

DECYZJA

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1, ust. 3, art. 63, 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 977) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 tejże ustawy, po rozpatrzeniu wniosku KPE FARMS SP. Z O.O., Kruszyniec 27, 86-014 Sicienko w sprawie ustalenia warunków zabudowy na realizację zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 6 MW (z możliwością realizacji w etapach, każdy o mocy do 1 MW) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki nr 121 położonej w obrębie ewidencyjnym Osmołowszczyzna, gmina Dąbrowa Białostocka

ODMAWIA SIĘ USTALENIA WARUNKÓW ZABUDOWY

na realizację zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 6 MW (z możliwością realizacji w etapach, każdy o mocy do 1 MW) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki nr 121 położonej w obrębie ewidencyjnym Osmołowszczyzna, gmina Dąbrowa Białostocka

UZASADNIENIE

KPE FARMS SP. Z O.O., wystąpiła z wnioskiem do tut. Urzędu o ustalenie warunków zabudowy na realizację zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 6 MW (z możliwością realizacji w etapach, każdy o mocy do 1 MW) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki nr 121 położonej w obrębie ewidencyjnym Osmołowszczyzna, gmina Dąbrowa Białostocka. Inwestor do wniosku dołączył załącznik graficzny z naniesionymi granicami terenu objętego wnioskiem i granicami oddziaływania inwestycji oraz wskazał projektowaną inwestycję.

Po stwierdzeniu braków formalnych we wniosku, Burmistrz Dąbrowy Białostockiej na podstawie art. 64 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022r., poz. 2000 z późn. zm., zwanej dalej k.p.a.) wezwaniem BRG.6730.02.2023 z dnia 07 lutego 2023r. wezwał Wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku.

Następnie pismem zn. BRG.6730.02.2023 z dnia 07 lutego 2023r. Burmistrz Dąbrowy Białostockiej zwrócił się do Starosty Sokólskiego o wskazanie właścicieli, użytkowników wieczystych i zarządców działki objętej wnioskiem oraz innych wskazanych działek. Swoje żądanie tut. organ oparł na art. 7 i 7b k.p.a. oraz 53 ust. 3 pkt 2 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym Burmistrz Dąbrowy Białostockiej

w postępowaniu związanym z wydaniem przedmiotowej decyzji dokonuje analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Powyższe informacje były również niezbędne do prawidłowego ustalenia kręgu stron postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

W odpowiedzi na wniosek Burmistrza z dnia 07 lutego 2023r. do tut. organu w dniu 09 lutego 2023r. wpłynęło pismo Starostwa Powiatowego w Sokółce zn. GKN-III.6621.8.2.2023 z dnia 08 lutego 2023r., z którym przekazano żądane informacje w formie wypisu z raportu utworzonego na podstawie baz danych EGİB.

W dniu 22 lutego 2023r. do tut. organu wpłynęło pismo Inwestora, z dnia 17 lutego 2023r. dot. uzupełnienia wniosku wraz z opisem inwestycji oraz planowanym zagospodarowaniem działki.

W związku z możliwością ustalenia danych stron postępowania, Burmistrz Dąbrowy Białostockiej o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy zawiadomił w drodze zawiadomienia zn. BRG.6730.02.2023 z dnia 20 marca 2023r. stosownie do art. 61 § 1 i 4 k.p.a. Jednocześnie tut. organ zawiadomił strony postępowania o tym, że przedmiotowa sprawa nie zostanie załatwiona w terminie wskazanym w art. 35 k.p.a. z powodu zaistniałej konieczności uzupełnienia wniosku oraz szczególnego skomplikowania sprawy. Nowy termin na załatwienie sprawy wyznaczono na do dnia 22 maja 2023r.

Następnie pismem zn. BRG.6730.02.2023 z dnia 22 marca 2023r. Burmistrz Dąbrowy Białostockiej zwrócił się do Starosty Sokólskiego o wskazanie właścicieli, użytkowników wieczystych i zarządców jednej z działek sąsiednich.

Z treści złożonego wniosku i jego uzupełnienia wynika, że Inwestor określa dostęp do drogi publicznej jako pośredni – służebność przejazdu przez działki nr 115, 117, 118, obr. ewid 0025 Osmołowszczyzna, gm. Dąbrowa Białostocka. Jednocześnie w ww. uzupełnieniu wniosku Inwestor stwierdził, że „inwestycją jaką jest farma fotowoltaiczna zaliczana jest do odnawialnego źródła energii, co oznacza, że dojazd do drogi publicznej nie jest wymagany zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”.

W trakcie weryfikacji wniosku stwierdzono, iż na etapie prowadzonego postępowania niezbędnym będzie ustalenie dostępu terenu inwestycji do drogi publicznej oraz ustalenie sposobu obsługi komunikacyjnej terenu inwestycji, stosownie do art. 7 i 7b k.p.a. oraz 53 ust. 3 pkt 2 w związku z art. 64 ust. 1 oraz art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 977, zwanej dalej u.p.z.p.), zgodnie z którym Burmistrz Dąbrowy Białostockiej w postępowaniu związanym z wydaniem przedmiotowej decyzji dokonuje analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji oraz sprawdza spełnienie warunku dostępu do drogi publicznej, co jest warunkiem niezbędnym do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 2 pkt 14 u.p.z.p. przez dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Dostęp do drogi publicznej może być bezpośredni, jeżeli nieruchomość położona jest przy takiej drodze lub pośredni, przez inne nieruchomości, na których albo ustanowiono służebność drogową albo

stanowiących drogi wewnętrzne (drogi nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych). Od terenu, którego dotyczy wnioszek o ustalenie warunków zabudowy, aż do drogi publicznej, dostęp ten na całej trasie musi spełniać wymogi art. 2 pkt 14 u.p.z.p.

Dostęp do drogi publicznej, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p., należy rozumieć jako dostęp i faktyczny i prawny. Dostęp prawny oznacza, że musi on wynikać wprost z przepisu prawa, czynności prawnej bądź orzeczenia sądowego. Dostęp faktyczny zaś polega na rzeczywistym zapewnieniu możliwości przejścia i przejazdu do drogi publicznej. Przy tym powinien to być dostęp realny, możliwy do wyegzekwowania przez inwestora przy użyciu dostępnych środków prawnych.

Z treści ksiąg wieczystych założonych dla wskazanych działek nr 115, 116, 117, 118, obr. 0025 Osmołowszczyzna, gm. Dąbrowa Białostocka nie wynika obciążenie ich służebnością dojazdu na rzecz działki objętej inwestycją.

W związku z powyższym, działając w oparciu o art. 7 i zgodnie z art. 50 § 1 k.p.a. Burmistrz Dąbrowy Białostockiej, będąc zobowiązanym do podjęcia wszelkich czynności niezbędnych do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, wezwał Wnioskodawcę do złożenia wyjaśnień w przedmiotowej sprawie, wezwaniem BRG.6730.02.2023 z dnia 20 marca 2023r., ustalając 10-dniowy termin na dokonanie tych czynności. W wyznaczonym terminie Wnioskodawca nie odpowiedział na wezwanie.

W dniu 27 marca 2023r. do tut. organu wpłynęło pismo jednej ze stron postępowania w zakresie wskazania aktualnego adresu do korespondencji.

W odpowiedzi na wniosek Burmistrza z dnia 20 marca 2023r. do tut. organu w dniu 28 marca 2023r. wpłynęło pismo Starostwa Powiatowego w Sokółce zn. GKN-III.6621.8.10.2023 z dnia 27 marca 2023r., z którym przekazano żądane informacje w formie wypisu z raportu utworzonego na podstawie baz danych EGiB.

W dniu 11 kwietnia 2023r. do tut. urzędu wpłynęło pismo strony postępowania – Polskich Kolei Państwowych S. A., zn. KNWa4.6512.309.2023.AZ/2 z dnia 29 marca 2023r. dot. lokalizacji inwestycji w sąsiedztwie linii kolejowej.

Następnie pismem zn. BRG.6730.02.2023 z dnia 18 kwietnia 2023r. Burmistrz Dąbrowy Białostockiej zwrócił się do Starosty Sokólskiego o wskazanie właścicieli, użytkowników wieczystych i zarządców jednej z działek sąsiednich, przez którą Inwestor planuje dojazd do terenu inwestycji.

W dniu 24 kwietnia 2023r. do tut. organu wpłynęło pismo jednej ze stron postępowania w zakresie wskazania aktualnego adresu do korespondencji.

W odpowiedzi na wniosek Burmistrza z dnia 18 kwietnia 2023r. do tut. organu w dniu 25 kwietnia 2023r. wpłynęło pismo Starostwa Powiatowego w Sokółce zn. GKN-III.6621.8.16.2023 z dnia 24 kwietnia 2023r., z którym przekazano żądane informacje w formie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów.

W związku z możliwością ustalenia danych właściciela jednej z działek sąsiednich, przez którą Inwestor planuje dojazd do terenu inwestycji, zawiadomiono go o toczącym się postępowaniu zawiadomieniem z dnia 04 maja 2023r.

Objęta wnioskiem działka nr 121 jest wolna od zabudowy. Zgodnie z wypisem z raportu utworzonego na podstawie baz danych EGIB przedmiotowa działka stanowi grunty orne (RIIIb, RIVa, RIVb), pastwiska trwałe (PsIV).

Na terenie objętym wnioskiem brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stosownie do art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 977) zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86 w/w ustawy, wymaga ustalenia w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 w/w ustawy, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe 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 (tzw. zasada dobrego sąsiedztwa);
2. teren ma dostęp do drogi publicznej;
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
4. teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym;
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
6. Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze: w stosunku, do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, nie znajduje się w obszarze strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu oraz strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu;

Wyjątkiem od stosowania tej zasady są inwestycje wymienione w art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, polegające na budowie 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**. W przypadku tego typu urządzeń nie zachodzi konieczność badania istnienia spełnienia warunku (tzw. zasada „dobrego sąsiedztwa”) oraz dostępu do drogi publicznej, tj. spełnienia przesłanek z art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stosownie do

przepisów art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 1378 z późniejszymi zmianami) instalacja odnawialnego źródła energii to instalacja stanowiąca wyodrębniony zespół urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii. W art. 2 pkt 22 w/w ustawy wymieniono rodzaje przedmiotowych źródeł, w tym między innymi energię promieniowania słonecznego. W związku z powyższym, przy ustalaniu warunków zabudowy dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego, ma zastosowanie przepis art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 977). Podsumowując, planowane zamierzenie nie musi spełniać warunku art. 61 ust. 1 pkt 1 w/w ustawy - 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 (tzw. zasada „dobrego sąsiedztwa”).

Stosownie do art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, **instalacja odnawialnego źródła energii** nie musi mieć dostępu do drogi publicznej wymienionej w art. 61 ust. 1 pkt 2 w/w ustawy. Natomiast teren, na którym planowana jest inwestycja musi mieć zapewnioną obsługę komunikacyjną, którą rozumieć należy jako zapewniającą faktyczną możliwość przejścia i przejazdu z terenu inwestycji do drogi publicznej. Celem przepisu art. 61 ust. 1 pkt 2 w/w ustawy jest zapewnienie, by inwestycja objęta wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy posiadała obsługę komunikacyjną, niezbędną dla korzystania z niej zgodnie z przeznaczeniem. Warunki tej obsługi muszą być zgodne z prawem. Inwestor wskazał we wniosku, że planowana (na części działki nr 121) inwestycja, posiada dostęp do publicznej drogi gminnej (działka nr 172), poprzez działki nr nr 118, 117, 116. Między terenem inwestycji, a wskazaną drogą (działka nr 172) położone są prywatne działki nr nr 118, 117, 115, które stanowią grunty orne. Natomiast wymieniona działka nr 116 nie graniczy z tym terenem, ani z w/w działkami. W związku z tym inwestor powinien dysponować zgodą właścicieli na korzystanie z tych gruntów w celu obsługi komunikacyjnej, bądź działki te powinny być obciążone służebnością przejazdu. Wnioskodawca nie dołączył do wniosku wymaganych pism umożliwiających mu obsługę komunikacyjną kosztem w/w działek, na rzecz wnioskowanego terenu (część działki nr 121). Również w księgach wieczystych założonych dla działek ewidencyjnych nr nr 118, 117, 115, 116 nie widnieją żadne zapisy dotyczące służebności przejścia i przejazdu przez w/w nieruchomości na rzecz terenu objętego wnioskiem. W związku z powyższym, Burmistrz Dąbrowy Białostockiej, pismem znak sprawy: BRG.6730.02.2023 z dnia 07.02.2023 r., wskazał Inwestorowi braki i niezgodności we wniosku, między innymi w punkcie dotyczącym obsługi komunikacyjnej. Ponadto wskazał, że droga gminna (działka nr 172) jest drogą wewnętrzną, niezaliczoną do dróg publicznych, przez co Inwestor powinien przedstawić dostęp do drogi publicznej, wymieniając przy tym wszystkie inne działki

zapewniające do niej dojazd. Wnioskodawca w piśmie z dnia 17.02.2023 r. (data wpływu 22.02.2023r.), wskazał dostęp projektowanej farmy fotowoltaicznej do publicznej drogi wojewódzkiej Nr 673 (działka nr 227) podając dwa warianty. W pierwszej kolejności poprzez prywatną działkę nr 118, a następnie poprzez wewnętrzne drogi (działki nr nr 172, 215, 221), będące własnością gminy Dąbrowa Białostocka. Drugi wariant dojazdu do publicznej drogi wojewódzkiej Nr 673, ma odbywać się poprzez prywatne działki nr nr 117, 115, a następnie poprzez wewnętrzne drogi (działki nr nr 172, 215, 221), będące własnością gminy Dąbrowa Białostocka. Przy czym Inwestor po raz kolejny nie przedstawił zgód właścicieli w/w gruntów na służebność przechodu i przejazdu przez nie. Wskazał jedynie, że stosownie do art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odnawialne źródła energii (tudzież farma fotowoltaiczna), nie muszą mieć dostępu do drogi publicznej. Burmistrz Dąbrowy Białostockiej, pismem znak sprawy: BRG.6730.02.2023 z dnia 20.03.2023 r., ponownie wezwał Inwestora o przedłożenie dokumentów potwierdzających służebność przejazdu przez działki nr nr 116, 117, 118, lecz w wyznaczonym przez organ terminie, nie wpłynęła do tut. urzędu żadna odpowiedź. Mając na uwadze powyższe należy przywołać wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20 października 2020 r., sygn. akt. II OSK 2405/20 (dostępny na stronie internetowej <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>) oraz wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 24 kwietnia 2019 r. II SA/Bk 127/19 „Zgodnie z art. 2 pkt 14 ustawy z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Przepis ten przewiduje dwa sposoby zapewnienia nieruchomości gruntowej pośredniego dostępu do drogi publicznej. Pierwszym z nich jest dostęp poprzez inną działkę, przy czym w tym przypadku konieczne jest obciążenie tej działki odpowiednią służebnością, drugim zaś dostęp przez drogę wewnętrzną. **Przy czym zaznaczyć należy, że dostęp do drogi publicznej w świetle przepisu art. 2 pkt 14 ustawy z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym to nie tylko dostęp faktyczny, ale i prawny. Dostęp prawny winien wynikać wprost z przepisu prawa, czynności prawnej bądź orzeczenia sądowego, zaś faktyczny musi rzeczywiście zapewniać możliwość przejścia i przejazdu do drogi publicznej. Dostęp ten nie może być tylko hipotetyczny, ale ma być realny**”. W związku z tym w świetle przepisów art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskowany teren (część działki nr 121) nie posiada dostępu do drogi publicznej.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest możliwe, gdy istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Inwestor oprócz zapotrzebowania na energię elektryczną, wskazał brak zapotrzebowania w zakresie uzbrojenia terenu. Dostęp do energii elektrycznej będzie odbywał się z instalacji odnawialnych źródeł energii elektrycznej.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity, Dz. U. z 2022 r., poz. 2409) przeznaczenia gruntów rolnych i

leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, o której mowa w ust. 2, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z kolei art. 7 ust. 2 pkt. 1 w/w ustawy mówi, że przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III - wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, z zastrzeżeniem ust. 2a. Wnioskodawca planuje realizację zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 6 MW (z możliwością realizacji w etapach, każdy o mocy do 1 MW) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki nr 121, która zgodnie z wypisem z raportu utworzonego na podstawie baz danych EGiB stanowi grunty orne (RIIIb, RIVa, RIVb), pastwiska trwałe (PsIV). W tym miejscu należy zaznaczyć, że farma fotowoltaiczna to urządzenie służące do wytwarzania energii z promieniowania słonecznego, co kwalifikuje ją do zabudowy przemysłowej. Oznacza to, że obszar objęty wnioskiem zmieni przeznaczenie gruntów rolnych na cele nie rolne, co powoduje uzyskanie zgody właściwego ministra do spraw rozwoju wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych stanowiących grunty orne (RIIIb). Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku, gdy teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.). Jak wskazał NSA w wyroku z 16.06.2020 r., II OSK 175/20, jeżeli decyzja o warunkach zabudowy nie może zostać wydana z przyczyny określonej w art. 61 ust. 1 pkt 4 w/w ustawy, to sytuacja taka wyklucza tak możliwość, jak i jakiegokolwiek sensu uzgodnienia projektu odmownej decyzji. Określona w tym przepisie sytuacja zakłada, iż wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku, gdy teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia m.in. gruntów rolnych na cele nierolnicze, albo gdy teren ten jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu planów miejscowych, które utraciły moc na gruncie wskazanych tam przepisów. Inwestor nie dołączył do wniosku, wymaganej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych stanowiących grunty orne (RIIIb), położonych na objętej wnioskiem działce nr 121. Tym samym należało stwierdzić, że nie są spełnione warunki art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przez co nie jest możliwe wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy.

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, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W związku z powyższym, wnioskowane zamierzenie inwestycyjne polegające na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 6 MW (z możliwością realizacji

w etapach, każdy o mocy do 1 MW) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki nr 121 położonej w obrębie ewidencyjnym Osmołowszczyzna, gmina Dąbrowa Białostocka, nie spełnia przepisów art. 61 ust. 1 pkt 2 i pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 977). Warunkiem nadrzędnym w procedurze ustalania warunków zabudowy jest wynikający z art. 1 w/w ustawy warunek zachowania ładu przestrzennego, który stosownie do art. 2 pkt 1 tejże ustawy oznacza takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. W takim wypadku nie można ustalić warunków zabudowy na wnioskowane zamierzenie, gdyż byłoby to sprzeczne z art. 61 ust. 1 oraz z art. 1 i art. 2 pkt 1 tejże ustawy. W związku z tym, należało zatem postąpić jak w sentencji decyzji.

O zgromadzeniu dowodów i możliwości zapoznania się z aktami sprawy zawiadomiono strony postępowania w drodze zawiadomienia BRG.6730.02.2023 z dnia 08 maja 2023r., ustalając 7-dniowy termin na zapoznanie się z dokumentacją.

Jednocześnie stosownie do art. 79a k.p.a. poinformowano strony, że w przedmiotowym postępowaniu zostanie wydana decyzja odmawiająca ustalenia warunków zabudowy z powodu niezapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu przedmiotowej inwestycji oraz w związku niespełnieniem przesłanki określonej w art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 977).

W związku z brakiem zwrotnego poświadczenia odbioru korespondencji od jednej ze stron postępowania - w dniu 05 czerwca 2023r. tut. organ zawiadomił strony postępowania o tym, że przedmiotowa sprawa nie zostanie załatwiona w terminie wskazanym w art. 35 k.p.a., a nowy termin na załatwienie sprawy wyznaczono na do 10 lipca 2023r.

Duplikat zwrotnego poświadczenia odbioru zawiadomienia BRG.6730.02.2023 z dnia 08 maja 2023r., wpłynął do tut. urzędu w dniu 16 czerwca 2023r., co stanowi dowód dopełnienia przez tut. organ warunków określonych w art. 10 k.p.a.

W wyznaczonym terminie strony biorące udział w postępowaniu o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie wniosły zastrzeżeń.

Pouczenie

1. Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Białymstoku za pośrednictwem Burmistrza Dąbrowy Białostockiej w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji.
2. 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.

3. W przypadku nie wydania przedmiotowej decyzji w ustawowym terminie, podmiotowi występującemu z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, służy wniesienie żądania do Wojewody Podlaskiego o wymierzenie organowi wydającemu przedmiotową decyzję, kary pieniężnej za każdy dzień zwłoki. Żądanie wnosi się za pośrednictwem Burmistrza Dąbrowy Białostockiej.
4. 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 14 dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

BURMISTRZ

mgr Artur Gajlewicz

Uiszczono opłatę skarbową w kwocie 598,00 zł za wydanie decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz.U. 2022 poz. 2142 z późn. zm.).

Załączniki:

1. Kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000 z naniesionymi granicami terenu objętego wnioskiem.

Otrzymują:

1. KPE FARMS SP. Z O. O. z siedzibą w Kruszyniec 27, 86-014 Sicienko
adres do korespondencji: ul. Grunwaldzka 2 lok. 3, 85-236 Bydgoszcz
(otrzymuje decyzję z ww. załącznikiem)
2. Pozostałe strony postępowania - zgodnie z wykazem stron w aktach sprawy
(ww. załącznik do wglądu w siedzibie tut. Urzędu)
3. A/a

Projekt decyzji przygotował inż. gospodarki przestrzennej Arkadiusz Sasinowski – uprawniony do sporządzania projektów decyzji o warunkach zabudowy, na podstawie art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późniejszymi zmianami)

Informacja:

- Administratorem zbieranych i przetwarzanych danych osobowych jest Urząd Miejski w Dąbrowie Białostockiej, ul. Solidarności 1, 16-200 Dąbrowa Białostocka, reprezentowany przez Burmistrza Dąbrowy Białostockiej. Może Pan/Pani skontaktować się z nami osobiście, poprzez korespondencję tradycyjną lub telefonicznie pod numerem 85 7121100
- Zbierane dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji zadań z zakresu ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikających z Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego. Przetwarzanie tych danych jest niezbędne do prawidłowego i sprawnego przebiegu zadań publicznych realizowanych przez Urząd Miejski.
- Pełna treść obowiązku informacyjnego dostępna jest w Biuletynie Informacji Publicznej pod adresem <https://bip-umdabrowabialostocka.wrotapodlasia.pl/ochrona-danych-osobowych/> (adres BIP).

