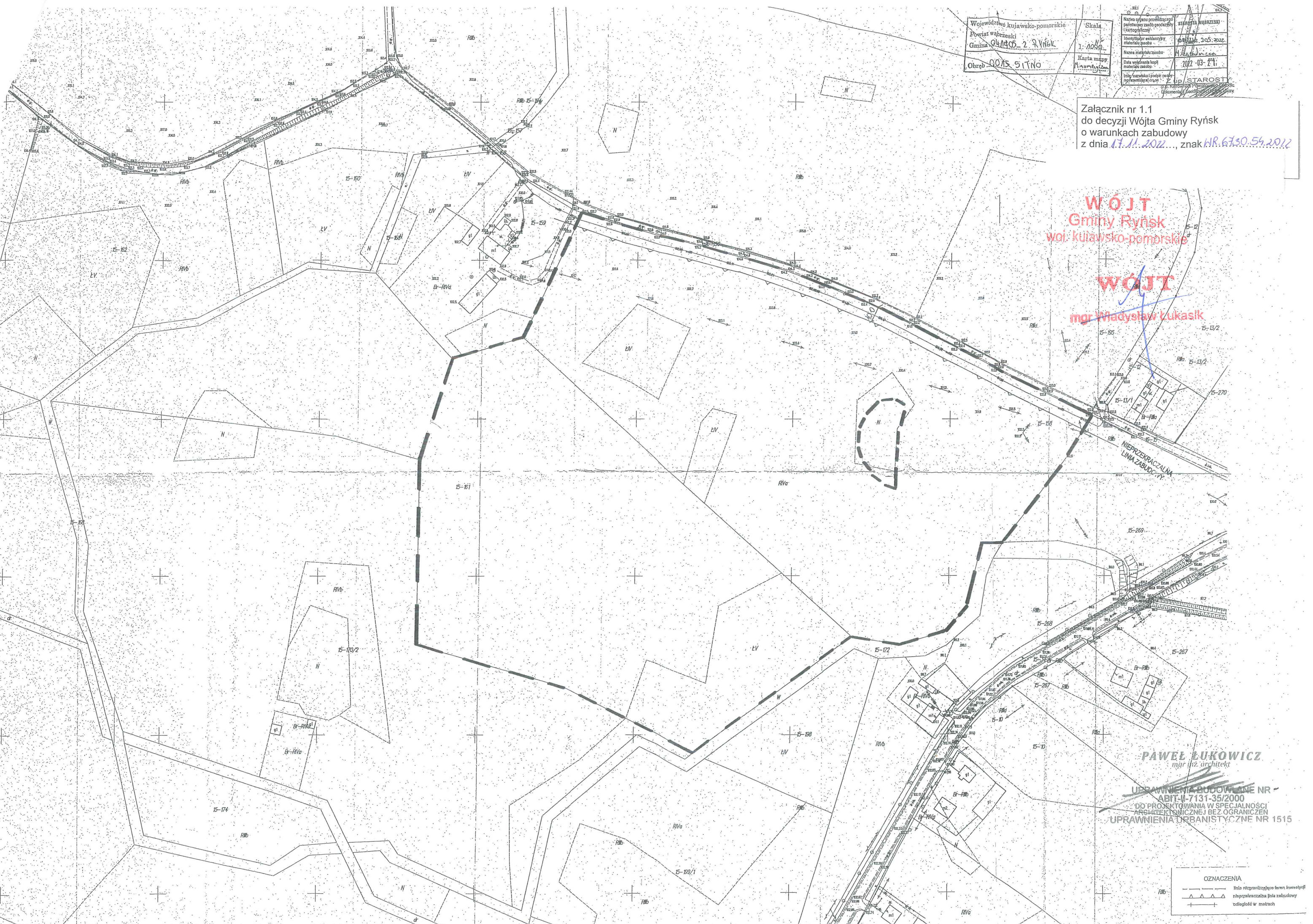
**WÓJT**  
mgr Władysław Łukasik

**PAWEŁ ŁUKOWICZ**  
mgr inż. architekt

UPRAWNIENIA BUDOWLANE NR  
ABIT-W-7131-35/2000  
DO PROJEKTOWANIA W SPECJALNOŚCI  
ARCHITEKTONICZNEJ BEZ OGRANICZEN  
UPRAWNIENIA URBANISTYCZNE NR 1515

OZNACZENIA

—	linia rozgraniczająca teren inwestycji
▲▲▲▲	nieprzerwanalna linia zabudowy
+	odległość w metrach





Województwo kujawsko-pomorskie	Skala	Nazwa organu prowadzącego	STAROSTA WĄBRZEŃSKI
Powiat wąbrzeski	1:1000	rodzajowy zadanie inwestycyjne	000142.205.02.22
Gmina OMAŁOŚC 2 Ryńsk	Karta mapy	Identyfikator ewidencyjny	M. 02.001.001.0000
Obreńb 0015 5 1TNO	M. 0015 5 1TNO	Nazwa materiału zapisu	2022-03-21
		Data wykonania kopii	2022-03-21
		Data wykonania kopii	2022-03-21
		Imię, nazwisko i podpis osoby	Z. J. STAROSTA
		Przebieg linii zabudowy	Przebieg linii zabudowy
		Przebieg linii zabudowy	Przebieg linii zabudowy
		Przebieg linii zabudowy	Przebieg linii zabudowy

Załącznik nr 1.2  
do decyzji Wójta Gminy Ryńsk  
o warunkach zabudowy  
z dnia 17.10.2022. znak .WR.6730.54.2022

**WÓJT**  
Gminy Ryńsk,  
woj. kujawsko-pomorskie

**WÓJT**  
mgr Władysław Łukasik

**PAWEŁ ŁUKOWICZ**  
mgr inż. architekt  
5-178/1  
UPRAWNIENIA BUDOWLANE NR  
ABIT 017131-35/000  
DO PROJEKTOWANIA W ZAKRESIE  
ARCHITEKTONICZNEJ BEZ OGRANICZEŃ  
UPRAWNIENIA URBANISTYCZNE NR 1515

OZNACZENIA

—	linia rozgraniczająca teren inwestycji
▲▲▲▲	nieprzekraczalna linia zabudowy
+	odległość w metrach



**Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 poz. 503 ze zm.), dotycząca przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na budowie elektrowni fotowoltaicznej PV Wąbrzeźno o mocy do 18MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie części działek nr 161, 180/6, 158 obręb ewidencyjny Sitno Gm. Ryńsk.**

#### **1. Przedmiot analizy.**

Analizą objęty jest obszar zlokalizowany wokół terenu objętego wnioskiem, położony w obrębie Sitno. Stanowi on teren rozproszonej zabudowy o przeważającej funkcji zagrodowej.

#### **2. Stan faktyczny i prawny.**

Teren objęty wnioskiem położony jest w obrębie Sitno. Na wnioskowany teren składają się działki o nr ewidencji geodezyjnej: 161, powierzchni 5,6700ha, stanowiąca klasy gruntu: RIVa, ŁV, N; 180/6 powierzchni 10,9739ha, stanowiąca klasy gruntu: RIVa, RIIIb, ŁIV, RIVb, Br-IVa, ŁV, N, W; 158, powierzchni 5,3900ha, stanowiąca klasy gruntu: RIVa, ŁIV, N. Teren objęty wnioskiem jest niezabudowany i nie posiada gruntów rolnych chronionych w myśl ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Na terenie działki nr 180/6 istnieje zabudowa zagrodowa.

#### **3. Uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych**

Teren nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Teren wnioskowany stanowią działki rolne. Teren nie jest położony w granicach obszarów podlegających szczególnej ochronie z tytułu przepisów o ochronie środowiska, ograniczonego użytkowania, ani też w obszarze narażonym na osuwanie mas ziemnych. Ponadto teren nie jest położony w granicach obszarów podlegających szczególnej ochronie z tytułu przepisów o ochronie: kopalni, gruntów rolnych i leśnych, zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią, a także terenów zamkniętych i stref ochronnych. Jest natomiast zlokalizowany w granicach obszarów podlegających szczególnej ochronie z tytułu przepisów o ochronie zabytków.

#### **4. Analiza cech zabudowy i zagospodarowania terenu**

**4.1. 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. Z uwagi na charakter planowanej inwestycji – budowa elektrowni fotowoltaicznej, zgodnie z art. 61 ust 3 ww. ustawy w niniejszym postępowaniu administracyjnym nie zastosowano przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ww. ustawy. W związku z powyższym brak konieczności wyznaczenia obszaru analizowanego, o którym mowa w art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.).**

#### **4.2. W odniesieniu do art. 61 ust. 1 pkt 3:**

Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego (tak jak określone w danej decyzji):

- zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy,
- odprowadzenie ścieków: nie dotyczy,
- sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych – wody opadowe i roztopowe z obiektów kubaturowych dopuszcza się odprowadzać na grunt, przy zachowaniu warunków określonych w przepisach odrębnych i szczególnych,
- gospodarowanie odpadami stałymi: przez korzystanie z urządzeń służących do zbierania odpadów komunalnych w sposób umożliwiający ich segregację,
- energia elektryczna: z projektowanego przyłącza elektroenergetycznego.

Dla wnioskowanej inwestycji powyższy warunek należy uznać **za spełniony**.

#### **4.3. W odniesieniu do art. 61 ust. 1 pkt 4:**

Działka nr 161 stanowi użytki: RIVa, ŁV, N; działka nr 180/6 stanowi użytki: RIVa, RIIIb, ŁIV, RIVb, Br-IVa, ŁV, N, W; działka nr 158 stanowi użytki: RIVa, ŁIV, N. Nie jest wymagane uzyskanie zgody

na zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ teren wnioskowanej inwestycji znajduje się poza klasą użytku RIIIb.

Dla wnioskowanej inwestycji powyższy warunek w/w art. należy uznać **za spełniony**.

**4.4. W odniesieniu do art. 61 ust. 1 pkt 5:**

Realizacja zamierzenia określonego we wniosku nie narusza przepisów odrębnych. Dla wnioskowanej inwestycji powyższy warunek należy uznać **za spełniony**.

**4.5. W odniesieniu do art. 61 ust. 1 pkt 6:**

Planowane 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 t.j.), 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.

W związku z tym, że **są spełnione łącznie** wszystkie warunki i wymagania kształtowania zabudowy określone w art. 61 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zasadnym jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

Załączniki:

Załącznik graficzny do analizy w skali 1:1000.

**WÓJT**  
mgr Władysław Łukasik