

Rogowo, dnia 19.09.2022 r.

**WÓJT GMINY
ROGOWO**
Og.6730.117.2022
symbol sprawy

**DECYZJA
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz art. 104 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.)

- **po rozpatrzeniu wniosku** z dnia 7 lipca 2022 r. złożonego [REDAKTOWANE] reprezentującego [REDAKTOWANE], w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej Borowo 2 o łącznej mocy farmy do 2,4 MW, na terenie części działki nr 309, obręb Borowo, gmina Rogowo,

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

dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej Borowo 2 o łącznej mocy farmy do 2,4 MW, na terenie części działki nr 309, obręb Borowo, gmina Rogowo, określonej w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Dnia 7 lipca 2022 r. Pan [REDAKTOWANE] reprezentujący [REDAKTOWANE], wystąpił z wnioskiem do Wójta Gminy Rogowo w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej Borowo 2 o łącznej mocy farmy do 2,4 MW, na terenie części działki nr 309, obręb Borowo, gmina Rogowo.

Teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z powyższym wydanie warunków zabudowy następuje na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w trybie przepisu art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Stosownie do art. 61 § 4 ustawy Kodeks Postępowania Administracyjnego zostało wszczęte postępowanie administracyjne w niniejszej sprawie.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano 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.

Teren objęty inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej. W analizowanym obszarze nie występuje infrastruktura techniczna związana z celami ponadlokalnymi. Teren objęty inwestycją nie znajduje się w miejscowości uzdrowskiej, obszarze morskich portów i przystani, terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, terenie górniczym, w parku

narodowym, na terenie ochrony zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią, na terenie zamkniętym.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy sporządziła osoba spełniająca warunki określone w art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu.

W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, że wydanie pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy w rozpatrywanej sprawie nie jest możliwe, ponieważ zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1-6 nie zachodzi okoliczność łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej projektowanego obiektu, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
- 2) teren objęty inwestycją ma dostęp do drogi publicznej,
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla powyższego zamierzenia budowlanego,
- 4) teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, stosownie do przepisów art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.),
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- 6) zamierzenie budowlane nie znajduje 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 (t.j. 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.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogowo, uchwalonym uchwałą Nr XX/1/2001 Rady Gminy Rogowo z dnia 15 marca 2001 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogowo, zmienionym uchwałą nr IX/33/11 Rady Gminy Rogowo z dnia 28 września 2011 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogowo oraz uchwałą nr XVIII/108/2020 Rady Gminy Rogowo z dnia 30 lipca 2020 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogowo nie przewiduje się obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii.

W przypadku inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej Borowo 2 o łącznej mocy farmy do 2,4 MW przekraczającej 1000 kW, zlokalizowanej na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klasy V, VI i VIz, nie ma możliwości zastosowania wyłączenia zawartego w art. 10 ust. 2a pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po dokonaniu analizy na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzono, że w rozpatrywanej sprawie nie zostały

spełnione warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Inwestycja polegająca na budowie elektrowni fotowoltaicznej Borowo 2 o łącznej mocy farmy do 2,4 MW wytwarzająca energię elektryczną ze źródła odnawialnego (instalacja fotowoltaiczna) o mocy przekraczającej 500 kW uznaje się za zabudowę produkcyjną. Zabudowa taka nie stanowi urządzenia infrastruktury technicznej, o którym mowa w art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i nie podlega zwolnieniu ze spełnienia wymagań określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W rozpatrywanej sprawie badano zatem czy wokół terenu na działce nr 309, położonej w miejscowości Borowo, objętych wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy występuje zabudowa mogąca stanowić tzw. „dobre sąsiedztwo” dla planowanej elektrowni fotowoltaicznej Borowo 2 o łącznej mocy farmy do 2,4 MW stanowiącej zabudowę produkcyjną. W analizowanym obszarze nie występuje żadna zabudowa.

Teren wnioskowanej inwestycji znajduje się na użytku leśnym oznaczonym symbolem Ls V. Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne wymaga zgody, o której mowa w ust. 2 ww. ustawy, której dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Biorąc pod uwagę powyższe stwierdzono, że planowana inwestycja jest niezgodna z art. 61 ust. 1 pkt 1, 4 oraz 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie kontynuacji funkcji planowanej zabudowy, uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne oraz warunku zgodności z przepisami odrębnymi.

Wyniki przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 1 - 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawiono w załączniku nr 2 do decyzji.

W związku z odmową ustalenia warunków zabudowy odstępuje się od dokonania procedury uzgodnień z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z uwagi na zaistniały stan faktyczny i prawny, pozytywne rozpatrzenie przedmiotowej sprawy nie jest możliwe.

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

POUCZENIE

W przypadku przekroczenia przez organ terminu o którym mowa w art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskodawca ma prawo wniesienia żądania, o którym mowa w art. 51 ust. 2e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Żądanie wnosi się za pośrednictwem Wójta Gminy Rogowo, Rogowo 51, 87-515 Rogowo. Kary nie wymierza się, a wszczęte postępowania w sprawie wymierzenia kary umarza się, jeżeli od dnia wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy przez organ pierwszej instancji upłynęły 3 lata.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Włocławku, ul. Kilińskiego 2, 87-800 Włocławek, które należy wnieść za pośrednictwem Wójta Gminy Rogowo w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Z up. Wójta
Red
mgr Agnieszka Kondorowicz
Kierownik Referatu Gospodarczego,
Rozwoju i Promocji

Załączniki:

- 1) załącznik graficzny nr 1 do decyzji – mapa w skali 1:1000,
- 2) załącznik nr 2 do decyzji – analiza wraz z wynikami analizy,
- 3) załącznik graficzny nr 3 do analizy decyzji – mapa w skali 1:1000.

Otrzymują:

1. [REDACTED]
2. Strony postępowania – poprzez publiczne obwieszczenia (art. 49a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego), zgodnie z wykazem stron postępowania zamieszczonych w aktach sprawy.

3. a/a

ANALIZA

WARUNKÓW, ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU I JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH ORAZ STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI ZGODNIE Z ART. 53 UST. 3 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Warunki i zasady zagospodarowania terenu, jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.

Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogowo, uchwalonego uchwałą Nr XX/1/2001 Rady Gminy Rogowo z dnia 15 marca 2001 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogowo, zmienionego uchwałą nr IX/33/11 Rady Gminy Rogowo z dnia 28 września 2011 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogowo oraz uchwałą nr XVIII/108/2020 Rady Gminy Rogowo z dnia 30 lipca 2020 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogowo, Wójt Gminy Rogowo stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Teren objęty inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej. W analizowanym obszarze nie występuje infrastruktura techniczna związana z celami ponadlokalnymi. Teren objęty inwestycją nie znajduje się w miejscowości uzdrowskiej, obszarze morskich portów i przystani, terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, terenie górniczym, w parku narodowym, na terenie ochrony zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią, na terenie zamkniętym.

2. Stan faktyczny i prawny.

Obszar wnioskowanej inwestycji znajduje się na działce o numerze ewidencyjnym 309 o łącznej powierzchni 3,2800 ha, stanowiącej: grunty orne klasy VI (pow. 1,5000 ha), grunty orne klasy VIz (pow. 1,6800 ha), lasy klasy V (pow. 0,1000 ha). Działka znajduje się w obrębie Borowo, gmina Rogowo.

ANALIZA

FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
W ZAKRESIE WARUNKÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 61 UST. 1 – 5A USTAWY
O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM WRAZ
Z WYNIKAMI ANALIZY

Na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz na podstawie przepisów 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) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2399) przeprowadzono analizę zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Charakterystyka obszaru objętego analizą:

- 1) analizowany obszar obejmuje zabudowę zlokalizowaną w najbliższym sąsiedztwie rozpatrywanej działki, w miejscowości Borowo, gmina Rogowo;
 - 2) parametry istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z załącznika graficznego do niniejszej analizy sporządzonego na mapie zasadniczej w skali 1:1000 w zakresie funkcji terenów, linii zabudowy i wysokości obiektów, konfiguracji dachów, dostępu komunikacyjnego (i innych elementów) – w przedmiotowej sprawie obszar analizowany obejmuje tereny położone w odległości trzech frontów wokół rozpatrywanego terenu; w przedmiotowej sprawie szerokość frontu terenu objętego wnioskiem wynosi $\approx 20,6$ m, tj. odległość 61,8 m.
2. Zgodnie z art. 61 ust. 1 ww. ustawy wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest tylko wtedy, gdy zachodzi okoliczność łącznego spełnienia następujących warunków:
- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych,
 - 2) teren ma dostęp do drogi publicznej,
 - 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
 - 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- 6) zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
 - w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 273), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

3. W rozpatrywanej sprawie stwierdzono:

- 1) **warunek dobrego sąsiedztwa** – w analizowanym obszarze nie występuje zabudowa, która pozwoliłaby na ustalenie wymagań dla elektrowni fotowoltaicznej Borowo 2 o łącznej mocy farmy do 2,4 MW w zabudowie produkcyjnej; w analizowanych obszarach nie występuje żadna zabudowa – **warunek nie jest spełniony**;
- 2) **warunek dostępu do drogi publicznej** – **warunek spełniony** – tereny wnioskowanej inwestycji przylegają bezpośrednio do drogi publicznej – działki nr 312, stanowiącej drogę gminną;
- 3) **warunek odpowiedniego uzbrojenia terenu** – **spełniony** – istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla powyższego zamierzenia budowlanego, w tym zakresie do wniosku o ustalenie warunków zabudowy zostały dołączone zapewnienia właściwych gestorów sieci;
- 4) **warunek dotyczący uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne** – **warunek nie jest spełniony** – teren inwestycji obejmuje działkę o numerze ewidencyjnym 309 o łącznej powierzchni 3,2800 ha, stanowiącej: grunty orne klasy VI (pow. 1,5000 ha), grunty orne klasy VIz (pow. 1,6800 ha), lasy klasy V (pow. 0,1000 ha);
- 5) **warunek zgodności z przepisami odrębnymi** – **warunek nie jest spełniony**,
- 6) **rozpatrywane zamierzenie budowlane nie znajduje 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 273), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy – **warunek spełniony**,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu – **warunek spełniony**,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu – **warunek spełniony**.

4. Przepisy art. 61 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku terenu objętego powyższą inwestycją nie wymagają zastosowania.

5. Wnioski do projektu decyzji – planowana inwestycja jest nie zgodna z art. 61 ust. 1 pkt 1, 4 oraz 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analizę sporządziła osoba spełniająca warunki określone w art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z up. Wojta
mgr Agnieszka Piotrowska
Kierownik Biura Gospodarczego,
Rozwoju i Promocji

