

ZPiPF.6730-26/2021

## DECYZJA o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.) art. 4 ust. 2, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 ust. 1 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.)

po rozpatrzeniu wniosku Polska Energia Odnawialna Sp. z o.o.,  
reprezentowanej przez Pana \_\_\_\_\_ z dnia 18.05.2021 r., dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji pod nazwą „budowa dwóch elektrowni słonecznych „Łączewna I” i „Łączewna II” wraz z infrastrukturą techniczną o mocy maksymalnej do 2 MW (2x1MW) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr 50/4 w miejscowości Łączewna, gmina Boniewo”.

### u s t a l a m

DLA POLSKA ENERGIA ODNAWIALNA Sp. z o.o.

### WARUNKI ZABUDOWY

DLA INWESTYCJI POD NAZWĄ  
„BUDOWA DWÓCH ELEKTROWNI SŁONECZNYCH „ŁĄCZEWNA I” I „ŁĄCZEWNA II” WRAZ  
Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ O MOCY MAKSYMALNEJ DO 2 MW (2X1MW)  
NA DZIAŁCE NR 50/4 W MIEJSCOWOŚCI ŁĄCZEWNA, GMINA BONIEWO”

#### **A. Rodzaj inwestycji.**

1. Infrastruktura techniczna,
2. Inwestycja pod nazwą „budowa dwóch elektrowni słonecznych „Łączewna I” i „Łączewna II” wraz z infrastrukturą techniczną o mocy maksymalnej do 2 MW (2x1MW)”.

#### **B. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych w zakresie:**

##### **1. Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) linia zabudowy (zgodnie z załącznikiem graficznym): nie ustala się, inwestycję należy realizować w obrębie terenu inwestycji A, B, C, D,
- 2) Parametry obiektów budowlanych:
  - a) wysokość konstrukcji wsporczej wraz z zamontowanymi panelami ustala się na maksymalnie 5 m
  - b) maksymalny obszar przekształcony 4 ha
  - c) stacja transformatorowa (max 2 sztuki):
    - pow. zabudowy do 100 m<sup>2</sup>
    - wysokość zabudowy do 4 m

Istniejące na terenie inwestycji znaki geodezyjne oraz urządzenia zabezpieczające te znaki należy chronić przed zniszczeniem, w szczególności nie wolno dopuścić do ich uszkodzenia bądź naruszenia ich lokalizacji.

##### **2. Ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

- 1) Inwestycja nie może naruszać równowagi przyrodniczej i utrudniać prowadzenia racjonalnej gospodarki zasobami środowiska.
- 2) Odległości od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Należy prowadzić zorganizowaną gospodarkę odpadami.
- 4) W zagospodarowaniu omawianego terenu należy uwzględnić przepisy Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo Wodne (jednolity tekst Dz. U. z 2021 r., poz. 624 ze zm.) zabraniające wprowadzenia ścieków do wód i ziemi bez uprzedniego oczyszczenia.

- 5) Nie należy odprowadzać wód i wód deszczowych na grunty sąsiednie lub drogę.
  - 6) Zabudowa działek nie może powodować zalewania lub podsiąkania nieruchomości sąsiednich.
  - 7) Inwestycja należy do przedsięwzięć o których mowa w art. 71 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 247 ze zm.).
  - 8) Wójt Gminy Boniewo decyzją nr ZPiPF.6220-7/2020 z dnia 05.05.2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.
3. Ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.  
Nie określa się nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
4. Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.
  - 1) dostęp do drogi publicznej – nie dotyczy, miejsca parkingowe – minimum 1 miejsce postojowe w obrębie terenu inwestycji,
  - 2) energia elektryczna – zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci,
  - 3) woda – nie dotyczy,
  - 4) ścieki – nie dotyczy,
  - 5) wody opadowe – powierzchniowo na teren własnej działki, w sposób niepowodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach przyległych,
  - 6) odpady stałe komunalne – do odpowiednich pojemników, i okresowo wywożone, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 7) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy.
5. Wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.
  - 1) decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
  - 2) realizacja inwestycji nie może spowodować uciążliwości na terenach sąsiednich zarówno na etapie wykonywania robót budowlanych jak i w czasie eksploatacji inwestycji; dotyczy to w szczególności uciążliwości spowodowanych przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenia powietrza, gleby i wody oraz nie może powodować: pozbawienia dostępu światła dziennego dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz dostępu do drogi publicznej, uniemożliwić korzystanie z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, ciepłej i środków łączności.
  - 3) budynek i sposób zagospodarowania działki powinny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
6. Granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.  
Teren nie leży na obszarze podlegającym ochronie, nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi ani nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.

### **C. Linie rozgraniczające teren inwestycji**

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawione są na załączniku graficznym do decyzji (załącznik nr 1). Załącznik został sporządzony na mapie w skali 1:1000.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Roboty budowlane związane z przedmiotowym przedsięwzięciem inwestor będzie mógł rozpocząć dopiero na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskanej w trybie określonym przepisami ustawy z dnia 7.07.1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm.). Sama decyzja o warunkach zabudowy nie jest aktem upoważniającym do podjęcia i realizacji inwestycji. Przed rozpoczęciem inwestycji inwestor

musi, w zależności od charakteru inwestycji uzyskać pozwolenie na budowę (albo dokonać stosownego zgłoszenia).

W celu uzyskania decyzji - pozwolenia na budowę inwestor winien wystąpić ze stosownym wnioskiem do Starosty po uprzednim uzyskaniu wymaganych przepisami szczególnymi decyzji, pozwoleń, uzgodnień lub opinii, stosownie do wymogów ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane.

#### UZASADNIENIE

Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy wpłynął do Wójta Gminy Boniewo w dniu 18.05.2021 r.

Wniosek sprawdzono pod względem spełnienia wymogów przewidzianych ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

W świetle art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do inwestycji polegającej na realizacji linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej nie stosuje się wymogów z art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2. Z uwagi bowiem na specyfikę tych inwestycji zwykle nie może być mowy o dostosowaniu cech zabudowy powstającej do cech zabudowy istniejącej.

Wniosek inwestora w rozpoznawanej sprawie dotyczy realizacji instalacji fotowoltaicznej, która jest w istocie urządzeniem infrastruktury technicznej. Kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy miała ocena charakteru planowanej inwestycji polegającej na budowie niezależnych bloków fotowoltaicznych, a więc urządzeń służących do przetwarzania energii słonecznej w energię elektryczną.

Kwestią istotną dla tej oceny było ustalenie, czy instalacja paneli fotowoltaicznych zawiera się w pojęciu "urządzenia infrastruktury technicznej", których lokalizacja nie wymaga spełnienia wymogów wynikających z zasady dobrego sąsiedztwa. Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 30 stycznia 2018 r. II SA/OI 929/17 „W przypadku braku definicji legalnej danego pojęcia, podstawowym rodzajem wykładni, którą należy zastosować jest wykładnia językowa (gramatyczna), polegająca na nadawaniu znaczenia możliwie najbliższego potocznemu rozumieniu danego wyrazu lub zwrotu. Trzeba zauważyć, że ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie definiuje pojęcia "infrastruktura techniczna". Tym niemniej jednak bazując na wykładni systemowej, w tym na regulacjach zawartych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 t.j. ze zm.) oraz ustawie z dnia 7 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r., poz. 716 t.j. ze zm.) podnieść należy, że art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociagowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

Ponadto pojęcie infrastruktury nie ogranicza się jedynie do urządzeń służących do przesyłu energii elektrycznej, ale także obejmuje urządzenia, które służą do jej wytwarzania. Zgodnie z definicją encyklopedyczną infrastruktura techniczna to urządzenia przesyłowe i związane z nimi obiekty w zakresie energetyki, dostarczania ciepła, wody, usuwania ścieków i odpadów, transportu itp. Tym samym i wykładnia językowa (gramatyczna), której zasady nakazują w przypadku braku definicji legalnej danego pojęcia, nadawać mu znaczenie możliwie najbliższe potocznemu rozumieniu danego wyrazu lub zwrotu, pozwala na uznanie, iż planowane elektrownie słoneczne mieszczą się w językowej definicji pojęcia "infrastruktura techniczna".

Powyższe regulacje, pozwalają dojść do przekonania, iż inwestycja objęta wnioskiem może być uznana za urządzenie infrastruktury technicznej. Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 powołanej ustawy nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Przy czym zgodnie z art. 2 pkt 13 ustawy o odnawialnych źródłach energii (Dz.U. z 2021 poz. 610 t.j. ze zm.) poprzez instalację odnawialnego źródła energii należy rozumieć – instalację stanowiącą wyodrębniony zespół: urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii, to tym samym wydanie decyzji dla projektowanego zamierzenia inwestycyjnego nie jest uzależnione od spełnienia warunku tzw. dobrego sąsiedztwa oraz dostępu do drogi publicznej.

Wobec powyższego przeanalizowano jedynie warunki wynikające z art. 61 ust. 1 pkt 3-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

ust.1 pkt 3

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

- sieć energetyczna

ust.1 pkt 4

- teren wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych – nie wymaga;

ust.1 pkt 5

- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Stwierdzono, że planowana inwestycja spełnia wymogi zawarte w art. 61 ust. 1 pkt 3-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym jest zgodna z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych.



**WYNIKI ANALIZY - ZAŁĄCZNIK NR 2**

do decyzji o warunkach zabudowy Nr ZPiPF. 6730-26/2021 z dnia 27.07.2021 r.

**CZĘŚĆ TEKSTOWA**

wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla części działki nr 50/4 położonej w obrębie Łączewna, gmina Boniewo.

Analiza stanu faktycznego i prawnego oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych - podstawa prawna art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.).

**Analiza stanu faktycznego i prawnego oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych - podstawa prawna art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.).**

**1. Stan faktyczny i prawny terenu.**

- a) teren, na którym planuje się inwestycję nie jest objęty m.p.z.p.,
- b) tereny zamknięte: brak,
- c) tereny górnicze: brak,
- d) dostęp do drogi publicznej: nie dotyczy,
- e) klasyfikacja w ewidencji gruntów: RVI, RV, RIVb,
- f) własność: osoba fizyczna,
- g) ochrona przyrody: brak,
- h) ochrona zabytków: brak,
- i) uzbrojenie terenu: sieć energetyczna.

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

- a) ochrona gruntów rolnych i leśnych – na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych teren nie wymaga wyłączenia z produkcji rolniczej,
- b) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko:
  - inwestycja należy do przedsięwzięć o których mowa w art. 71 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 247 ze zm.)
  - Wójt Gminy Boniewo decyzją nr ZPiPF.6220-7/2020 z dnia 05.05.2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.
- c) zasady projektowania i sposób realizacji inwestycji: Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm.), wraz z przepisami techniczno-budowlanymi,
- d) realizacja dostępu do drogi publicznej: nie dotyczy,
- e) pozostałe przepisy: pozostałe przepisy odrębne nie ograniczają możliwości realizacji inwestycji.

**obszar objęty analizą**

Obszar analizy wyznaczono na odcinku obejmującym działkę wnioskowaną oraz najbliższe działki zabudowane. W związku z faktem, że inwestycja zalicza się do przedsięwzięć ujętych w art. 61 ust. 3, przeprowadzono analizę wyłącznie w zakresie art. 61 ust. 1, pkt 3-5 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**1) W zakresie warunków art. 61 ust. 1 pkt.1**

nie podlega analizie zgodnie z art. 61 ust 3

Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, **a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.** Zgodnie z art. 2 pkt 13 **ustawy o odnawialnych źródłach energii** (Dz.U. z 2021 r. poz. 610 ze zm.) poprzez instalację odnawialnego źródła energii należy rozumieć- instalację stanowiącą wyodrębniony zespół:

- a) urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii,

W myśl powyższej ustawy (art.2 pkt 22) odnawialne źródło energii to - odnawialne, niekopalne źródła energii obejmujące energię wiatru, energię promieniowania słonecznego.

**W zakresie warunków art. 61 ust 1 pkt 2-5 wykazano kolejno co następuje:****art. 61 ust 1 pkt 2**

nie podlega analizie zgodnie z art. 61 ust. 3,

**art. 61 ust 1 pkt 3**

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

- sieć energetyczna – zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci,

**art. 61 ust 1 pkt 4**

teren nie wymaga 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",

**art. 61 ust 1 pkt 5**

w sprawie mają zastosowanie przepisy odrębne.

- inwestycja należy do przedsięwzięć o których mowa w art. 71 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 247 ze zm.)

- Wójt Gminy Boniewo decyzją nr ZPiPF.6220-7/2020 z dnia 05.05.2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

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

**WYNIKI USTALEŃ DOTYCZĄCE NOWEJ ZABUDOWY:**

- a) **rodzaj inwestycji:** budowa dwóch elektrowni słonecznych „Łączewna I” i „Łączewna II” wraz z infrastrukturą techniczną o mocy maksymalnej do 2 MW (2x1MW) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną
- b) **linia zabudowy** (zgodnie z załącznikiem graficznym): nie ustala się, inwestycję należy realizować w obrębie terenu inwestycji A, B, C, D,
- c) **Parametry obiektów budowlanych:**
  - wysokość konstrukcji wsporczej wraz z zamontowanymi panelami ustala się na maksymalnie 5 m
  - maksymalny obszar przekształcony 4 ha
  - stacja transformatorowa (max 2 sztuki):
  - pow. zabudowy do 100 m<sup>2</sup>
  - wysokość zabudowy do 4 m
- d) **Miejsca parkingowe:** minimum 1 miejsce postojowe w obrębie terenu inwestycji.

**ROZSTRZYGNIECIE W OPARCIU O WYNIKI ANALIZY URBANISTYCZNEJ**

Na podstawie wyników przeprowadzonej analizy urbanistycznej **wykazano możliwość ustalenia** wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w oparciu o przepisy 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.

Analizę przygotowała:

mgr inż. arch. Beata Horoszko-Makarska

Z up. WÓJTA GMINY  
mgr Anna Makarska  
SEKRETARZ GMINY