

Kowalewo Pomorskie, dnia 10.12.2021 r.

TliGG.6730.86.2021

## DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY Nr 86/2021

Na podstawie art. 4 ust. 2, pkt. 2 art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 4, art. 61 ust. 1, art. 63 ust. 2 i 4, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.) **rozpatrując wniosek**

z dnia 6 września 2021 r. (data wpływu),  
uzupełniony w dniu 1 października 2021 r. (daty wpływu),

**Pana Mirosława Lewińskiego,  
prowadzącego działalność gospodarczą  
BIOMEL Mirosław Lewiński**

**ul. Mieczysława Wielicza 14, 85-796 Bydgoszcz,**

o wydanie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej „Zapluskowęsy” o mocy do 3 MW wraz z drogą dojazdową oraz przyłączem do krajowej sieci energetycznej i elementami infrastruktury technicznej niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania przedsięwzięcia na działce o numerze ewid. 135 obręb ewidencyjny Zapluskowęsy, gm. Kowalewo Pomorskie,

po przeprowadzeniu analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 oraz art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

### **odmawiam ustalenia warunków zabudowy**

**dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej „Zapluskowęsy” o mocy do 3 MW wraz z drogą dojazdową oraz przyłączem do krajowej sieci energetycznej i elementami infrastruktury technicznej niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania przedsięwzięcia na działce o numerze ewid. 135 obręb ewidencyjny Zapluskowęsy, gm. Kowalewo Pomorskie.**

### **UZASADNIENIE**

W dniu 6 września 2021 r. (data wpływu) **Pan Mirosław Lewiński, prowadzący działalność gospodarczą BIOMEL Mirosław Lewiński ul. Mieczysława Wielicza 14, 85-796 Bydgoszcz,** wystąpił do Burmistrza Kowalewa Pomorskiego o wydanie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej „Zapluskowęsy” o mocy do 3 MW wraz z drogą dojazdową oraz przyłączem do krajowej sieci energetycznej i elementami infrastruktury technicznej niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania przedsięwzięcia na działce o numerze ewid. 135 obręb ewidencyjny Zapluskowęsy, gm. Kowalewo Pomorskie. Wniosek uzupełniano na wezwania Burmistrza Kowalewa Pomorskiego w dniu 1 października 2021 r. (daty wpływu).

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 o warunkach zabudowy.

Po ustaleniu stron postępowania administracyjnego na podstawie ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Golubiu-Dobrzyniu zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu Postępowania Administracyjnego wszczęto postępowanie w przedmiotowej sprawie.

Analizując wniosek, oraz ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kowalewo Pomorskie, uchwalonego uchwałą Nr XXII/215/09 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 26 czerwca 2009 r. wraz ze zmianą uchwaloną uchwałą nr XXXVII/315/18 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 26 września 2018, 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.

Dla terenu, na którym położona jest ww. działka Gmina nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z brakiem planu miejscowego na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy, której sporządzenie powierza się osobom spełniającym wymóg art. 60 ust 4 w nawiązaniu do art. 5 pkt 3 ww. ustawy. Projekt niniejszej decyzji przygotowała mgr inż. arch. Agnieszka Kujath-Jaworska posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2013 r. poz. 932 i 1650).

Zgodnie z art. 61 ust.1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia 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, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
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,
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
6. zamierzenie budowlane nie znajdzie 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 428 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy oraz w strefie kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu i strefie bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Odstąpienie od spełnienia pkt 1 cytowanego art. 61 ust. 1 możliwe jest jedynie:

- a) do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, ustawy o której mowa w art. 88 ust. 1. (art. 61 ust. 2 ww. ustawy),
- b) w przypadku realizacji linii kolejowych, obiektów liniowych lub 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 (art. 61 ust. 3 ww. ustawy),
- c) zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie (art. 61 ust.4 ww. ustawy).

Jak wynika z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy planowana inwestycja polega na budowie elektrowni fotowoltaicznej „Zapluskowęsy o mocy do 3 MW wraz z drogą dojazdową oraz przyłączem do krajowej sieci energetycznej i elementami infrastruktury technicznej niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania przedsięwzięcia na powierzchni do 4,7 ha.

Dokonując analizy stanu faktycznego i prawnego organ stwierdził, iż nie ma zastosowania art. 61 ust. 2 ww. ustawy bowiem w nieobowiązującym miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Kowalewo Pomorskie, zatwierdzonym przez Radę Miejską w Kowalewie Pomorskim uchwałą nr XXVIII/170/93 z dnia 20.10.1993 r. (Dz. Urz. Woj. Tor. nr 5/94 , poz. 36 z dnia 4 marca 1994r.) wnioskowany teren nie był wyznaczony jako teren produkcji, a stanowił grunty rolne /wrys i wypis w aktach sprawy/. Nadto przedmiotowa inwestycja nie stanowi zabudowy zagrodowej w rozumieniu przepisów odrębnych. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1065) - §3 pkt 3, jako zabudowę zagrodową rozumie się: „(...) budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych...”. Nie można również przyjąć, iż planowana inwestycja jako całość stanowi budynki i budowle rolnicze w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 132, poz. 877). Wobec powyższego zastosowania nie ma również art. 61 ust. 4 ww. ustawy.

Dokonano więc analizy czy - zgodnie z wnioskiem, budowa elektrowni fotowoltaicznej „Zapluskowęsy o mocy do 3 MW wraz z drogą dojazdową oraz przyłączem do krajowej sieci energetycznej i elementami infrastruktury technicznej niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania przedsięwzięcia na powierzchni do 4,7 ha odpowiada warunkowi art. 61 ust 3 ww. ustawy, czyli czy stanowi urządzenie infrastruktury technicznej, a także instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Stwierdzono, iż wnioskowana inwestycja nie stanowi urządzenia infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 716 ze zm.) definiuje i różnicuje pojęcia: urządzenia, instalacje, instalacje magazynowe, sieci. Z przepisów ww. ustawy wynika, że urządzenia są częścią instalacji, a te z kolei mogą służyć różnym celom w procesach energetycznych – produkcyjnym, magazynowym, przesyłowym. Równocześnie podmiot prowadzący działalność gospodarczą w zakresie wytwarzania, przetwarzania magazynowania, przesyłania, dystrybucji paliw albo energii lub obrotu nimi jest przedsiębiorstwem energetycznym. Celem inwestycji jest wytwarzanie energii ze źródła odnawialnego. Tym samym należy zauważyć, iż cechy zamierzenia inwestycyjnego wskazują na zamiar podjęcia przez inwestora działalności przemysłowej w rozumieniu art. 3 pkt 12 ustawy – Prawo energetyczne.

W orzecznictwie sądów administracyjnych powstały rozbieżności dotyczące wykładni pojęcia „urządzeń infrastruktury technicznej” w związku z potrzebą kwalifikacji obiektów wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, w tym elektrowni wiatrowych i elektrowni fotowoltaicznych. Planowaną farmę fotowoltaiczną rozpatruje się również w kategorii zabudowy przemysłowej na podstawie § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839), rozstrzygając czy przedsięwzięcie zakwalifikowane jest w katalogu inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Do wniosku o wydanie warunków zabudowy wnioskodawca dołączył Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia z dnia 5 lipca 2021 r. /znak:OŚRIEG.6220.18.2020/.

Wobec takiej charakterystyki inwestycji, produkcyjnego przeznaczenia obiektu, wielkości, parametrów, a zwłaszcza zaplanowanej mocy jednostkowej maksymalnej 12 000 szt. modułów fotowoltaicznych wynoszącej do 3,0 MW - nie można było uznać, iż przedmiotowa zabudowa systemu fotowoltaicznego stanowi urządzenie infrastruktury technicznej, określonej w art. 61 ust. 3 u.p.z.p.

Oceniając ustawowe przesłanki lokalizacji systemów fotowoltaicznych należy mieć na uwadze, że ustawodawca dokonał ich rozróżnienia (w zależności od przeznaczenia i parametrów technicznych), wprowadzając w art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p. odrębne unormowanie dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW.

Jak trafnie wskazano w wyroku NSA z dnia 19 grudnia 2020 r. (sygn. akt II OSK 3705/19), z uzasadnienia projektu ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2019 r. poz. 1524, projekt ustawy druk VIII.3656) wynika, że rozszerzenie art. 61 ust. 3 u.p.z.p. o instalacje odnawialnego źródła energii powiązane z potrzebą wspierania rozwoju prokonsumenckiego wytwarzania energii elektrycznej, a więc przez podmioty będące odbiorcami końcowymi wytwarzającymi energię elektryczną wyłącznie z odnawialnych źródeł energii na własne potrzeby w mikroinstalacji, pod warunkiem, że w przypadku odbiorcy końcowego niebędącego odbiorcą energii elektrycznej w gospodarstwie domowym, nie stanowi to przedmiotu przeważającej działalności gospodarczej. Wobec powyższego należy przyjąć, że stosowanie przepisu art. 61 ust. 3 u.p.z.p. w brzmieniu obowiązującym przed nowelizacją oraz w zmienionej treści wprowadzonej z dniem 29 sierpnia 2019 r. - powinno być dokonywane z uwzględnieniem pozostałych przepisów ustawy, normujących kwestie lokalizacji mikroinstalacji oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (chodzi o art. 10 ust. 2a u.p.z.p. i art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p.). Z art. 10 ust. 2a u.p.z.p. wynika zaś, że jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie. Natomiast z art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p. wynika, że granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko. Z przywołanych przepisów wynika więc, że ustawodawca dokonał rozróżnienia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW i ponad 100 kW, wprowadzając odrębne unormowanie dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

Regulacja przepisów art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p. oznacza, że rozmieszczenie tego rodzaju urządzeń infrastruktury energetycznej należy do decyzji organów gminy w ramach władztwa planistycznego, przy czym ustalenia w tym przedmiocie są obligatoryjne w studium, a fakultatywne w planie miejscowym. W konsekwencji uprawnione jest wnioskowanie, że realizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW na obszarze gminy, zarówno na podstawie planu miejscowego, jak też decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, może odbyć się tylko na obszarach wskazanych w studiach (por. H. Izdebski, J. Zachariasz, Ustawa planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, LEX, art. 10). Skoro więc z woli ustawodawcy lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wymaga uprzedniego określenia obszarów przeznaczonych na ten cel w studium, to oznacza, że tego rodzaju inwestycje mają istotne znaczenie dla kształtowania lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, a zwłaszcza ład przestrzennego w gminie. Nie sposób zatem uznać, że lokalizacja urządzeń o których mowa w art. 10 ust. 2a u.p.z.p., miałyby być na podstawie art. 61 ust. 3 u.p.z.p. zwolniona od wymogów ustanowionych w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 u.p.z.p. Treść art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p. świadczy o tym, że wolą ustawodawcy jest aby inwestycje, w ramach których planuje się rozmieszczenie urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, były realizowane przede wszystkim na podstawie ustaleń planu miejscowego. Nie wyklucza to oczywiście możliwości ubiegania się o decyzję o warunkach zabudowy takiej inwestycji, ale wówczas wymagane jest spełnienie wymogów art. 61 ust. 1 pkt 1-5 u.p.z.p. (por. wyrok NSA z dnia 14 listopada 2018 r., sygn. II OSK 2758/16).

**Wobec powyższego przyjąć należy, iż charakter planowanej inwestycji (opisanej szeroko przez inwestora we wniosku o wydanie warunków zabudowy), jako całość winna być oceniana jako zakład produkcyjny przedsiębiorstwa energetycznego, gdyż służyć będzie wytwarzaniu energii elektrycznej, w skład którego wchodzi m.in. infrastruktura techniczna służąca przesyłowi, w rozumieniu przepisów odrębnych. Wymaga więc spełnienia warunku „dobrego sąsiedztwa”, zawartego w art. 61 ust. 1 pkt 1.**

Burmistrz Kowalewa Pomorskiego, dokonał więc analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – obszaru wyznaczonego wokół terenu objętego inwestycją w wyniku, której ustalono:

1) **Art. 61 ust.1 pkt 1 – warunek nie został spełniony**, brak kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

Z przeprowadzonej analizy, której wyniki stanowią Załącznik nr 1 wraz z częścią graficzną (Załącznik nr 2) wynika, iż dla zamierzonego zadania inwestycyjnego nie został spełniony warunek o którym mowa w art. 61 ust 1 pkt 1, a który wymaga by **co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej**, była zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

„Kontynuacja funkcji oznacza, iż nowa zabudowa musi się mieścić w granicach zastanego w danym miejscu sposobu zagospodarowania terenu (w tym użytkowania obiektów). **Przyjąć należy, iż w zakresie kontynuacji funkcji mieści się taka zabudowa, która nie godzi w zastany stan rzeczy. Nowa zabudowa jest zatem dopuszczalna o tyle, o ile można ją pogodzić z już istniejącą funkcją**” (VIII SA/Wa 446/08). Istniejąca funkcja terenu – zabudowa zagrodowa, grunty rolne, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, teren usług wraz z magazynami i tereny komunikacji pozostają w kolizji z planowaną funkcją produkcyjną.

„Generalną zasadą, którą trzeba się kierować odczytując treść normatywną przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest przyjmowanie "ład przestrzennego", jako podstawy działań w zakresie ustalania zasad i zagospodarowania terenów (art. 1 ust. 1 pkt. 2). W świetle ustawy powinny być brane pod uwagę takie względy jak wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz m.in. walory architektoniczne i krajobrazowe, jak i prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 2, 3 i 7). Ochrona prawa własności, w pewnym kontekście wykonywania tego prawa, pozostaje w pełnej zgodności z realizacją celów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy. Równocześnie, wynikające z tych regulacji zasady, prowadzą jednak z reguły do ograniczenia prawa własności w płaszczyźnie możliwości swobodnej zabudowy nieruchomości. **Nieuprawniony jest równocześnie wniosek, iż wobec tego przepisy ustawy należy rozumieć w ten sposób, aby w jak najszerszym zakresie zapewnić wykonywanie prawa własności, w sferze możliwości swobodnej zabudowy nieruchomości.** Kwestia ta ma istotne znaczenie dla właściwego odczytania treści normatywnej art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w którym wyrażona została zasada tzw. "dobrego sąsiedztwa".

Prawo własności jest wartością chronioną normami rangi konstytucyjnej (art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 1 Konstytucji RP), przy czym prawo to może być ograniczone jedynie na mocy ustawy (art. 64 ust. 3 i 233 ust. 3 Konstytucji). Ramami prawa materialnego wyznaczającymi zakres możliwości korzystania z własności (w tym statuującymi właściwe ograniczenia) są m.in. przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Prawodawca określił w niej z jednej strony uprawnienie swobodnej zabudowy nieruchomości w granicach prawa (art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy). Z drugiej strony podkreślono uprawnienie do ochrony interesu prawnego innych osób przy zabudowie nie należących do nich terenów. Do osób tych trzeba zaliczyć m.in. właścicieli sąsiednich działek. Trzeba mieć bowiem na względzie, iż zabudowa działki sąsiedniej rzadko pozostaje faktycznie bez żadnego wpływu na warunki korzystania z działki przyległej. (...). Zgodnie z art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny właściciel nieruchomości powinien przy wykorzystaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. Oczywista jest też większa uciążliwość zabudowy produkcyjnej w sąsiedztwie w stosunku do terenów zabudowy niskiej i rozproszonej. Zgodnie z przyjętym i ugruntowanym orzecznictwem „ (...) Organ administracji, orzekając w sprawie warunków zabudowy, musi mieć na uwadze zarówno interes publiczny (np. zachowanie ładu architektonicznego, walorów krajobrazowych) jak i ochronę interesu prywatnego właścicieli sąsiednich nieruchomości.”(IV SA/Wa 1704/08).

2) Art. 61 ust.1 pkt 2 – warunek spełniony.

3) Art. 61 ust.1 pkt 3 – warunek spełniony.

4) Art. 61 ust.1 pkt 4 – warunek spełniony.

5) Art. 61 ust.1 pkt 5 – warunek nie został spełniony. Zgodnie art. 10 ust. 2a i 15 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, a także stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie, a następnie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się granice terenów pod budowę ww. urządzeń oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko. Przedmiotowa inwestycja polega na budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 3,0 MW i zalicza się do urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW. Ponadto inwestycja nie stanowi wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki – w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2020 r. poz. 2052 oraz z 2021 r. poz. 922 i 1641) – zgodnie z art. 10 ust. 2a pkt 1.

6) Art. 61 ust.1 pkt 6 – warunek spełniony.

Reasumując należy stwierdzić, iż projektowana inwestycja nie spełnia warunku art. 61 ust. 1 pkt 1 tj. w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. Ponadto jest niezgodna z przepisami art. 10 ust. 2a, art. 10 ust. 2a pkt 1 i 15 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.)

Ponieważ nie wystąpiła możliwość zrealizowania zamierzenia budowlanego, a przez to i zmiany zagospodarowania terenu, więc nie ma przedmiotu, który mógłby zostać poddany procesowi uzgodnień. W związku z powyższym, odstąpiono od realizacji art. 53 ust 4.

Burmistrz zapewnił stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwił im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań (Art. 10 § 1 K.p.a).

Decyzja niniejsza 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 ustalającą warunki zabudowy. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Decyzja traci ważność, jeżeli inwestor nie uzyska prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane lub prawa dysponowania nieruchomością na czas prowadzenia robót, bądź też utraci te prawa.

### Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Toruniu, które należy wnieść za pośrednictwem Burmistrza Kowalewa Pomorskiego w terminie 14 dni od daty doręczenia.

Zgodnie z art. 127a § 1 i 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.) 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. Wobec powyższego zrzeczenie się przez stronę postępowania prawa do wniesienia odwołania skutkuje brakiem możliwości zaskarżenia takiej decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

z up. BURMISTRZA

*mgr Małgorzata Dębińska*  
Zastępca Kierownika Referatu  
Techniczno - Inwestycyjnego  
i Gospodarki Gruntami

(pieczęć imienna i podpis osoby  
upoważnionej do wydania decyzji)

#### Załączniki:

- 1/ wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – obszaru wyznaczonego wokół terenu objętego inwestycją /CZEŚĆ TEKSTOWA/ - załącznik nr 1
- 2/ analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – obszaru wyznaczonego wokół terenu objętego inwestycją /CZEŚĆ GRAFICZNA/ - załącznik 2 (składający się z Arkusza A i Arkusza B).

#### Otrzymują:

1. wnioskodawca: BIOMEL Mirosław Lewiński, ul. Mieczysława Wielicza 14, 85-796 Bydgoszcz
- 2-3. wg rozdzielnika stanowiącego integralną część akt sprawy
4. Skarb Państwa – Starosta Golubsko-Dobrzyński, Plac 1000-lecia 25, 87-400 Golub-Dobrzyń,
5. Gmina Kowalewo Pomorskie, z/s ul. Konopnickiej 13, 87-410 Kowalewo Pomorskie,
6. UM Kowalewo Pomorskie  
a/a

M.Lewandowska

ZAŁĄCZNIK NR 1  
**DO DECYZJI**  
o warunkach zabudowy

Burmistrza Kowalewa Pomorskiego  
z dnia 10.12.2021r. Nr 86/2021  
znak: TIIGG.6730.86.2021

**WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU –  
OBSZARU ANALIZY WYZNACZONEGO WOKÓŁ TERENU OBJĘTEGO INWESTYCJĄ  
CZEŚĆ TEKSTOWA**

Dotyczy: budowa elektrowni fotowoltaicznej „Zapluskowęsy” o mocy do 3 MW wraz z drogą dojazdową oraz przyłączem do krajowej sieci energetycznej i elementami infrastruktury technicznej niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania przedsięwzięcia na działce o numerze ewid. 135 obręb ewidencyjny Zapluskowęsy, gm. Kowalewo Pomorskie.

Podstawą dokonanej analizy są:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021 r. poz. 741 ze zm.),
- Rozporządzenie 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. Nr 164 poz. 1588),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164 poz. 1589).

Do przeprowadzenia analizy wykorzystano:

- wypisy z rejestru gruntów i budynków prowadzonego przez Starostę Golubsko-Dobrzyńskiego,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kowalewo Pomorskie, uchwalonego uchwałą Nr XXII/215/09 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 26 czerwca 2009 r. wraz ze zmianą uchwaloną uchwałą nr XXXVII/315/18 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 26 września 2018 r.;
- mapę zasadniczą w skali 1:1000.

Zgodnie z ww. ustawą oraz ww. Rozporządzeniem w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy w części graficznej decyzji (załącznik nr 1) oraz wynikach analizy część graficzna (załącznik nr 3) wykorzystano kopię mapy zasadniczej w skali 1:1000 przyjętą do Państwowego Zasobu Geodezyjnego (opieczątowany oryginalny egzemplarz mapy znajduje się w aktach sprawy) oraz zastosowano czytelną grafikę zapewniającą możliwość wykonywania kopii, z wykorzystaniem podstawowych jednobarwnych oznaczeń graficznych dotyczących granic i linii regulacyjnych. Zgodnie z §4. 4 i 5 ww. Rozporządzenia w części graficznej zamieszczono objaśnienia wszystkich użytych w niej oznaczeń.

Obszar objęty analizą:

**Zgodnie z przepisami ww. rozporządzenia analizie poddaje się obszar stanowiący trzykrotność szerokości frontu działki jednak nie mniej niż 50,0 m. W związku z faktem, iż szerokość frontu działki (granica przylegająca do drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna działki) wynosi 205 m to trzykrotność szerokości działki stanowi 615 m. Wobec powyższego do analizy przyjęto obszar wokół wnioskowanej działki o zasięgu 615 m – wskazano w części graficznej niniejszej analizy.**

Wobec faktu, iż ustawodawca określił minimalny obszar przewidziany do przeprowadzenia analizy organ rozważył czy faktyczne zainwestowanie terenu wskazuje na potrzebę zwiększenia obszaru analizowanego. Stwierdzono, że występujące zainwestowanie w obszarze przyjętym do analizy jest rzeczywistym odzwierciedleniem wszystkich parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym funkcji, gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. Brak zatem przesłanek do powiększenia terenu objętego analizą.

Wymogi wynikające z art. 61 ust.1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

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, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu:*

W obszarze analizowanym znajdują się grunty rolne (R), zabudowa zagrodowa (RM), zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN), teren usług /wraz z magazynami (U) i tereny komunikacji – występujące funkcje wskazano w części graficznej. Zgodnie z przyjętym orzecnictwem obowiązuje zasada, że „kontynuacja funkcji oznacza, iż nowa zabudowa musi się mieścić w granicach zastanego w danym miejscu sposobu zagospodarowania terenu (w tym użytkowania obiektów). Przyjąć należy, iż w zakresie kontynuacji funkcji mieści się taka zabudowa, która nie godzi w zastany stan rzeczy. Nowa zabudowa jest zatem dopuszczalna o tyle, o ile można ją pogodzić z już istniejącą funkcją” (VIII SA/Wa 446/08). Zabudowa zagrodowa stanowi istotny element gospodarstwa rolnego. Budynek wraz z gruntami rolnymi, urządzeniami i inwentarzem stanowią zorganizowaną całość gospodarczą, określaną jako gospodarstwo rolne. Należy przyjąć, iż charakter planowanej inwestycji (opisanej szeroko przez inwestora we wniosku o wydanie warunków zabudowy), jako całość winna być oceniana jako zakład produkcyjny przedsiębiorstwa energetycznego, gdyż służyć będzie wytwarzaniu energii elektrycznej.

Z przeprowadzonej analizy wynika, iż dla zamierzonego zadania inwestycyjnego nie został spełniony warunek o którym mowa w art. 61 ust 1 pkt 1, a który wymaga by co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, była zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. „Kontynuacja funkcji oznacza, iż nowa zabudowa musi się mieścić w granicach zastanego w danym miejscu sposobu zagospodarowania terenu (w tym użytkowania obiektów). Przyjąć należy, iż w zakresie kontynuacji funkcji mieści się taka zabudowa, która nie godzi w zastany stan rzeczy. Nowa zabudowa jest zatem dopuszczalna o tyle, o ile można ją pogodzić z już istniejącą funkcją” (VIII SA/Wa 446/08). Istniejąca funkcja terenu – zabudowa zagrodowa oraz grunty rolne pozostają w kolizji z planowaną funkcją produkcyjną.

**Wobec powyższego oraz wobec faktu, iż ustawodawca umożliwił ustalenia warunków zabudowy w przypadku łącznego spełnienia ww. warunków, należy stwierdzić, iż projektowana inwestycja nie stanowi kontynuacji występującej funkcji terenu, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu – i nie spełnia wymogów art. 61 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

2. *dostęp do drogi publicznej – **warunek spełniony**, teren posiada dostęp do drogi gminnej nr 110182C.*
3. *uzbrojenie terenu (zgodnie z art. 61 ust. 5 ww. ustawy warunek uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem) – **warunek spełniony, istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla projektowanej inwestycji:***
  - energia elektryczna - zapewnienie gestora sieci (projektowane przyłącze);
  - woda pitna – nie dotyczy;
  - odprowadzenie ścieków sanitarnych – nie dotyczy;
  - energia cieplna – nie dotyczy;
  - odpady stałe – nie dotyczy.
4. *teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 1326) zmiana przeznaczenia gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III – wymaga uzyskania zgody właściwego ministra z zastrzeżeniem użytków rolnych klas I-III, spełniających łącznie następujące warunki:*
  - 1) *co najmniej połowa powierzchni każdej zwartej części gruntu zawiera się w obszarze zwartej zabudowy;*
  - 2) *położone są w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.);*
  - 3) *położone są w odległości nie większej niż 50 metrów od drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 r. poz. 470 ze zm.);*
  - 4) *ich powierzchnia nie przekracza 0,5 ha, bez względu na to, czy stanowią jedną całość, czy stanowią kilka odrębnych części.*

*Przepisów nie stosuje się w granicach administracyjnych miast/  
Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne wymaga uzyskania zgody właściwego ministra (w przypadku gruntów leśnych Skarbu Państwa) lub właściwego Marszałka Województwa (pozostałych gruntów leśnych) – **warunek spełniony.***



Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów prowadzonym przez Starostwo Powiatowe w Golubiu-Dobrzyniu wnioskowaną działkę stanowią grunty orne RIVa, RIVb, RV oraz grunty rolne zabudowane B-RIVb o łącznej powierzchni 6,6100 ha.

5. *zgodność inwestycji z przepisami odrębnymi:*

- Zgodnie art. 10 ust. 2a i 15 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, a także stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie, a następnie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się granice terenów pod budowę ww. urządzeń oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko. Przedmiotowa inwestycja polega na budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 3,0 MW i zalicza się do urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW – **warunek nie spełniony**.
- Ponadto inwestycja nie stanowi wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki – w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2020 r. poz. 2052 oraz z 2021 r. poz. 922 i 1641) – zgodnie z art. 10 ust. 2a pkt 1. – **warunek nie spełniony**.
- Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 247 ze zm.), dla przedmiotowej inwestycji przeprowadzono postępowanie zakończone Decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia z dnia 5 lipca 2021 r. /znak:OSRIEG.6220.18.2020/.
- Zgodnie z art. 59 ust. 2 pkt. 1 i 2 ww. ustawy realizacja planowanego przedsięwzięcia nie wymaga oceny oddziaływania na obszar Natura 2000 (poza tym obszarem).
- Działka objęta wnioskiem nie leży w miejscowości uzdrowskiej, terenach górniczych, granicach obszarów ograniczonego użytkowania, zagrożonych osuwaniem mas ziemnych, oraz obszarów podlegających ochronie z tytułu obowiązujących przepisów o ochronie gruntów leśnych, ochronie przyrody, zasobów wodnych, kopalini i terenów zamkniętych i innych wynikających z art. 53 ust. 4 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 5a, 7, 8, 9a, 10, 10a, 11a, 11b, 12, 13, 14, 15 ww. ustawy.

6. *Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:*

- a) *w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,*
  - b) *strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,*
  - c) *strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.*
- **warunek spełniony**.

#### STAN FAKTYCZNY I PRAWNY

Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 29.03.2006 r. sygn. IV SA/Wa/33/06, podstawowym obowiązkiem organu w postępowaniu z zakresu planowania i zagospodarowania jest ustalenie stron postępowania, które następuje na podstawie kryteriów określonych w art. 28 Kpa. Warunkiem uzyskania więc statusu procesowego strony jest posiadanie interesu prawnego lub obowiązku, którego dotyczy postępowanie lub żądanie czynności organu ze względu na swój interes lub obowiązek. Stroną jest zatem wnioskodawca, który żąda ustalenia lokalnej inwestycji, właściciele i użytkownicy wierzyci nieruchomości, na które rozciąga się wpływ planowanej inwestycji.

Podstawą do ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, w postępie dotyczącym ustalenia warunków zabudowy, rozumianą jako ochronę właścicieli działek sąsiednich, a także właścicieli działek położonych dalej, jest stopień uciążliwości oraz zasięg oddziaływania inwestycji na nieruchomości sąsiednie.

Strony postępowania ustalono na podstawie Wypisów z Rejestru Gruntów prowadzonego przez Starostwo Powiatowe w Golubiu-Dobrzyniu.

Dla terenu, na którym położona jest ww. działka nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kowalewo Pomorskie, uchwalonym uchwałą Nr XXII/215/09 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 26 czerwca 2009 r. wraz ze zmianą uchwaloną uchwałą nr XXXVII/315/18 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 26 września 2018, 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.

**WNIOSKI:**

Reasumując powyższe **stwierdzono nie zgodność** planowanej inwestycji z przepisami art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz odrębnymi tj. art. 10 ust. 2a, art. 10 ust. 2a pkt 1 i 15 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.).



Małgorzata Dębińska  
mgr inż. architekt

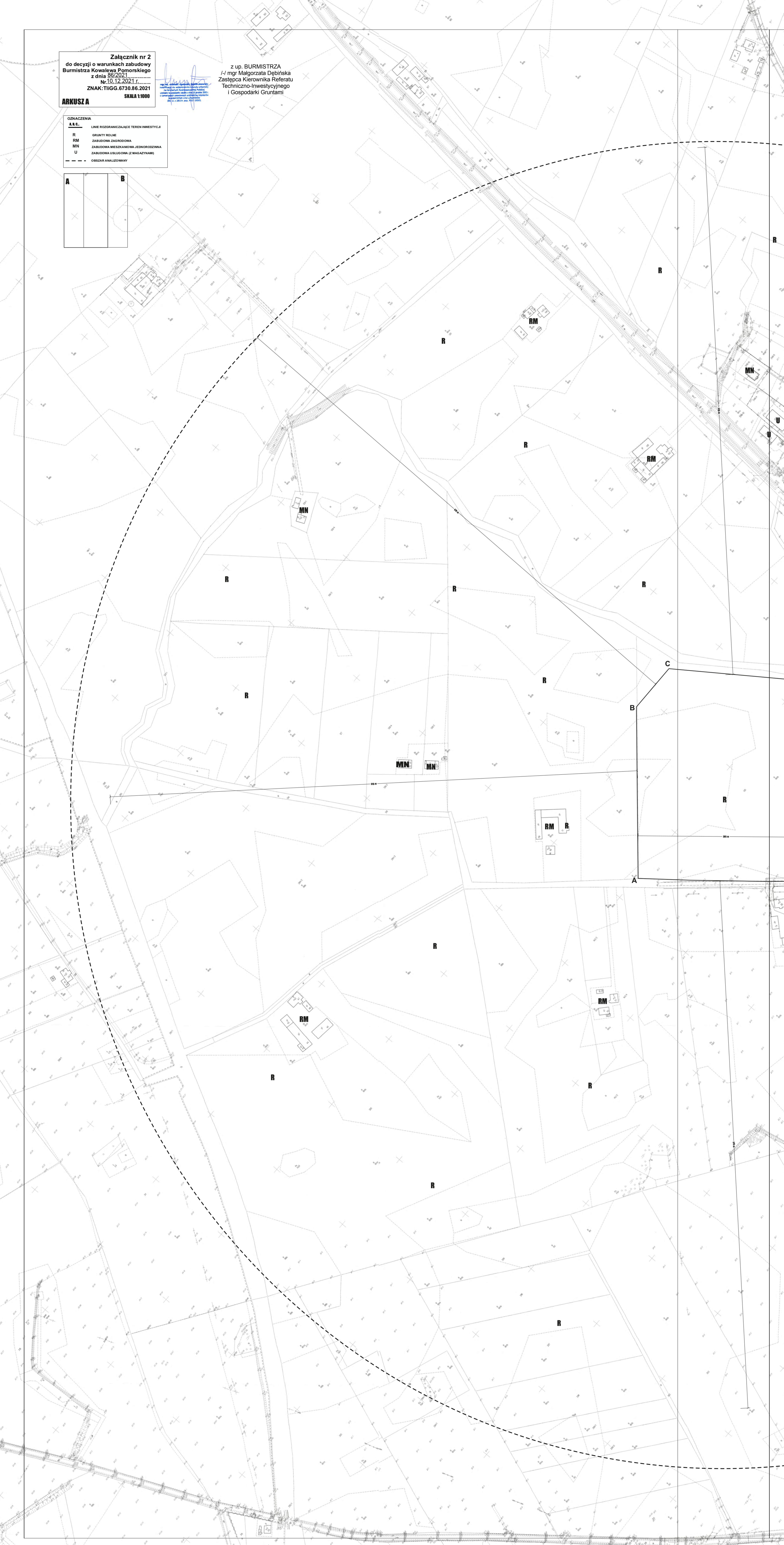
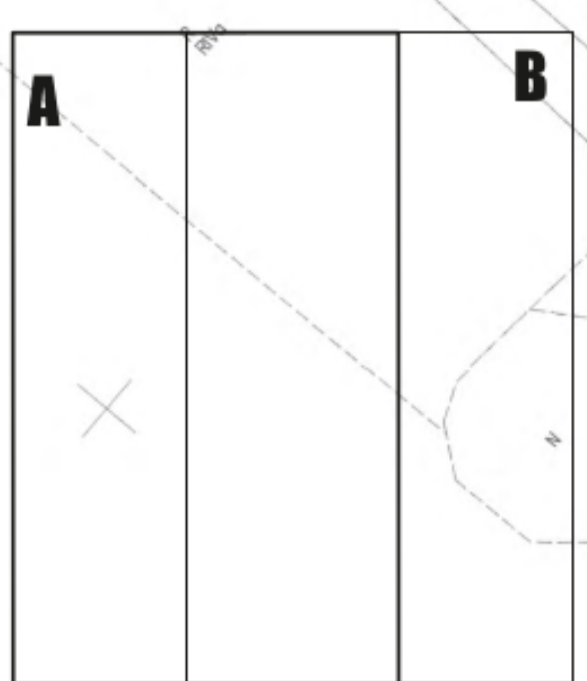
z up. BURMISTRZA  
  
mgr Małgorzata Dębińska  
Zastępca Kierownika Referatu  
Techniczno - Inwestycyjnego  
i Gospodarki Gruntami

Załącznik nr 2  
do decyzji o warunkach zabudowy  
Burmistrza Kowalewa Pomorskiego  
z dnia 05/2021.....  
Nr.10.12.2021.f.....  
ZNAK:TIIGG.6730.86.2021  
SKALA 1:1000  
**ARKUSZA**

*[Handwritten signature]*  
Kierownik Referatu  
Techniczno-Inwestycyjnego  
i Gospodarki Gruntami

z up. BURMISTRZA  
/-/ mgr Małgorzata Dębińska  
Zastępca Kierownika Referatu  
Techniczno-Inwestycyjnego  
i Gospodarki Gruntami

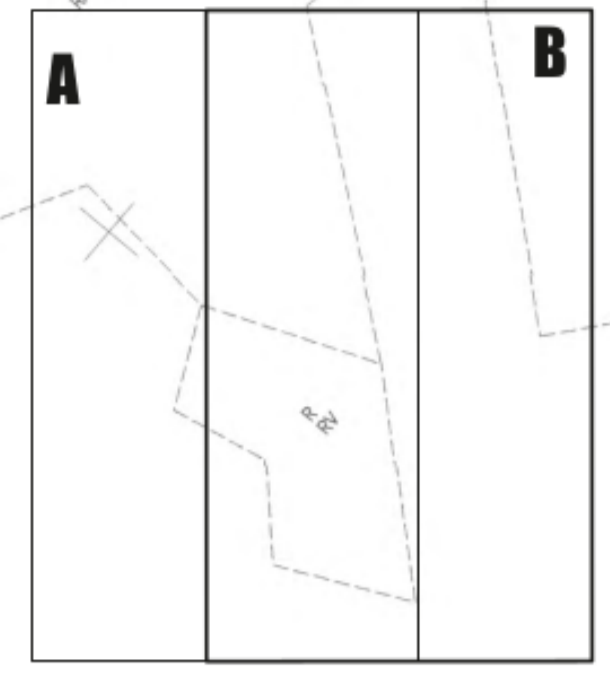
OZNACZENIA	
ARB.	LINE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
R	GRUNTY ROLNE
RM	ZABUDOWA ZAGRODOWA
MN	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
U	ZABUDOWA USŁUGOWA (Z MAGAZYNAMI)
- - -	OBZAR ANALIZOWANY

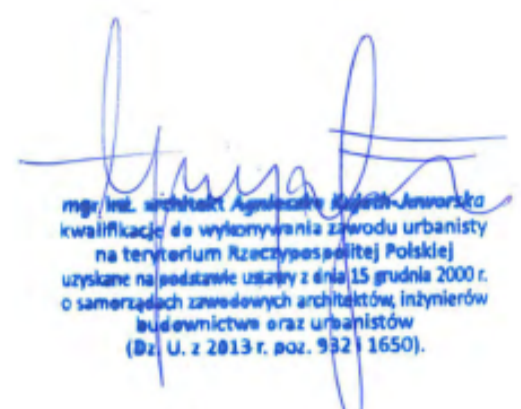


Załącznik nr 2  
do decyzji o warunkach zabudowy  
Burmistrza Kowalewa Pomorskiego  
z dnia 10.12.2021 r.  
Nr 58/2021  
ZNAK: TIIG.6730.86.2021  
SKALA 1:1000

ARKUSZ B

OZNACZENIA	
ABB.	LINE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
R	GRUNTY ROLNE
RM	ZABUDOWA ZAGRODOWA
MN	ZABUDOWA MIESZKANOWA JEDNORODZINNA
U	ZABUDOWA USŁUGOWA (Z MAGAZYNAMI)
- - -	OBZAR ANALIZOWANY



  
mgr inż. Andrzej Kowalewski  
Kierownik Biura Inżynierskiego  
i Geodezyjnego  
ul. Wolności 10  
84-200 Kowalewo Pomorskie  
tel. 51 731 10 10

z up. BURMISTRZA  
mgr Małgorzata Dębińska  
Zastępca Kierownika Referatu  
Techniczno-Inwestycyjnego  
i Gospodarki Gruntami

