

Prime PV ASSETS Sp. z o.o.
ul. Marynarki Polskiej 163
80-868 Gdańsk

Pełnomocnik:
Aleksandra Solak

DECYZJA

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, art. 63 ust. 2 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024r., poz. 1130 z późn. zm.) oraz § 11 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2024 r. poz. 1116) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz.U. z 2024 r., poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku Prime PV ASSETS Sp. z o.o. reprezentowanej przez pełnomocnika Aleksandrę Solak,

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na „budowie 1-3 instalacji fotowoltaicznych pn. RYŃSK II, na terenie części działki numer 444/2, obręb ewidencyjny Ryńsk, gm. Ryńsk o mocy do 3MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i instalacją towarzyszącą, z uwzględnieniem etapowania”.

Funkcja i rodzaj inwestycji – instalacje odnawialnych źródeł energii

1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

1. Inwestycję należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2025 r., poz. 418) oraz z przepisami wykonawczymi do w/w ustawy, a także z warunkami wynikającymi z Polskich Norm.
2. Projekt budowlany winien zawierać pozytywne opinie jednostek opiniujących i uzgadniających, wymaganych przepisami szczególnymi dla tego rodzaju przedsięwzięcia.

2. Parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) budowa elektrowni fotowoltaicznych o mocy do 3MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- b) powierzchnia terenu inwestycji – do 2,86ha,
- c) powierzchnia zabudowy inwestycji – 0,4268 – 2,8600ha,
- d) dopuszcza się montaż paneli fotowoltaicznych o łącznej mocy do 3MW, na konstrukcji wsporczej o wysokości – do 5,0m.n.p.t.,
- e) kąt nachylenia paneli – do 45°,
- f) budowa stacji transformatorowej:
 - liczba obiektów – do 3szt.,
 - powierzchnia zabudowy jednego obiektu – 2,64 – 58,50m²,
 - wysokość projektowanej zabudowy – 1,5 – 4,0m.n.p.t.,
 - długość projektowanego obiektu – 2,4 – 9,0m,
 - szerokość projektowanego obiektu – 1,1 – 6,5m,
 - kubatura, objętość, pojemność obiektu – 3,69 – 234,00m³,
- g) budowa magazynu energii:
 - liczba obiektów – do 3szt.,
 - powierzchnia zabudowy jednego obiektu – 2,64 – 130,00m²,
 - wysokość projektowanej zabudowy – 1,5 – 4,0m.n.p.t.,
 - długość projektowanego obiektu – 2,4 – 20,0m,
 - szerokość projektowanego obiektu – 1,1 – 6,5m,
 - kubatura, objętość, pojemność obiektu – 3,69 – 520,00m³,
- h) dopuszcza się budowę pozostałej niezbędnej infrastruktury technicznej związanej z budową i technologią użytkowania inwestycji, w tym inwerterów, transformatorów, przyłączy i przewodów elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, linii światłowodowych, instalacji oświetleniowej, systemów monitoringu, instalacji odgromowej, ogrodzenia,

- i) w projekcie inwestycji należy uwzględnić wymogi określone w decyzji Wójta Gminy Ryńsk o środowiskowych uwarunkowaniach, znak: WOŚ.6220.3.15.2023 z dnia: 24.09.2024 roku,
- j) linia zabudowy – w odległości min. 20,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej – powiatowej (poza terenem zabudowanym) oraz 15,0m od granicy z dz. nr 457/2 obręb Ryńsk – drogą publiczną – gminną (poza terenem zabudowanym) – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- k) dopuszcza się realizację inwestycji w etapach,
- l) powierzchnia biologicznie czynna – min – 40,0% powierzchni terenu objętego inwestycją.

3. Warunki dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi - planowana inwestycja należy do przedsięwzięć, o których mowa w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) i znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.). Inwestor uzyskał decyzję Wójta Gminy Ryńsk, o środowiskowych uwarunkowaniach, z dnia 24.09.2024 r., znak: WOŚ.6220.3.15.2023. Teren inwestycji jest zlokalizowany w Obszarze Chronionego Krajobrazu Torfowiskowo – Jeziorno – Leśnego „Zgniłka – Wieczno – Wronie”, co zobowiązuje inwestora do działań zgodnych z przepisami szczególnymi.

4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - planowana inwestycja nie jest zlokalizowana na terenie objętym formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2024 r., poz. 1292). W przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego, osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znaleziska, wstrzymać wszelkie roboty mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe Wójta Gminy Ryńsk.

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

- a) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
- b) sposób odprowadzania ścieków – nie dotyczy,
- c) utylizacja ścieków pozostałych – nie dotyczy,
- d) sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych – wody opadowe i roztopowe z obiektów kubaturowych dopuszcza się odprowadzać na własny nieutwardzony teren inwestycji, przy zachowaniu warunków określonych w przepisach odrębnych i szczególnych,
- e) zaopatrzenie w energię elektryczną – projektowane przyłącze do sieci, projektowana instalacja pozyskująca energię elektryczną ze źródeł odnawialnych,
- f) dostęp do gazu – nie dotyczy,
- g) zaopatrzenie w energię ciepłą – nie dotyczy,
- h) gospodarka odpadami – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
- i) zaopatrzenie w środki łączności – przyłącze do sieci,
- j) dostęp do drogi publicznej – stosownie do art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisów ust. 1 pkt. 1 i 2 nie stosuje się do urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii, w związku z czym przedmiotowa inwestycja nie wymaga dostępu do drogi publicznej,
- k) wymagana ilość miejsc parkingowych – nie wyznacza się.

6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- a) Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej:
- przez analogię do przepisu art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2024 r., poz. 1061 z późn.zm.) inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, w tym od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej.
- b) Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności:
- należy spełnić warunki umowy o przyłączenie oraz zaopatrzenie, a także techniczne warunki przyłączenia określone przez poszczególne jednostki organizacyjne, dokonujące przyłączenia podmiotów do sieci wodnokanalizacyjnych, energetycznych i telekomunikacyjnych.
- c) Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi:
- należy spełnić wymagania określone w § 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r., poz. 1225 z późn. zm.), stosownie do przepisów § 4 i § 5 tego rozporządzenia, z zastosowaniem w razie potrzeby, odpowiednich rozwiązań funkcjonalno-technicznych lub odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych.

- d) Określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie:
- stosownie do art. 115 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2024 r., poz. 54 z późn. zm.), poziom hałasu nie może przekraczać wartości ustalonych dla tych terenów podanych w tabeli 1 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2014 r., poz. 112);
 - planowana inwestycja nie może wprowadzać do powietrza, wody, gleby lub ziemi wibracji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2024 r., poz. 54 z późn. zm.);
 - należy przestrzegać wymagań określonych w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej w zakresie jej zabezpieczenia przed zakłóceniami elektrycznymi powodowanymi przez instalacje lub sieci wchodzące w skład planowanej inwestycji, stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 22 marca 2023 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz.U. z 2023 r., poz. 819).
- e) Określenie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby:
- planowana inwestycja nie może pogarszać jakości powietrza i powinna pozwalać na utrzymanie w nim poziomów substancji poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach, które zostały ustalone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz.U. z 2021 r. poz. 845);
 - planowana inwestycja nie może pogarszać jakości wód i powinna pozwalać na utrzymanie jej powyżej albo co najmniej na poziomie wymaganym w przepisach wykonawczych do ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2024 r., poz. 1087 z późn. zm.);
 - planowana inwestycja nie może pogarszać standardów jakości gleby określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz.U. z 2016 r., poz. 1395).

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym tereny górnicze, zagrożone powodzią, osuwiska):

- a) Teren wnioskowanego zainwestowania nie znajduje się na terenie górniczym w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. z 2024 r., poz. 1290 z późn. zm.) i tym samym i tym samym obszar ten nie jest narażony na szkodliwe wpływy robót górniczych zakładu górniczego, w tym na osuwanie się mas ziemnych.
- b) Teren planowanej inwestycji nie leży na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 z późn. zm.).

8. Ustalenia wynikające z innych przepisów odrębnych:

- nie występują.

9. Uzyskane uzgodnienia i opinie:

- projekt decyzji wysłano do uzgodnienia z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym, który odebrał pismo dn. 13 stycznia 2025 r., ale do dnia sporządzenia decyzji nie zajął stanowiska. Zgodnie z art. 53 ust. 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane,
- projekt decyzji wysłano do uzgodnienia w sprawach ochrony gruntów rolnych ze Starostą Wąbrzeskim, który odebrał pismo dn. 10 stycznia 2025 r., ale do dnia sporządzenia decyzji nie zajął stanowiska. Zgodnie z art. 53 ust. 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane,
- projekt decyzji uzgodniono w sprawie melioracji wodnych z Zarządem Zlewni w Toruniu (Postanowienie znak: GR.ZZI.521.828.2025 z dnia 31 stycznia 2025 r.) „Po zapoznaniu się z wnioskiem oraz załączonymi do niego dokumentami stwierdzono, iż zgodnie z prowadzoną ewidencją urządzeń melioracji wodnych na działce 444/2 obręb Ryńsk w gminie Ryńsk występują urządzenia melioracyjne - drenowanie systematyczne. W przypadku ewentualnego uszkodzenia w/w urządzeń podczas realizacji inwestycji należy przywrócić je do pierwotnego stanu ich funkcjonowania. Nie wyklucza się występowania innych urządzeń melioracyjnych poza ewidencją.”,
- projekt decyzji uzgodniono z Centralnym Portem Komunikacyjny Sp. z o.o., który odebrał pismo dn. 15 stycznia 2025 r., ale do dnia sporządzenia decyzji nie zajął stanowiska. Zgodnie z art. 53 ust. 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane,
- projekt decyzji uzgodniono z Zarządem Dróg Powiatowych w Wąbrzeźnie (Postanowienie znak: ZDP.450.1.2025.LD z dnia 14 stycznia 2025 r.) „Postanawia się uzgodnić projekt decyzji znak:

WR.6730.161.2024 o ustaleniu warunków zabudowy dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie 1-3 instalacji fotowoltaicznej pn. RYŃSK II, o mocy do 3MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i instalacją towarzyszącą z uwzględnieniem etapowania, na terenie części działki nr 444/2, obręb ewidencyjny Ryńsk, gm. Ryńsk,

- projekt decyzji wysłano do uzgodnienia Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Bydgoszczy, który pismem z dnia 28 stycznia 2025 r. nr WST.612.2.172.2025.RM poinformował, że przepis art. 53 ust. 4 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma podstaw formalno-prawnych do zastosowania w przedmiotowej sprawie-przedłożony projekt decyzji nie podlega uzgodnieniu z tutejszym organem.

W przedmiotowej sprawie nie zachodzi konieczność uzgodnienia projektu decyzji z pozostałymi organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz nie zachodzi konieczność uzyskania uzgodnień wynikających z przepisów odrębnych.

10. Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie w skali 1:1000 - załącznik nr 1 - stanowiące część graficzną decyzji.

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

UZASADNIENIE

W dniu 13 listopada 2024 r. (wpływ do tut. urzędu: 19 listopada 2024 r.) przedsiębiorstwo Prime PV ASSETS sp. z o.o. reprezentowane przez pełnomocnika Panią Aleksandrę Solak, wystąpiło do Wójta Gminy Ryńsk z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na „budowie 1-3 instalacji fotowoltaicznych pn. RYŃSK II, na terenie części działki numer 444/2, obręb ew. Ryńsk, gm. Ryńsk o mocy do 3MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i instalacją towarzyszącą, z uwzględnieniem etapowania”.

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

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tut. organ wykazała, że planowana zmiana zagospodarowania terenu należy do tzw. innych inwestycji w rozumieniu art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i stosownie do przepisu art. 59 ust. 1 tejże ustawy – wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Wniosek inwestora został sformułowany prawidłowo i zawierał wszystkie niezbędne elementy, które określono w art. 52 ust. 2 wspomnianej ustawy.

Po ustaleniu stron postępowania administracyjnego, zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu Postępowania Administracyjnego Wójt Gminy Ryńsk pismem z dnia 16 grudnia 2024 r., zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie.

Sporządzenie projektu decyzji zgodnie z art. 60 ust. 4 Planowanie i Zagospodarowanie Przestrzenne powierzono osobie posiadającej uprawnienia urbanistyczne – mgr Arkadiusz Zaleski, posiadający kwalifikacje w związku z art. 5 pkt 4 w/w ustawy.

W dniu 8 stycznia 2025 r. organ otrzymał projekt decyzji.

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 wspomnianej ustawy, tut. organ sprawdził wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją. Na podstawie egzemplarza archiwalnego miejscowego planu ogólnego ustalono także, że teren planowanej inwestycji nie leży na terenach przeznaczonych w tym planie dla realizacji inwestycji celu publicznego, o którym mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i art. 48 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z powyższym nie są więc wymagane uzgodnienia z wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą. W myśl art. 53 ust. 3. rozpoznano stosunki własnościowe dotyczące otoczenia terenu planowanej inwestycji w sposób umożliwiający ustalenie stron postępowania administracyjnego.

Zgodnie z art. 61 ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Tutejszy organ przeanalizował czy w rozpatrywanej sprawie ma zastosowanie art. 61 ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając najnowsze orzecznictwo sądów administracyjnych.

W myśl art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz.U. z 2024 r. poz. 1361 z późn. zm.) instalacją odnawialnego źródła energii jest instalacja stanowiąca wyodrębniony zespół:

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

b) obiektów budowlanych i urządzeń stanowiących całość techniczno-użytkową służący do wytwarzania biogazu rolniczego – a także połączony z tym zespołem magazyn energii elektrycznej lub magazyn biogazu rolniczego.

Zgodnie z art. 2 pkt 22 w/w ustawy poprzez odnawialne źródło energii należy rozumieć odnawialne, niekopalne źródła energii obejmujące energię wiatru, energię promieniowania słonecznego,

energię aerotermalną, energię geotermalną, energię hydrotermalną, hydroenergię, energię fal, prądów i pływów morskich, energię otrzymywaną z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 11 stycznia 2022 r., sygn. akt II OSK 667/21 stwierdził, że „Nie jest trafny zarzut błędnej wykładni art. 61 ust. 3 u.p.z.p. upatrywany w oznaczonej nazwie przedsięwzięcia jako zespołu elektrowni fotowoltaicznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Wbrew stanowisku strony skarżącej kasacyjnie trafnie sąd wojewódzki zakwalifikował planowane przedsięwzięcie jako instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 u.o.z.e., którymi są m. in. urządzenia służące do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii. To ostatnie pojęcie w cyt. ustawie jest określone m. in. jako odnawialne, niekopalne źródła energii "obejmujące energię promieniowania słonecznego". Skoro zamierzenie inwestycyjne polegać będzie na realizacji zespołu paneli fotowoltaicznych wraz z techniczną infrastrukturą towarzyszącą, to nazwanie przez inwestora tego przedsięwzięcia zespołem elektrowni fotowoltaicznych ujęte w decyzji o warunkach zabudowy nie zmienia kwalifikacji tej inwestycji jako instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 u.o.z.e.”

W wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 22.12.2020 r., sygn. akt II SA/OI 547/20 stwierdzono, że „Niewątpliwie projektowana inwestycja polegająca na budowie zespołu elektrowni fotowoltaicznych A o mocy do 2MW wraz z infrastrukturą techniczną stanowi instalację odnawialnego źródła energii w postaci urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii. Planowane przedsięwzięcie polega na budowie infrastruktury umożliwiającej produkcję energii z odnawialnych źródeł energii, tj. energii słonecznej. Nie ulega zatem wątpliwości, że obowiązki wynikające z art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 u.p.z.p. w myśl art. 61 ust. 3 u.p.z.p. nie stosuje się do spornej inwestycji. Nie było zatem w tym przypadku konieczne wyznaczanie obszaru analizowanego w celu oceny dopuszczalności przedmiotowej zabudowy.”

Zatem uwzględniając orzecznictwo sądowoadministracyjne stwierdzono, że w niniejszym przypadku ma zastosowanie art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z powyższym w niniejszym postępowaniu administracyjnym nie zastosowano przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 w/w ustawy.

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 wspomnianej ustawy, tut. organ sprawdził wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją. Przeprowadzono specyfikację powszechnie obowiązujących przepisów odrębnych w celu ustalenia na ich podstawie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy. Ustalono również, że obecnie teren ten nie jest objęty planem miejscowym oraz nie leży na obszarze, w odniesieniu, do którego istnieje obowiązek jego sporządzenia na podstawie przepisów odrębnych. Na podstawie egzemplarza archiwalnego miejscowego planu, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1, ustalono także, że teren planowanej inwestycji nie leży na terenach przeznaczonych w tym planie dla realizacji inwestycji celu publicznego, o którym mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie są więc wymagane uzgodnienia z wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą.

Po zebraniu wszystkich dowodów dotyczących niniejszej sprawy oraz po przygotowaniu przez urbanistę projektu decyzji ustalającej warunki zabudowy, otrzymaniu pozytywnych uzgodnień Wójt stwierdził, iż przedmiotowa inwestycja spełnia łącznie warunki wynikające z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Oceniając spełnienie łącznych warunków, które umożliwiają wydanie decyzji o warunkach zabudowy i wskazane zostały w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tut. organ stwierdził co następuje:

- istniejące/projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- teren, dla którego ustala się warunki zabudowy, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- żaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji inwestycji objętej niniejszą decyzją,
- zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku, do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Wójt Gminy Ryńsk w dniu 8 stycznia 2025 r. wystąpił o uzgodnienie projektu decyzji do:

- a) Starosty Wąbrzeskiego,
- b) Powiatowej Stacji Sanitarnej – Epidemiologicznej w Wąbrzeźnie,
- c) Zarządu Zlewni w Toruniu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie,
- d) Centralnego Portu Komunikacyjnego sp. z o.o.,
- e) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy,
- f) Zarządu Dróg Powiatowych w Wąbrzeźnie.

W myśl art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego Wójt, mając na uwadze zapewnienie stronom czynnego udziału w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwienia wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów, dnia 27 lutego 2025 r. zawiadomił strony niniejszego postępowania o prawie do wypowiedzenia się w przedmiotowej sprawie w terminie 7 dni, licząc od dnia otrzymania zawiadomienia.

Po zebraniu wszystkich dowodów dotyczących niniejszej sprawy oraz po przygotowaniu przez urbanistę projektu decyzji ustalającej warunki zabudowy, otrzymaniu pozytywnych uzgodnień, Wójt dnia 29 kwietnia 2025 r. wydał decyzję ustalającą warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Pouczenie

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
- nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę,
- inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt. 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane,
- zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierające ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, upłynął termin na wniesienie sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy lub wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt. 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Toruniu za pośrednictwem Wójta Gminy Ryńsk w terminie czternastu dni od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Załączniki:

Nr 1 Część graficzna - mapa w skali 1:1000

Nr 2 Wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu:

- a. Część tekstowa
- b. Część graficzna

Strony postępowania:

1. Prime ASSETS Sp. z o.o - pełnomocnik: Aleksandra Solak
2. Łukasz Kornacki
3. Czesław Jachym
4. Barbara Borsuk
5. Dariusz Borsuk
6. a/a



Z up. WÓJTA

mgr Łukasz Gapiński
ZASTĘPCA WÓJTA

Adnotacja o opłacie skarbowej: na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. 2023 r. poz. 2111) pobrano opłatę skarbową za wydanie decyzji o warunkach zabudowy w kwocie 598,00 zł, część I ust. 8 załącznika do w/w ustawy.

STATIONER WARDEN	00.6642.483.2022	W. Zesadine	2022-06-21	UD STARC ST
STATIONER WARDEN	00.6642.483.2022	W. Zesadine	2022-06-21	UD STARC ST



Załącznik nr
do decyzji Wójta Gminy Ryńsk
o ustaleniu warunków zabudowy
z dnia Znak

WOJ
Gminy Ryńsk
woj. kujawsko-pomorskie

Zup. WÓJTA
mgr **Lukasz Gapiński**
ZASTĘPCA WÓJTA

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 poz. 1130 z późn. zm.), dotycząca inwestycji polegającej na „budowie 1-3 instalacji fotowoltaicznych pn. RYŃSK II, na terenie części działki numer 444/2, obręb ew. Ryńsk, gm. Ryńsk o mocy do 3MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i instalacją towarzyszącą, z uwzględnieniem etapowania”.

1. Przedmiot analizy

Analizą objęty jest obszar zlokalizowany wokół terenu objętego wnioskiem, położony w obrębie ewidencyjnym Ryńsk, gmina Ryńsk. Teren oraz sąsiedztwo działki objętej wnioskiem znajdują się w obszarze terenów upraw polowych oraz zabudowy zagrodowej.

2. Stan faktyczny i prawny

Teren objęty wnioskiem położony jest w obrębie ewidencyjnym Ryńsk, gm. Ryńsk. Właściciele wnioskowanej nieruchomości oraz będących stronami niniejszego postępowania, organ ustalił na podstawie bazy danych ewidencji gruntów i budynków, udostępnianej gminie przez Starostwo Powiatowe w Wąbrzeźnie. Ponadto organ jest w posiadaniu danych o właścicielach i użytkownikach wieczystych nieruchomości, jako organ podatkowy właściwy w sprawie podatków lokalnych. Na wnioskowany teren składa się działka o nr ewidencji geodezyjnej 444/2 i powierzchni 2,9500 ha, stanowiąca klasy gruntu: ŁIV, N, RIVa, RIVb i RVI. Przedmiotowy teren nie jest zabudowany.

3. Uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych

Teren nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Teren wnioskowany stanowi działkę niezabudowaną. Teren nie jest położony w granicach obszarów ograniczonego użytkowania, ani też w obszarze narażonym na osuwanie mas ziemnych. Ponadto teren nie jest położony w granicach obszarów podlegających szczególnej ochronie z tytułu przepisów o ochronie: kopalni, gruntów rolnych i leśnych, zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią; a także terenów zamkniętych i stref ochronnych. Teren jest położony w granicach obszarów podlegających szczególnej ochronie z tytułu przepisów o ochronie zabytków. Teren inwestycji jest zlokalizowany w Obszarze Chronionego Krajobrazu Torfowiskowo – Jezioro – Leśnego „Zgniłka – Wieczno – Wronie”, co zobowiązuje inwestora do działań zgodnych z przepisami szczególnymi.

4. Analiza cech zabudowy i zagospodarowania terenu

4.1 Analizą objęto obszar wyznaczony, na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), dla terenu inwestycji położonej na działce nr 444/2 obręb ewidencyjny Ryńsk, położonej w gminie Ryńsk.

W celu ustalenia wymagań dotyczącej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu tut. Organ na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz.1130 z późn. zm.) wyznaczył obszar analizowany wokół terenu działki nr 444/2 objętej wnioskiem inwestora. Szerokość frontu wnioskowanego terenu wynosi ok. 95m, a więc przyjęta zgodnie z w/w przepisami szerokość obszaru analizowanego wynosić powinna co najmniej 3 x 95m, lecz nie mniej niż 50,0 m. Analizę przeprowadzono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 dostarczonej przez wnioskodawcę, w zakresie odległości możliwych do wyznaczenia analizowanego obszaru.

4.2 Obszar oddziaływania inwestycji

Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), nie definiują pojęcia obszar oddziaływania inwestycji, lecz przyjąć trzeba, że obszar taki ustalany jest przy uwzględnieniu charakteru inwestycji, formy konstrukcji, sposobu zagospodarowania, a więc w zależności od indywidualnych cech obiektu z uwzględnieniem treści nakazów i zakazów wynikających z przepisów odrębnych. Żadne przepisy techniczno-budowlane, przepisy bezpieczeństwa, ochrony środowiska ani inne odrębne przepisy nie wprowadzają nakazów, z których wynikałoby oddziaływanie przedmiotowej inwestycji poza granice działek stanowiących przedmiot inwestycji. Planowana inwestycja znajduje się w katalogu przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko o których mowa w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r, poz. 1839 z późn. zm.). Inwestor uzyskał decyzję Wójta Gminy Ryńsk, o środowiskowych uwarunkowaniach, z dnia 24.09.2024 r., znak: WOS.6220.3.15.2023.

4.3. W odniesieniu do art. 61 ust. 1 pkt 1:

Stosownie do art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisów art. 61 ust. 1 pkt. 1 nie stosuje się do urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii.
Dla wnioskowanej inwestycji powyższy warunek należy uznać za spełniony

4.4. W odniesieniu do art. 61 ust. 1 pkt 2:

Stosownie do art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisów ust. 1 pkt. 1 i 2 nie stosuje się do urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii, w związku z czym przedmiotowa inwestycja nie wymaga dostępu do drogi publicznej.
Dla wnioskowanej inwestycji powyższy warunek należy uznać za spełniony.

4.5. W odniesieniu do art. 61 ust. 1 pkt 3:

Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:

- zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
- sposób odprowadzania ścieków – nie dotyczy,
- utylizacja ścieków pozostałych – nie dotyczy,
- sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych – wody opadowe i roztopowe z obiektów kubaturowych dopuszcza się odprowadzać na własny nieutwardzony teren inwestycji, przy zachowaniu warunków określonych w przepisach odrębnych i szczególnych,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – projektowane przyłącze do sieci, projektowana instalacja pozyskująca energię elektryczną ze źródeł odnawialnych,
- dostęp do gazu – nie dotyczy,
- zaopatrzenie w energię cieplną – nie dotyczy,
- gospodarka odpadami – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
- zaopatrzenie w środki łączności – przyłącze do sieci,

Dla wnioskowanej inwestycji powyższy warunek należy uznać za spełniony.

4.6. W odniesieniu do art. 61 ust. 1 pkt 4:

Działka o nr 444/2 stanowi grunt rolny – ŁIV, N, RIVa, RIVb i RV. Przedmiotowe grunty nie podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych, wobec czego grunt rolny nie wymaga wyłączenia na podstawie art. 2 ust 1 pkt 3a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024 r. poz., 82 z późn.zm.)
Dla wnioskowanej inwestycji powyższy warunek należy uznać za **spełniony**.

4.7. W odniesieniu do art. 61 ust. 1 pkt 5:

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

4.8. W odniesieniu do art. 61 ust. 1 pkt 6:

Planowane 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 (Dz.U. z 2024 r. poz. 82 z późn.zm.), 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.
- Dla wnioskowanej inwestycji powyższy warunek należy uznać za **spełniony**.

5. Wyniki przeprowadzonej analizy,

W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, co następuje:

1. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, ponieważ zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), zachodzi okoliczność łącznego spełnienia następujących warunków:
 - a) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla powyższego zamierzenia budowlanego, istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla powyższego zamierzenia budowlanego,
 - b) 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 (Dz.U. z 2024 r., poz. 82 z późn. zm.),
 - c) planowana inwestycja stanowi instalację odnawialnego źródła energii,
 - d) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - e) zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6 w/w ustawy.

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

Załączniki:

Załącznik graficzny do analizy w skali 1:1000

Z up. WÓJTA

mgr Łukasz Sapiński
ZASTĘPCA WÓJTA

[illegible]

Załącznik nr 05
do decyzji Wójta Gminy Ryńsk
o ustaleniu warunków zabudowy
z dnia 18.04.2015 Znak: 16A
analiza funkcji oraz cech zabudowy
i zagospodarowania terenu