

## DECYZJA

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, 3, art. 63 ust. 2 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku

, reprezentowanej przez pełnomocnika  
, z dnia 24 marca 2025 r. – data wpływu do tut. Urzędu, uzupełnionego w dniu 24 kwietnia 2025 r.  
– data wpływu do tut. Urzędu,

## USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

### DLA

### *reprezentowanej przez pełnomocnika*

**dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej „Pakość – Wielowieś Solar Park” o mocy przyłączeniowej do 30MW na terenie części działki nr 140/7 obręb Wielowieś, gm. Pakość.**

Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, zawierające część tekstową i graficzną, stanowią załącznik do decyzji.

**Rodzaj inwestycji** – instalacja odnawialnego źródła 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:**

- 1) dopuszcza się budowę farmy fotowoltaicznej o mocy przyłączeniowej do 30MW;
- 2) dopuszcza się etapową realizację inwestycji;
- 3) powierzchnia terenu przeznaczona pod inwestycję do 24,5ha;
- 4) dopuszcza się montaż paneli fotowoltaicznych na konstrukcji wsporczej, stalowej, trwale połączonej z gruntem, o wysokości do 4m;
- 5) dopuszcza się budowę technicznych obiektów budowlanych – do 3 szt.:
  - a) maksymalna wysokość każdego projektowanego pojedynczego obiektu do 5m,
  - b) maksymalna szerokość każdego projektowanego pojedynczego obiektu do 50m,
  - c) maksymalna długość każdego projektowanego pojedynczego obiektu do 11m,
  - d) powierzchnia zabudowy każdego projektowanego pojedynczego obiektu do 550m<sup>2</sup>;
- 6) dopuszcza się budowę stanowiska transformatora mocy SN/WN, o powierzchni zabudowy do 300m<sup>2</sup>;
- 7) dopuszcza się budowę obiektów budowlanych transformatorów – do 30 szt.:
  - a) maksymalna wysokość każdego projektowanego pojedynczego obiektu do 4m,
  - b) maksymalna szerokość każdego projektowanego pojedynczego obiektu do 6m,
  - c) maksymalna długość każdego projektowanego pojedynczego obiektu do 10m,
  - d) powierzchnia zabudowy każdego projektowanego pojedynczego obiektu do 60m<sup>2</sup>;
- 8) dopuszcza się budowę stanowisk transformatorów potrzeb własnych oraz urządzeń

- kompensujących – do 8 szt.:
- a) maksymalna szerokość każdego projektowanego pojedynczego obiektu do 5m,
  - b) maksymalna długość każdego projektowanego pojedynczego obiektu do 10m,
  - c) powierzchnia zabudowy każdego projektowanego pojedynczego obiektu do 50m<sup>2</sup>;
- 9) dopuszcza się budowę magazynów energii – do 100 szt.:
- a) maksymalna wysokość każdego projektowanego pojedynczego obiektu do 3m,
  - b) maksymalna szerokość każdego projektowanego pojedynczego obiektu do 2,5m,
  - c) maksymalna długość każdego projektowanego pojedynczego obiektu do 10m,
  - d) powierzchnia zabudowy każdego projektowanego pojedynczego obiektu do 25m<sup>2</sup>;
- 10) dopuszcza się budowę podziemnego zbiornika na wody opadowe:
- a) maksymalna szerokość projektowanego obiektu do 3m,
  - b) maksymalna długość projektowanego obiektu do 5m,
  - c) powierzchnia zabudowy projektowanego obiektu do 10m<sup>2</sup>;
- 11) dopuszcza się realizację obiektów, urządzeń i instalacji niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania projektowanej inwestycji;
- 12) dopuszcza się realizację pozostałej niezbędnej infrastruktury technicznej, w tym stacji elektrycznych, transformatorów, inwerterów, przyłączy i przewodów elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, sieci telekomunikacyjnych i światłowodowych, słupów energetycznych, ogrodzenia i oświetlenia terenu, systemów monitoringu, zasilania i sterowania oraz innych niezbędnych elementów infrastruktury technicznej związanych z budową i eksploatacją inwestycji;
- 13) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej w celu realizacji inwestycji, na warunkach gestora sieci;
- 14) linia zabudowy – jak na załączniku graficznym do decyzji;
- 15) dla projektowanego ogrodzenia należy zachować nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 1m od granicy z działką nr 140/6;
- 16) wymagana ilość miejsc parkingowych – należy wyznaczyć minimum jedno miejsce parkingowe;
- 17) inwestycję należy zaprojektować oraz realizować zgodnie z wytycznymi określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, wydanej przez Burmistrza Pakości z dnia 30 listopada 2023 r., znak: KIO.6220.11.2022.PG.

### **3. Warunki dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**

- a) 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 przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.);
- b) Inwestor uzyskał decyzję Burmistrza Pakości o środowiskowych uwarunkowaniach, z dnia 30 listopada 2023 r., znak: KIO.6220.11.2022.PG dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa farmy fotowoltaicznej „Pakość – Wielowieś Solar Park” o mocy przyłączeniowej do 30 MW zlokalizowanej w pobliżu miejscowości Wielowieś, gmina Pakość, powiat inowrocławski, województwo Kujawsko – Pomorskie”.

### **4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- planowana inwestycja jest zlokalizowana na terenie objętym formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1292). Część terenu inwestycji znajduje się w granicach strefy „W” ochrony archeologicznej. Planowane zadanie inwestycyjne zlokalizowane jest w strefie ochrony archeologicznej w rejonie stanowisk ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków zarejestrowanych w ramach badań powierzchniowych AZP. Obowiązkiem jest zapewnienie przez inwestora nadzoru archeologicznego nad pracami ziemnymi przy inwestycji, a w przypadku natrafienia na nawarstwienia archeologiczne obowiązkiem jest przeprowadzenie archeologicznych badań ratowniczych, zgodnie z obowiązującą procedurą, z uwagi na położenie w rejonie potencjalnego występowania relikwów osadnictwa historycznego. Prace ziemne przy inwestycji muszą być prowadzone pod nadzorem archeologicznym, który umożliwi prawidłowe zadokumentowanie istniejących i potencjalnych nawarstwień i obiektów kulturowych występujących we wskazanym w projekcie miejscu, a także przeprowadzenie niezbędnych archeologicznych prac ratowniczych oraz właściwe zabezpieczenie materiałów zabytkowych.

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

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną – z odnawialnych źródeł energii;

- 2) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
- 3) sposób odprowadzania ścieków – nie dotyczy;
- 4) gospodarka odpadami stałymi – należy zapewnić utrzymanie porządku i czystości przez korzystanie z urządzeń służących do zbierania odpadów komunalnych w sposób umożliwiający ich segregację (art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, Dz. U. z 2025 r., poz. 733);
- 5) sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych – wody opadowe i roztopowe z obiektów kubaturowych dopuszcza się odprowadzać powierzchniowo na teren objęty niniejszą decyzją, przy zachowaniu warunków określonych w przepisach odrębnych i szczególnych lub do dołów chłonnych bądź zbiorników retencyjnych. W przypadku zastosowania dołów chłonnych lub nieszczelnych zbiorników retencyjnych dla przedmiotowej inwestycji wymagane będzie uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego na podstawie art. 389 pkt 6 ustawy Prawo wodne – na wykonanie urządzeń wodnych, jakie na mocy art. 16 pkt 65 lit. f ustawy stanowią wyloty służące do odprowadzania wody do ziemi oraz na podstawie art. 389 pkt 1 ustawy Prawo wodne – na usługę wodną obejmującą zgodnie z art. 35 ust. 3 pkt 7 tej ustawy odprowadzanie do urządzeń wodnych wód opadowych lub roztopowych, ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej służące do odprowadzania opadów atmosferycznych – o ile takie przewidziane zostaną do realizacji;
- 6) 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.

#### **6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

- 1) określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej:  
- przez analogię do przepisu art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2025 r., poz. 1071) inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, w tym od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej;
- 2) określenie warunków ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności:  
- należy spełnić warunki umowy o przyłączenie oraz zaopatrzenie, a także techniczne warunki przyłączenia określone przez poszczególne jednostki organizacyjne, dokonujące przyłączenia podmiotów do sieci wodnokanalizacyjnych, energetycznych i telekomunikacyjnych;
- 3) określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi:  
- należy spełnić wymagania określone w § 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 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;
- 4) określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie:
  - a) stosownie do art. 115 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r., poz. 647 z późn. zm.) należy utrzymać poziom hałasu poniżej dopuszczalnego lub co najmniej na tym poziomie zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112);
  - b) planowana inwestycja nie może wprowadzać do powietrza, wody, gleby lub ziemi wibracji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r., poz. 647 z późn. zm.);
  - c) należy przestrzegać wymagań określonych w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej w zakresie jej zabezpieczenia przed zakłóceniami elektrycznymi powodowanymi przez instalacje lub sieci wchodzące w skład planowanej inwestycji, stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 22 marca 2023 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. z 2025 r., poz. 919);
- 5) określenie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby:
  - a) planowana inwestycja nie może wpływać negatywnie na jakość powietrza i powinna pozwalać na utrzymanie w nim poziomów substancji poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach, które zostały ustalone w rozporządzeniu

- Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2021 r., poz. 845);
- b) planowana inwestycja nie może wpływać negatywnie na jakość wód i powinna pozwalać na utrzymanie jej powyżej albo co najmniej na poziomie wymaganym w przepisach wykonawczych do ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r., poz. 960);
  - c) planowana inwestycja nie może pogarszać standardów jakości gleby określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz. U. z 2016 r., poz. 1395 z późn. zm.).

#### **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 obszar ten nie jest narażony na szkodliwe wpływy robót górniczych zakładu górniczego, w tym na osuwanie się mas ziemnych;
- b) teren planowanej inwestycji nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r., poz. 960).

Należy również wskazać, że na terenie działki o nr 140/7 obręb Wielowieś, gm. Pakość występują urządzenia melioracji wodnych (rowy melioracyjne o symbolach: R-T, R-T4, zbieracze oraz sączki drenarskie). W związku z powyższym inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzeń – w przypadku ich uszkodzenia, naprawić lub przebudować, zapewniając dalsze poprawne funkcjonowanie systemu melioracyjnego. Ponadto działka ta graniczy ze śródlądową wodą płynącą – Kanałem Smyrnia Duża. Nie wyklucza się występowania na ww. działce urządzeń poza ewidencją.

#### **8. Ustalenia wynikające z innych przepisów odrębnych:**

Żaden z powszechnie obowiązujących aktów normatywnych, który mógłby mieć zastosowanie w niniejszej sprawie, nie zawiera ograniczeń odnośnie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.

#### **9. Uzyskane uzgodnienia i opinie:**

- a) projekt decyzji uzgodniono z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym (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.);
- b) projekt decyzji uzgodniono w sprawach ochrony gruntów rolnych ze Starostą Inowrocławskim (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.);
- c) projekt decyzji uzgodniono w sprawie melioracji wodnych z Zarządem Zlewni w Inowrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (postanowienie znak: DI.ZPU.521.4371.2025, z dnia 26 sierpnia 2025 r., data wpływu do tut. Urzędu: 26 sierpnia 2025 r.);
- d) projekt decyzji uzgodniono w sprawach ochrony konserwatorskiej z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków (postanowienie znak: WUOZ.DB.ZAR.5151.35.10.2025.DKW, z dnia 22 sierpnia 2025 r., data wpływu do tut. Urzędu: 29 sierpnia 2025 r.);
- e) Burmistrz Pakości jako zarządca drogi gminnej stwierdził, w wyniku przeprowadzonej powyżej analizy, że realizacja zamierzonej inwestycji nie wpłynie negatywnie na bezpieczeństwo ruchu drogowego, w tym również pieszego. Powyższe stwierdzenie spełnia wymóg, określony w art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z art. 53 ust. 5 w/w ustawy, w przypadku, kiedy decyzję o warunkach zabudowy wydaje organ będący jednocześnie zarządcą drogi nie stosuje się trybu określonego w art. 106 KPA co do wydania przez ten organ dla samego siebie postanowienia;

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

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

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

## **UZASADNIENIE**

W dniu 24 marca 2025 r. – data wpływu do tut. Urzędu, \_\_\_\_\_, reprezentowana przez pełnomocnika \_\_\_\_\_, wystąpiła do Burmistrza Pakości z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej „Pakość – Wielowieś Solar Park” o mocy przyłączeniowej do 30MW na terenie części działki nr 140/7 obręb Wielowieś, gm. Pakość. Przedmiotowy wniosek został uzupełniony dnia 24 kwietnia 2025 r.

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, Burmistrz Pakości pismem z dnia 06 maja 2025 r., zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie.

Sporządzenie projektu decyzji powierzono osobie posiadającej uprawnienia urbanistyczne. W dniu 22 lipca 2025 r. organ otrzymał projekt decyzji.

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 stanowiącą wyodrębniony zespół:

- a) urządzeń służących do wytwarzania energii elektrycznej lub ciepła lub chłodu opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia elektryczna lub ciepło lub chłód są wytwarzane z odnawialnych źródeł energii, lub
- b) obiektów budowlanych i urządzeń, stanowiących całość techniczno-użytkową służącą do wytwarzania biogazu, biogazu rolniczego, biometanu lub wodoru odnawialnego – a także połączony z tym zespołem magazyn energii elektrycznej, magazyn biogazu lub instalacja magazynowa w rozumieniu art. 3 pkt 10a ustawy - Prawo energetyczne wykorzystywana do magazynowania biogazu rolniczego, biometanu lub wodoru odnawialnego.

Zgodnie z art. 2 pkt 22 ww. ustawy poprzez odnawialne źródło energii należy rozumieć odnawialne, niekopalne źródła energii obejmujące energię wiatru, energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, energię geotermalną, energię hydrotermalną, hydroenergię, energię fal, prądów i pływów morskich, energię otoczenia, energię otrzymaną z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego, biometanu, biopłynów oraz z wodoru odnawialnego.

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 Upzp 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 UoZE, którymi są m. in. urządzenia służące do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii. To ostatnie pojęcie w cyt. ustawie jest określane m. in. jako odnawialne, niekopalne źródła energii "obejmujące energię promieniowania słonecznego". Skoro zamierzenie inwestycyjne polegać będzie na realizacji zespołu paneli fotowoltaicznych wraz z techniczną infrastrukturą towarzyszącą, to nazwanie przez inwestora tego przedsięwzięcia zespołem elektrowni fotowoltaicznych ujęte w decyzji o warunkach zabudowy nie zmienia kwalifikacji tej inwestycji jako instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 UoZE.”*

W wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 22 grudnia 2020 r., sygn. akt II SA/OI 547/20 stwierdzono, że *„Niewątpliwie projektowana inwestycja polegająca na budowie zespołu elektrowni fotowoltaicznych A o mocy do 2MW wraz z infrastrukturą techniczną stanowi instalację odnawialnego źródła energii w postaci urządzeń służących do wytwarzania energii*

opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii. Planowane przedsięwzięcie polega na budowie infrastruktury umożliwiającej produkcję energii z odnawialnych źródeł energii, tj. energii słonecznej. Nie ulega zatem wątpliwości, że obowiązków wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 u.p.z.p. w myśl art. 61 ust. 3 u.p.z.p. nie stosuje się do spornej inwestycji. Nie było zatem w tym przypadku konieczne wyznaczanie obszaru analizowanego w celu oceny dopuszczalności przedmiotowej zabudowy.”.

W wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy z dnia 26 kwietnia 2022 r., sygn. akt II SA/Bd 1591/21 stwierdzono, że „Mając zatem na uwadze wszystkie wskazane powyżej argumenty Sąd stwierdził, że SKO błędnie uzależniło zakres postępowania wyjaśniającego w sprawie od kwalifikacji spornej instalacji fotowoltaicznej jako urządzenia wymagającego spełnienia zasady dobrego sąsiedztwa (jak też dostępu do drogi). Powyższe, jak wskazano, nie wynika bowiem z art. 61 ust. 3 upzp. W konsekwencji, postępowanie organu I instancji, w omawianym zakresie i pominięcie okoliczności spełnienia wymagań z art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 upzp należało uznać za prawidłowe, a stanowisko SKO o konieczności przeprowadzania postępowania wyjaśniającego celem weryfikacji spełnienia wymogu dobrego sąsiedztwa za błędne...”.

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

Analizując wnioski oraz ustalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pakość uchwalonej uchwałą nr XVIII/158/2020 Rady Miejskiej w Pakości z dnia 9 lipca 2020 r., Burmistrz Pakości stwierdził, że nie zachodzi okoliczność wynikająca z art. 62 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego wnioskiem, oraz nie zachodzi konieczność uzyskania opinii oraz uzgodnień wynikających z art. 53 ust. 4 pkt 1, 3-5a, 7-16.

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.

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 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 znajduje się w obszarze:
  - o 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,
  - o strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - o strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Burmistrz Pakości wystąpił o uzgodnienie projektu decyzji do:

1. Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego,
2. Starosty Inowrocławskiego,
3. Zarządu Zlewni w Inowrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie,
4. Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków.

W myśl art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego Burmistrz, 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 04 września 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, Burmistrz dnia 02 października 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 Bydgoszczy za pośrednictwem Burmistrza Pakości w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

Przed upływem 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.

Podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy przysługuje prawo do wniesienia do Wojewody, za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji, żądania w sprawie wymierzenia kary pieniężnej w wysokości 500zł za każdy dzień zwłoki w przypadku niewydania decyzji w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku z uwzględnieniem art. 51 ust. 2c i 2d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.). Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.

### Załączniki:

Nr 1. Część graficzna - mapa w skali 1:1000

Nr 2. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:

- a) Część tekstowa

Otrzymują:

1. Strony postępowania wg odrębnego rozdzielnika,
2. a/a