

BD.6730.28.8.2022

DECYZJA o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4, art. 59 ust. 1 i 2a, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 08.09.2022 r.
(data wpływu do Urzędu Gminy Waganiec 09.09.2022 r.)
z uzupełnieniem w dniu 16.09.2022 r. (data wpływu do Urzędu 19.09.2022 r.)

KPE FARMS Sp. z o.o.,

o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 2 MW z możliwością realizacji w etapach, każdy o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków nr 129/1 i 148/3 w obrębie geodezyjnym Niszczewy, gm. Waganiec

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

dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 2 MW z możliwością realizacji w etapach, każdy o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków nr 129/1 i 148/3 w obrębie geodezyjnym Niszczewy, gm. Waganiec.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju i funkcji zabudowy oraz zagospodarowania terenu

- 1) Rodzaj zabudowy – infrastruktura techniczna – instalacja odnawialnego źródła energii.
- 2) Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu – budowa farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 2 MW z możliwością realizacji w etapach, każdy o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków nr 129/1 i 148/3 w obrębie geodezyjnym Niszczewy.

2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego

- 1) Przedmiotową inwestycję należy projektować w sposób określony w przepisach techniczno-budowlanych zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2020 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).
- 2) Zaleca się aby Inwestor przed rozpoczęciem prac projektowych wykonał badania techniczne podłoża gruntowego w celu indywidualnego określenia warunków posadowienia obiektu budowlanego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012r. poz. 463) w kontekście planowanego zamierzenia inwestycyjnego.

- 3) Uzyskać wynikające z przepisów szczególnych wymagane zezwolenia i uzgodnienia projektu budowlanego.
- 4) Zakres i charakterystyczne parametry planowanej inwestycji - elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 2MW z możliwością realizacji w etapach, każdy o mocy do 1 MW,
 - a) powierzchnia zabudowy - powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji planowanego przedsięwzięcia – 0,1000 ha do 2,8700 ha,
 - b) w skład elektrowni fotowoltaicznej wchodzi:
 - konstrukcje wsporcze (system) do montażu ogniw fotowoltaicznych,
 - panele fotowoltaiczne – do 10 000 sztuk o następujących parametrach każdego z paneli:
 - powierzchnia – 1000 – 28700 m²,
 - długość – od 100,0 m do 500,0 m,
 - szerokość – od 8,0 m do 10,0 m,
 - wysokość – od 3,0 m do 5,0 m,
 - moc jednostkowa – od 200 do 1500 W,
 - kąt nachylenia – 10-30°,
 - budynek stacji transformatorowej / kontenerowa stacja transformatorowa wraz z transformatorem podnoszącym napięcie z 400V do napięcia 15kV – 2 sztuki:
 - powierzchnia zabudowy – 16-49 m²,
 - szerokość elewacji frontowej – od 4,0 m do 7,0 m,
 - wysokość – od 2,0 m do 4,0 m,
 - dach płaski lub jednospadowy o nachyleniu połaci do 5°,
 - budynek kontenerowy – magazyn energii z systemem liczników – 2 sztuki:
 - powierzchnia zabudowy – 16-49 m²,
 - szerokość elewacji frontowej – od 4,0 m do 7,0 m,
 - wysokość – od 2,0 m do 4,0 m,
 - dach płaski lub jednospadowy o nachyleniu połaci do 5°,
 - inwertery prądu (falowniki),
 - linie kablowe energetyczne nn i Sn,
 - drogi wewnętrzne,
 - ogrodzenie ażurowe o wysokości do 2,2 m,
 - system monitoringu, zasilania i sterowania
 - inne niezbędne elementy infrastruktury technicznej związanej z budową i eksploatacją farmy.
 - c) inwestycję realizować zgodnie warunkami przyłączenia do sieci elektroenergetycznej Energa-Operator S.A. Oddział w Toruniu
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy – co najmniej 15,0 m od linii rozgraniczenia z przyległą drogą gminną, zgodnie z załącznikiem graficznym.
- 5) Obiekt na działce budowlanej sytuować od granicy z sąsiednią działką zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- 1) Teren planowanego zamierzenia inwestycyjnego położony jest poza obszarami chronionymi w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.).
- 2) Wnioskowane przedsięwzięcie realizowane na powierzchni 1000-28700 m² zalicza się do mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z Rozporządzeniem 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.). W związku z powyższym dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego przeprowadzone zostało postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko zakończone decyzją Wójta Gminy Waganiec z dnia 25.07.2022 r. (znak: RŚ.6220.14.8.2021) stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określającą środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia pn.: Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 2 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o

nr ewidencyjnych 129/1, 148/3 oraz 147 w obrębie Niszczewy, gmina Waganiec. Ustala się nakaz przestrzegania ustaleń zawartych w orzeczeniu ww. decyzji.

- 3) Przy realizacji planowanego przedsięwzięcia winny decydować względy technologiczne, branżowe szczegółowe przepisy: sanitarne, ochrony środowiska i prawa budowlanego, a także wszelkie wymogi wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia mieszkańców.
- 4) Ustala się przeprowadzenie i wykonanie zamierzenia w sposób zapewniający ograniczenie jego oddziaływania na środowisko, w tym zachować ochronę walorów krajobrazowych - art. 73 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 z 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) utylizowanie wszystkich odpadów powstających w czasie realizacji inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 7) Powierzchnia biologicznie czynna – 69% powierzchni działek objętych wnioskiem.
- 8) Inwestycja planowana jest do realizacji na działkach o nr ewidencyjnych 129/1 i 148/3 w obrębie 0014 Niszczewy, które zgodnie z informacjami o działce z dnia 12.09.2022 r. stanowią: dz. nr 129/1 – grunty orne RIVb o powierzchni 0,5166 ha, RV o powierzchni 0,9209 ha (łącznie powierzchnia działki wynosi 1,4375 ha); dz. nr 148/3 – grunty orne RIVb o powierzchni 1,1808 ha, RV o powierzchni 0,2575 ha (łączna powierzchnia działki wynosi 1,4383 ha),
 - a) łączna powierzchnia działek objętych wnioskiem wynosi 2,8758 ha,
 - a) teren lokalizacji inwestycji 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. 503).

4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) Na terenie działki objętej wnioskiem poza terenem planowanej inwestycji, zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne. W przypadku odkrycia na terenie objętym decyzją, w trakcie prac ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy: 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta) – art. 32 ust. 1 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 840 z późn. zm.).

5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji

- 1) Obsługa komunikacyjna – planowanym zjazdem do drogi publicznej kategorii gminnej (dz. nr ewid. 147).

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) Zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy.
- 2) Ścieki socjalno-bytowe – nie dotyczy.
- 3) Zaopatrzenie w energię elektryczną – przyłączenie przedsięwzięcia do sieci elektroenergetycznej i urządzeń na warunkach określonych przez gestora sieci na etapie realizacji planowanego zamierzenia inwestycyjnego lub zastosowanie agregatu prądotwórczego. Przesył wytworzonej energii elektrycznej poprzez projektowane stacje transformatorowe i linie kablowe do sieci elektroenergetycznej energetyki zawodowej.
- 4) Zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy.
- 5) Gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) Odprowadzenie wód deszczowych z powierzchni ogniw fotowoltaicznych powierzchniowo 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) 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.
- 3) 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. 114 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.).
- 4) Spełnić wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska.

8. Linie rozgraniczające teren inwestycji

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

U z a s a d n i e

1. Wnioskiem z dnia 08 września 2022 r. (data wpływu do Urzędu Gminy w Wagańcu 09.09.2022r.) z uzupełnieniem w dniu 16.09.2022 r. (data wpływu do Urzędu 19.09.2022 r.), firma wystąpiła do Wójta Gminy Waganiec o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 2 MW z możliwością realizacji w etapach, każdy o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków nr 129/1 i 148/3 w obrębie geodezyjnym Niszczewy, gmina Waganiec.
2. Dla terenu, na którym położona jest przedmiotowa działka nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dotychczas obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego utracił ważność z końcem 2002 roku. Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy lub w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.
3. Zgodnie z art. 59 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, budowa obiektów budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
4. Wnioskowane przedsięwzięcie realizowane na powierzchni 1000-28700 m² zalicza się do mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z Rozporządzeniem 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.). W związku z powyższym dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego przeprowadzone zostało postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko zakończone decyzją Wójta Gminy Waganiec z dnia 25.07.2022 r. (znak: RŚ.6220.14.8.2021) stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określającą środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia pn.: Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 2 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o

nr ewidencyjnych 129/1, 148/3 oraz 147 w obrębie Niszczewy, gmina Waganiec. W orzeczeniu decyzji ustalić nakaz przestrzegania ustaleń zawartych w orzeczeniu ww. decyzji.

5. Zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu Postępowania Administracyjnego organ I instancji wszczął postępowanie o czym zawiadomił strony pismem znak BD.6730.28.2.2022 z dnia 21.09.2022 r., umożliwiając zapoznanie się z aktami sprawy.
6. Działki objęte wnioskiem, zgodnie z informacjami o działkach z dnia 12.09.2022 r. stanowią własność osób fizycznych,
7. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia określonych w nim warunków tj.:
 - a) 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;
 - b) teren ma dostęp do drogi publicznej;
 - c) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
 - 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 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, c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.
8. 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: wnioski Inwestora wraz z mapą w skali 1:1000 (z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w Starostwie Powiatowym w Aleksandrowie Kujawskim) obejmującą wnioskowany teren wraz z otoczeniem, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Waganiec, miejscowy ogólny plan zagospodarowania przestrzennego gminy Waganiec, który utracił ważność z końcem 2003 r., informację o działce oraz inne dostępne materiały.

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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów art. 61 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 – „*instalacja odnawialnego źródła energii to 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, 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*”.

Kwestia ta budzi szereg wątpliwości w orzecznictwie sądów administracyjnych.

Zgodnie z wyrokiem II OSK 3705/19 Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 9 grudnia 2020 r.„Podkreślenia wymaga, że przewidziane w art. 61 ust. 3 u.p.z.p. zwolnienie od zasady dobrego sąsiedztwa, ze swej istoty i celu, nie powinno naruszać zastanej funkcji w zakresie zabudowy i 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.

.....”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 zastanej funkcji mają niewątpliwie linie kolejowe i obiekty liniowe. Także obiekty 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 obiekty, 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. upraw rolnych na funkcję przemysłową”.

Za ww. wyrokiem podobny pogląd wyrażony został w wyroku II SA/Sz 42/21 Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 16 czerwca 2021 r.

.....”Wolą ustawodawcy jest, aby inwestycje, w ramach których planuje się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, były realizowane przede wszystkim na podstawie ustaleń planu miejscowego. Nie wyklucza to oczywiście możliwości ubiegania się o decyzję o warunkach zabudowy takiej inwestycji, ale wówczas wymagane jest spełnienie wymogów art. 61 ust. 1 pkt 1-5 u.p.z.p.

Przewidziane w art. 61 ust. 3 u.p.z.p. zwolnienie od zasady dobrego sąsiedztwa, ze swej istoty i celu, nie powinno naruszać zastanej funkcji w zakresie zabudowy i 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 Administracyjnych podkreśla brak związku między art. 10 ust 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 15 ust. 3 pkt 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a stosowaniem art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i w całości podziela ww. argumentację - por. np. wyrok WSA w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 17 marca 2022 r. sygn. akt II SA/Go 1097/21, wyrok

WSA w Poznaniu z dnia 16 marca 2022 r. sygn. akt IV SA/Po 96/22, wyrok WSA w Olsztynie z dnia 31 Stycznia 2022 r. sygn. akt II SA/OI 7/22.

Uzasadniając zmiany wprowadzane w art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawodawca nie wspominał słowem na temat mocy urzędzeń, a wręcz jednoznacznie opowiedział się za liberalizacją budowy elektrowni fotowoltaicznych i zabudowy przemysłowej, bez konieczności spełniania zasady dobrego sąsiedztwa, co więcej, motywem wprowadzenia zmian były właśnie sprzeczności w judykaturze (której znaczna część zaliczyła przeciwieństwo do infrastruktury technicznej elektrownie wszelkiej mocy, w tym elektrownie wiatrowe i jednoznaczna wola ustawodawcy rozstrzygnięcia sporu na korzyść możliwości budowy elektrowni fotowoltaicznych bez konieczności spełniania zasady dobrego sąsiedztwa. I tak ustawodawca w uzasadnieniu zmiany 61 ust. 3 upzp stwierdził: Ze względu na rozbieżności judykatury, interwencji ustawodawcy wymagała również kwestia kwalifikowania budowy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych do kategorii urządzeń infrastruktury technicznej w rozumieniu art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Unormowania te przesądzają lub nie o wymaganium, przy ustalaniu warunków zabudowy dla tych urządzeń infrastruktury technicznej spełnienia zasady dobrego sąsiedztwa oraz warunku dostępu do drogi publicznej. Rozbieżność ta wynika z braku zdefiniowania pojęcia urządzenia infrastruktury technicznej, co powoduje konieczność odwołania się do przepisów innych ustaw i stosowania ich wykładni.

Dodatkowo w uzasadnieniu projektu ustawy zmieniającej z dnia 19 lipca 2019 r. wskazano, że celem tego projektu jest realizacja dodatkowych działań zmierzających do osiągnięcia celu 15% udziału energii ze źródeł odnawialnych w końcowym zużyciu energii brutto do 2020 r. Celem proponowanych rozwiązań 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 umożliwiają realizację celów dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2018/2001 z dnia 11 grudnia 2018 r. w sprawie promowania stosowania energii ze źródeł odnawialnych.

Jednoznaczna wola 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 jest jednoznaczna i nie ma potrzeby, a tym bardziej uzasadnienia do prowadzenia wykładni celowościowej, systemowej lub historycznej przepisu.
- b) nawet w przypadku przyjęcia, że w niniejszej sprawie dozwolonym było zastosowanie wykładni systemowej, celowościowej, lub historycznej to prawidłowy rezultat tejże wykładni jest zgodny z wykładnią językową.
- c) przywołany przez wyrok NSA sygn. II OSK 3705/19 zapadł na gruncie nieaktualnego sporu interpretacyjnego dotyczącego pojęcia „infrastruktury technicznej”.

W związku z powyższym, art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i art. 15 ust. 3 pkt 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma wpływu na stosowanie art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym znaczeniu, że w sprawach o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dotyczących elektrowni fotowoltaicznych art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym winien być stosowany niezależnie od mocy planowanych instalacji.

Jednak w celu prawidłowego rozpoznania wniosku, w analizowanym przypadku dokonano analizy łączonego spełnienia przez inwestycję warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

9. Teren usytuowania zabudowy położony jest poza obszarami prawnie chronionymi w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.) oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.).
10. Stosownie do art. 6 ust. 2 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli

nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich a także do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych tzn. każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, zgodnie z warunkami ustalonymi w decyzji o warunkach zabudowy (przy braku miejscowego planu – tak jak w tym przypadku).

11. Decyzja ustalająca warunki zabudowy i zagospodarowania terenu ma charakter promesy uprawniającej do uzyskania pozwolenia na budowę na warunkach w niej określonych, ale dopiero wówczas, gdy spełnione zostaną warunki przewidziane w przepisach prawa budowlanego.
12. W orzeczeniu wydanej decyzji zawarto warunek nakładający obowiązek projektowania obiektu zgodnie z przepisami Prawa budowlanego oraz przepisami szczególnymi. W tym pojęciu zawierają się również przepisy wykonawcze do tej ustawy – Rozporządzenie 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).
13. W związku z powyższym analizę w zakresie spełniania warunków o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzona została w obszarze obejmującym usytuowanie planowanej inwestycji wraz z obszarem analizy oznaczonym na załączniku graficznym, obejmującym działki położone w sąsiedztwie planowanej inwestycji.
14. W wyniku analizy wniosku inwestora stwierdzono, że planowana inwestycja polegająca na budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 2 MW z możliwością realizacji w etapach, każdy o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków nr 129/1 i 148/3 w obrębie geodezyjnym Niszczewy, gmina Waganiec, spełnia warunki zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Warunek 1 – „Dobre sąsiedztwo” – zawarty w art. 61 ust. 1 pkt. 1 ustawy – nie wymaga spełnienia możliwość spełnienia warunku aby co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, była 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.

Planowana inwestycja nie naruszy zastanej w sąsiedztwie planowanej inwestycji funkcji w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu

Warunek 2 – „Dostęp do drogi publicznej” - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt. 2 ustawy – spełniony Teren planowanej inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej kategorii gminnej (dz. nr ewid. 147).

Warunek 3 – „Wystarczające uzbrojenie terenu” - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt. 3 ustawy – spełniony

Istnieje możliwość uzbrojenia działki w media infrastruktury technicznej wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego (energia elektryczna).

Warunek 4 – „Odrolnienie lub odlesienie” - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt. 4 ustawy – spełniony Teren lokalizacji inwestycji 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. 503).

Warunek 5 – „Zgodność z przepisami odrębnymi” zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy – spełniony

- a) rozporządzenie 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.) – planowane przedsięwzięcie zalicza się do mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z Rozporządzeniem 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.). W związku z powyższym dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego przeprowadzone zostało postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko zakończone decyzją Wójta Gminy Waganiec z dnia 25.07.2022 r. (znak: RŚ.6220.14.8.2021) stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określającą środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia pn.: Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 2 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o nr ewidencyjnych 129/1, 148/3 oraz 147 w obrębie Niszczewy, gmina Waganiec,
- b) ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) – planowana inwestycja spełnia warunki wynikające z art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy;

- c) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.) – planowana inwestycja nie narusza przepisów tej ustawy;
- d) ustawa 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.) – dla planowanej inwestycji przeprowadzone zostało postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko;
- e) ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.) – planowana inwestycja położona jest poza obszarami chronionymi w rozumieniu ww. ustawy,
- f) ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 470 z późn. zm.) – planowana inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej, nie jest położona bezpośrednio przy drodze publicznej kategorii gminnej;
- g) ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz. U. z 2021r. poz. 1326 z późn. zm.) – teren planowanej inwestycji nie podlega ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie wymaga zgody na wyłączenie gruntów rolnych i leśnych z produkcji rolniczej i leśnej,
- h) ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.) – teren usytuowania zabudowy położony jest poza obszarami prawnie chronionymi w rozumieniu ww. ustawy;
- i) ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jedn. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.) - teren planowanej inwestycji położony jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.

Warunek 6 - „Odległość od energetycznych sieci przesyłowych” zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy – spełniony, 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 000), 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.

- 15. Projekt decyzji został sporządzony przez osobę posiadającą kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503).
- 16. Biorąc powyższe pod uwagę należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji - ustalić warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego.

U z g o d n i e n i a

- 1. Teren, na którym ma być realizowane planowane zamierzenie inwestycyjne w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Waganiec, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 1999r., Nr 15 poz. 139) nie był przeznaczony na inwestycje celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; w związku z tym nie zachodzi potrzeba uzgodnień wynikających z art. 53 ust. 4 pkt. 10a) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie zadań rządowych albo samorządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego.
- 2. Projekt decyzji został uzgodniony z:
 - a) Starostą Aleksandrowskim - zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (w związku z wykorzystywaniem na cele rolne części terenu przeznaczonego pod planowane zamierzenie inwestycyjne) – uzgodniono milcząco,
 - b) Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gdańsku, Zarząd Zlewni w Toruniu, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ww. ustawy (w związku z wykorzystaniem na cele rolne części terenu przeznaczonego pod planowane zamierzenie inwestycyjne) – uzgodniono milcząco,
 - c) Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Aleksandrowie Kujawskim – zgodnie z przepisami odrębnymi – 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-42-07-43/2022 z dnia 17.10.2022 roku.

3. Projekt decyzji nie wymaga uzgodnień w zakresie pozostałych organów wymienionych w art. 53 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

P o u c z e n i e

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.

Decyzja może być, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji.

Decyzja ważna jest na czas nieokreślony. Wójt Gminy Waganiec może stwierdzić jej wygaśnięcie, jeżeli:

- a) inny wnioskodawca 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, które należy wnieść za pośrednictwem Wójta Gminy Waganiec 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, wówczas z dniem doręczenia Wójtowi Gminy Waganiec oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, że 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.

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 ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 2351 z późn. zm.).

Załączniki:

1. Załącznik graficzny do decyzji,
2. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu złożona z części tekstowej i graficznej

Otrzymują:

1. KPE FARMS Sp. z o.o.
2. strony postępowania administracyjnego wg rozdzielnika w aktach sprawy
3. a/a

Do wiadomości:

Starosta Aleksandrowski

Projekt decyzji opracowała:
Urbanista - mgr inż. Wiera Kulczyńska

Sporządziła:
Renata Paryś
14.11.2022 r.

ANALIZA

funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

dla planowanej inwestycji polegającej na **budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 2 MW z możliwością realizacji w etapach, każdy o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków nr 129/1 i 148/3 w obrębie geodezyjnym Niszczewy, gmina Waganiec.**

1. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy

Analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy oraz analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację planowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego opracowano zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) w oparciu o następujące materiały: wniosek inwestora wraz z kopią mapy zasadniczej w skali 1:1000, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Waganiec przyjęte uchwałą Nr VII/46/03 Rady Gminy Waganiec z dnia 10 lipca 2003 r., miejscowy ogólny plan zagospodarowania przestrzennego gminy Waganiec, który utracił ważność z końcem 2002 r., informacje o działkach, inne dostępne materiały.

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, z której odbywa się główny wjazd na działkę”.*

Obecnie na podstawie art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów art. 61 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 – *„instalacja odnawialnego źródła energii to 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, 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”.*

Kwestia ta budzi szereg wątpliwości w orzecznictwie sądów administracyjnych.

Zgodnie z wyrokiem II OSK 3705/19 Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 9 grudnia 2020 r. *.....„Podkreślenia wymaga, że przewidziane w art. 61 ust. 3 u.p.z.p. zwolnienie od zasady dobrego sąsiedztwa, ze swej istoty i celu, nie powinno naruszać zastanej funkcji w zakresie zabudowy i 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.

.....”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 zastanej funkcji mają niewątpliwie linie kolejowe i obiekty liniowe. Także obiekty 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 obiekty, 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. upraw rolnych na funkcję przemysłową”.

Za ww. wyrokiem podobny pogląd wyrażony został w wyroku II SA/Sz 42/21 Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 16 czerwca 2021 r.

.....”Wolą ustawodawcy jest, aby inwestycje, w ramach których planuje się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, były realizowane przede wszystkim na podstawie ustaleń planu miejscowego. Nie wyklucza to oczywiście możliwości ubiegania się o decyzję o warunkach zabudowy takiej inwestycji, ale wówczas wymagane jest spełnienie wymogów art. 61 ust. 1 pkt 1-5 u.p.z.p.

Przewidziane w art. 61 ust. 3 u.p.z.p. zwolnienie od zasady dobrego sąsiedztwa, ze swej istoty i celu, nie powinno naruszać zastanej funkcji w zakresie zabudowy i 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 Administracyjnych podkreśla brak związku między art. 10 ust 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 15 ust. 3 pkt 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a stosowaniem art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i w całości podziela ww. argumentację - por. np. wyrok WSA w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 17 marca 2022 r. sygn. akt II SA/Go 1097/21, wyrok WSA w Poznaniu z dnia 16 marca 2022 r. sygn. akt IV SA/Po 96/22, wyrok WSA w Olsztynie z dnia 31 stycznia 2022 r. sygn. akt II SA/OI 7/22.

Uzasadniając zmiany wprowadzane w art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawodawca nie wspominał słowem na temat mocy urządzeń, a wręcz jednoznacznie opowiedział się za liberalizacją budowy elektrowni fotowoltaicznych i zabudowy przemysłowej, bez konieczności spełniania zasady dobrego sąsiedztwa, co więcej, motywem wprowadzenia zmian były właśnie sprzeczności w judykaturze (której znaczna część zaliczyła przecież do infrastruktury technicznej elektrownie wszelkiej mocy, w tym elektrownie wiatrowe i jednoznaczna wola ustawodawcy rozstrzygnięcia sporu na korzyść możliwości budowy elektrowni fotowoltaicznych bez konieczności spełniania zasady dobrego sąsiedztwa. I tak ustawodawca w uzasadnieniu zmiany 61 ust. 3 upzp stwierdził: Ze względu na rozbieżności judykatury, interwencji ustawodawcy wymagała również kwestia kwalifikowania budowy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych do kategorii urządzeń infrastruktury technicznej w rozumieniu art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Unormowania te

przesądzać lub nie o wymaganiu, przy ustalaniu warunków zabudowy dla tych urządzeń infrastruktury technicznej spełnienia zasady dobrego sąsiedztwa oraz warunku dostępu do drogi publicznej. Rozbieżność ta wynika z braku zdefiniowania pojęcia urządzenia infrastruktury technicznej, co powoduje konieczność odwołania się do przepisów innych ustaw i stosowania ich wykładni.

Dodatkowo w uzasadnieniu projektu ustawy zmieniającej z dnia 19 lipca 2019 r. wskazano, że celem tego projektu jest realizacja dodatkowych działań zmierzających do osiągnięcia celu 15% udziału energii ze źródeł odnawialnych w końcowym zużyciu energii brutto do 2020 r. Celem proponowanych rozwiązań 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 umożliwić miały realizację celów dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2018/2001 z dnia 11 grudnia 2018 r. w sprawie promowania stosowania energii ze źródeł odnawialnych.

Jednoznaczna wola 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 jest jednoznaczna i nie ma potrzeby, a tym bardziej uzasadnienia do prowadzenia wykładni celowościowej, systemowej lub historycznej przepisu.
- b) nawet w przypadku przyjęcia, że w niniejszej sprawie dozwolonym było zastosowanie wykładni systemowej, celowościowej, lub historycznej to prawidłowy rezultat tejże wykładni jest zgodny z wykładnią językową,
- c) przywołany przez wyrok NSA sygn. II OSK 3705/19 zapadł na gruncie nieaktualnego sporu interpretacyjnego dotyczącego pojęcia „infrastruktury technicznej”.

W związku z powyższym, art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i art. 15 ust. 3 pkt 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma wpływu na stosowanie art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym znaczeniu, że w sprawach o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dotyczących elektrowni fotowoltaicznych art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym winien być stosowany niezależnie od mocy planowanych instalacji.

Niemniej jednak w analizowanym przypadku, w celu prawidłowego rozpoznania wniosku dokonano analizy spełniania przez inwestycję warunków o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W przedmiotowej sprawie główny wjazd na teren inwestycji odbywać się będzie z drogi gminnej – dz. nr ewid. 147. Szerokość frontu działek objętych wnioskiem od strony tej drogi wynosi 64 m, stąd granicę obszaru o którym mowa w art. 61 ust. 5a ustawy wyznaczają linie odmierzone w odległości $3 \times 64 \text{ m} = 192 \text{ m}$ od granic działek objętych wnioskiem.

Granice obszaru analizowanego przedstawiono na załączniku graficznym do analizy.

Warunek 1 – „Dobre sąsiedztwo” – zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy

możliwość kontynuacji funkcji i formy zabudowy i tj. spełnienie wymogu aby co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej była zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy (określenie i kontynuację parametrów, cech, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu)

– nie wymaga spełnienia

Na podstawie art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów art. 61 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.

Zakres planowanej inwestycji nie wymaga określenia wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,

w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

Studium nie wyznacza obszarów na których rozmieszczone mogą być urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW .

Farmy fotowoltaiczne stanowią pewną nowość w krajobrazie, nie oznacza to automatycznie, iż zabudowa niskimi panelami krajobrazu wiejskiego narusza zastaną funkcję w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu.

W obszarze analizy ulokowana jest zabudowa zagrodowa na dz. nr ewid. 130/1, 128/4, 122/5, 123, 10/1, 11/2.

Planowana inwestycja nie naruszy zastanej w sąsiedztwie planowanej inwestycji funkcji w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu.

Warunek 2 - „Dostęp do drogi publicznej” - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy
- spełniony

Działka objęta wnioskiem posiada dostęp do drogi publicznej kategorii gminnej (dz. nr ewid. 147, planowanym zjazdem).

Warunek 3 – „Wystarczające uzbrojenie terenu” - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy
- spełniony

- a) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
- b) ścieki socjalno-bytowe – nie dotyczy,
- c) zaopatrzenie w energię elektryczną – przyłączenie przedsięwzięcia do sieci elektroenergetycznej i urządzeń na warunkach określonych przez gestora sieci na etapie realizacji planowanego zamierzenia inwestycyjnego lub zastosowanie agregatu prądotwórczego. Przesył wytworzonej energii elektrycznej poprzez projektowane stacje transformatorowe i linie kablowe do sieci elektroenergetycznej energetyki zawodowej,
- d) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy,
- e) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Warunek 4 – „Odrolnienie i odlesienie” - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy
- spełniony

- a) inwestycja planowana jest do realizacji na działkach o nr ewidencyjnych 129/1 i 148/3 w obrębie 0014 Niszczewy, które zgodnie z informacjami o działce z dnia 12.09.2022 r. stanowią: dz. nr 129/1 – grunty orne RIVb o powierzchni 0,5166 ha, RV o powierzchni 0,9209 ha (łącznie powierzchnia działki wynosi 1,4375 ha); dz. nr 148/3 – grunty orne RIVb o powierzchni 1,1808 ha, RV o powierzchni 0,2575 ha (łączna powierzchnia działki wynosi 1,4383 ha),
- b) łączna powierzchnia działek objętych wnioskiem wynosi 2,8758 ha,
- c) teren lokalizacji inwestycji 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. 503).

Warunek 5 - „Zgodność z przepisami odrębnymi” zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy
- spełniony

- a) wnioskowane przedsięwzięcie realizowane na powierzchni 1000-28700 m² zalicza się do mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z Rozporządzeniem 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.). W związku z powyższym dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego przeprowadzone zostało postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko zakończone decyzją Wójta Gminy Waganiec z dnia 25.07.2022 r. (znak: RŚ.6220.14.8.2021) stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określającą środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia pn.: Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 2 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o nr ewidencyjnych 129/1, 148/3 oraz 147 w obrębie Niszczewy, gmina Waganiec. Ustala się nakaz przestrzegania ustaleń zawartych w orzeczeniu ww. decyzji.
- b) planowana inwestycja jest zgodna z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503); ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.); ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz.

1098 z późn. zm.); ustawy 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 z późn. zm.); ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 716); ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.); rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 124 z późn. zm.); ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.); ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.).

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,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

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

- 1) Działki objęte wnioskiem położone są w obrębie geodezyjnym 0014 Niszczewy, gm. Waganiec, posiadają dostęp do drogi publicznej kategorii gminnej (dz. nr ewid. 147, planowanym zjazdem).
- 2) Zgodnie z informacjami o działkach z dnia 12.09.2022 r. stanowią własność osób fizycznych, małż.
- 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 27 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) Dla obszaru gminy Waganiec uchwalono Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z którego nie zachodzi okoliczność wynikająca z art. 62 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla w/w obszaru.

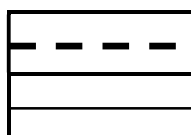
Wnioski

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że **zostały spełnione wszystkie 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), a zatem dla inwestycji polegającej na **budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 2 MW z możliwością realizacji w etapach, każdy o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków nr 129/1 i 148/3 w obrębie geodezyjnym Niszczewy, gmina Waganiec, możliwe jest ustalenie warunków zabudowy.**

Analizę sporządziła:
Urbanista - mgr inż. Wiera Kulczyńska

**Załącznik Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy
BD.6730.28.2022 z dnia 2022 r. – –
skala 1:1000**

O Z N A C Z E N I A

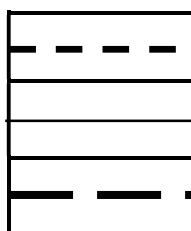


Linia rozgraniczenia terenu inwestycji

Nieprzekraczalna linia zabudowy

**Załącznik nr 1 do analizy
do decyzji o warunkach zabudowy
BD.6730.28.2022 z dnia 2022 r. – –
skala 1:1000**

O Z N A C Z E N I A



Linia rozgraniczenia terenu inwestycji

Nieprzekraczalna linia zabudowy

Granica obszaru analizy

Charakterystyka istniejącej zabudowy

Funkcja budynku:

m – mieszkalny

g – produkcyjny usługowy i gospodarczy dla rolnictwa

Funkcja zabudowy:

MR – zagrodowa w gospodarstwie rolnym

MN – mieszkaniowa jednorodzinna