

D E C Y Z J A
Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Elblągu
w składzie:

1. Przewodniczący składu orzekającego – Katarzyna Kępka-Kasprzyk (spr.)
2. Członek składu orzekającego - Alicja Okenczyc
3. Członek składu orzekającego - Karol Kliński

– działając na podstawie art. 138 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 z późniejszymi zmianami¹) w związku z art. 4 ust. 1, ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i ust. 4, art. 61 ust. 1 pkt 3 – 6 i ust. 3, art. 64 ust. 1 oraz art. 66a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późniejszymi zmianami²) – po rozpatrzeniu na posiedzeniu w dniu 29 stycznia 2024r. sprawy objętej odwołaniem..... od decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Miłomłyn z dnia 18 października 2023 r. nr 23 (znak GPiRL.6730.23.2023) w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej PV Wólka Majdańska I o mocy do 6MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na częściach działek nr 11/17 i 11/8 obręb Wólka Majdańska, gm. Miłomłyn

o r z e k a :

– utrzymać w mocy zaskarżoną decyzję organu pierwszej instancji.

U Z A S A D N I E N I E

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Elblągu wydało niniejszą decyzję w oparciu o następujący stan faktyczny:

Wnioskiem datowanym na dzień 24 maja 2023r., Inwestor – Copernic Black Sp. z o.o. (reprezentowana przez panią) zwrócił się o ustalenie warunków zabudowy dla przedsięwzięcia polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 4 MW, zlokalizowanej na części działek nr 11/7 i 11/8 , w obrębie Wólka Majdańska, gmina Miłomłyn. Do wniosku tego Inwestor dołączył częściowo nieprawidłowe załączniki, bo dotyczące innej działki niż objęta wnioskiem.

Organ pierwszej instancji wezwaniem z 15 czerwca 2023 r. zobowiązał inwestora do usunięcia braków formalnych wniosku. W zakreślonym terminie inwestor uzupełnił wniosek – przesłał zaktualizowany wniosek obejmujący ustalenie warunków zabudowy dla przedsięwzięcia polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej **o mocy do 6 MW**, zlokalizowanej na części działek nr 11/7 i 11/8 , w obrębie Wólka Majdańska, gmina Miłomłyn. Do wniosku załączono m.in: kopię decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Miłomłyn z dnia 19 stycznia 2023r. nr 3/2022 w sprawie stwierdzenia braku potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na

¹ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w następujących Dziennikach Ustaw: Dz. U. z 2023 r., poz. 803.

² Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w następujących Dziennikach Ustaw: Dz. U. z 2023 r., poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739.

środowisko dla przedsięwzięcia pn. „Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 6MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr 11/7 i nr 11/8 w obrębie Wólka Majdańska, gmina Miłomłyn”, charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji, uproszczone wypisy z rejestru gruntów – dotyczące działek inwestycyjnych i działek sąsiednich. Natomiast kopie map zasadniczych (sporządzonych w skali 1:1000), na których wskazano m. in. teren działek objętych wnioskiem, obszar planowanej inwestycji, a także umiejscowienie paneli fotowoltaicznych, przesłane zostały uprzednio wraz z pierwotnym wnioskiem.

Po otrzymaniu wniosku Inwestora, organ pierwszej instancji ustalił krąg podmiotów posiadających status stron postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy, po czym zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w sprawie. Zawiadomienie zawierało także informację o przysługującej stronom możliwości zapoznania się z aktami sprawy, a także o możliwości składania żądań, uwag, wniosków i wyjaśnień w sprawie. Z dokumentacji przedmiotowej sprawy wynika, że na ówczesnym etapie postępowania żadna ze stron nie skorzystała z przysługującego uprawnienia procesowego. Sprzeciw wyraziły osoby nie posiadające statusu strony postępowania.

W toku postępowania został sporządzony projekt decyzji ustalającej warunki zabudowy dla wyżej wskazanej inwestycji (projekt wykonał urbanista – nr wpisu na listę POIU w Gdańsku: G- 291/2012)

Burmistrz Miasta i Gminy Miłomłyn zwrócił się o uzgodnienie sporządzonego projektu decyzji do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie, Wydział Spraw Terenowych w Elblągu, Starosty Powiatu Ostródzkiego, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Elblągu (w trybie art. 53 ust. 4 ustawy planistycznej). Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który ma odpowiednie zastosowanie do decyzji o warunkach zabudowy na mocy art. 64 ust. 1 tej ustawy – decyzje wydawane są po uzgodnieniu z wymienionymi (enumeratywnie) organami. W ocenie Kolegium projekt decyzji został uzgodniony z właściwymi organami.

Stosownie do art. 53 ust. 5 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – uzgodnień projektu decyzji dokonuje się w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego, z tym że zażalenie przysługuje wyłącznie inwestorowi. W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

Projekt decyzji został uzgodniony przez Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – mocą postanowienia z dnia 21 sierpnia 2023 r. Nr GD.ZPU.2.521.740.2023.AZ. Natomiast pozostałe organy uzgadniające nie dokonały uzgodnienia (bądź odmowy uzgodnienia) w drodze postanowienia. Organ pierwszej instancji (po upływie terminu, o którym mowa w art. 53 ust. 5 Upzp) miał pełne prawo przyjąć, że doszło do tzw. milczącego uzgodnienia projektu decyzji ze wszystkimi organami, do których wystąpił i którym został przedłożony projekt decyzji.

W następstwie powyższego, Burmistrz Miasta i Gminy Miłomłyn decyzją z dnia 18 października 2023r., ustalił – na wniosek Inwestora – warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 6 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działek nr 11/7 i 11/8 w obrębie Wólka Majdańska, gmina Miłomłyn. W decyzji zawarto ustalenia odnośnie: *rodzaju zabudowy, funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu, warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego, w szczególności ustalenia linii zabudowy, całkowitej powierzchni zabudowy, parametrów stacji transformatorowych*

kontenerowych, parametrów magazynów energii, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, informację odnośnie linii rozgraniczających teren inwestycji oraz wyników analizy, o której mowa w przepisach Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W uzasadnieniu decyzji wskazano, że teren przedmiotowej inwestycji nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Według złożonego wniosku stanowi część działek o łącznej powierzchni 78000 m², oznaczonych w rejestrze gruntów gminy Miłomłyn numerami działek 11/7 i 11/8, obręb Wólka Majdańska jako grunty rolne. Działki te nie są zabudowane budynkami. Wnioskowana inwestycja stanowi obiekt infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów budowlanych oraz instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii. W sprawie nie mają zastosowania przepisy art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z przepisem art. 61 ust. 3 tej ustawy. Wnioskowana inwestycja stanowi zmianę zagospodarowania terenu w rozumieniu przepisów art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi. Inwestycja nie znajduje się w obszarze: 1) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, ustanowiony został zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi na mocy przepisów ustawy (...) o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (...), 2) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, 3) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu. Wnioskowana inwestycja jest zgodna z warunkami określonymi przepisami art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (wobec powyższego w sprawie mają zastosowanie przepisy art. 60 ust. 1 w związku z przepisami art. 59 ust. 1 tejże ustawy).

Do decyzji dołączono sporządzoną analizę: stanu faktycznego i prawnego terenu planowanej inwestycji, a także funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków z art. 61 ust. 1 ustawy planistycznej (analiza ta składała się zarówno z części tekstowej, jak też graficznej, przedstawionej na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, na której oznaczono m. in. linie rozgraniczające teren inwestycji).

Według art. 66a ustawy, do decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy, poprzedzonych decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach, stosuje się przepisy art. 72 ust. 6 i 6a ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.). Z art. 72 ust. 6 tej ustawy wynika, że organ właściwy do wydania decyzji, o których mowa w ust. 1 (m.in. decyzja o warunkach zabudowy), dotyczących przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, niezwłocznie po wydaniu decyzji, podaje do publicznej wiadomości informacje o wydanej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy, a także udostępnia na okres 14 dni w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu treść tej decyzji. W informacji wskazuje się

dzień udostępnienia treści decyzji. Z akt sprawy wynika, że organ pierwszej instancji opublikował treść decyzji w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Miłomłyn w dniu 19 października 2023r.

Powyższa decyzja została doręczona ustalonym stronom postępowania, w tym m. in. panu – w dniu 27 października 2023r. (potwierdzenia odbioru decyzji w aktach sprawy). Następnie pan zakwestionował decyzję wnosząc odwołanie w ustawowym terminie, tj. w dniu 6 listopada 2023r. (data wynikająca z pieczęci pocztowej) odwołaniem wniesionym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Elblągu, za pośrednictwem organu pierwszej instancji.

W treści odwołania wskazał, iż nie jest zadowolony z decyzji względem linii rozgraniczającej teren inwestycji od jego działki nr 11/3. Domaga się wyznaczenia na nowej mapie – według prawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jaka będzie odległość tej inwestycji, przede wszystkim stacji transformatorowych kontenerowych i paneli fotowoltaicznych. Na otrzymanym załączniku graficznym są wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy z określonymi odległościami od dróg a nie ma od działki odwołującego się. W ocenie odwołującego się inwestycja obniży wartość jego działki i utrudni zabudowę domem mieszkalnym.

Organ pierwszej instancji – pismem z dnia 15 listopada 2023 r. – przekazał odwołanie wraz z aktami sprawy organowi odwoławczemu, nie znajdując podstaw do zmiany lub uchylecia zaskarżonej decyzji w trybie art. 132 K.p.a. (wpływ akt do Kolegium w dniu 17 listopada 2023 r.).

Kolegium z uwagi na niekompletność otrzymanych akt sprawy zwróciło się do organu pierwszej instancji o ich uzupełnienie. Akta sprawy organ odwoławczy otrzymał w dniu 23 stycznia 2024r.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Elblągu ponownie rozpatrując sprawę zważyło, co następuje:

Kwestie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu regulują przepisy zawarte w rozdziale 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwanej dalej ustawą planistyczną lub ustawą) – przy czym zastrzec należy, że ocena zgodności z prawem zaskarżonej decyzji pierwszoinstancyjnej winna zostać dokonana przez Kolegium w oparciu o przepisy dotychczasowe. Jakkolwiek bowiem ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została – z dniem 24 września 2023 r. – znowelizowana m. in. w zakresie przepisów odnoszących się do wydawania decyzji o warunkach zabudowy (na mocy ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw; Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), to jednak art. 59 ust. 1 ustawy „nowelizującej” przesądza o tym, iż *do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy* (tj. przed 24 września 2023 r. – przyp. Kolegium), *stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1* (tj. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – przyp. Kolegium) *w brzmieniu dotychczasowym*. Postępowanie w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy zostało wszczęte przed dniem 24 września 2023 r. i do tej daty nie zostało zakończone decyzją ostateczną (wskutek zakwestionowania decyzji pierwszoinstancyjnej odwołaniem), co przesądza właśnie o konieczności stosowania przepisów ustawy planistycznej obowiązujących w brzmieniu przed jej nowelizacją.

Zgodnie z treścią art. 4 ust. 1 ustawy planistycznej – ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i

warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy (art. 4 ust. 2 pkt 2 cytowanej ustawy).

Z kolei art. 59 ust. 1 ustawy planistycznej stanowi, że 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, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Przepis art. 50 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

W sprawie niniejszej nie jest sporne, że teren inwestycji określony we wniosku o ustalenie warunków zabudowy nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – co uzasadniało decyzyjne ustalenie warunków zabudowy.

W myśl art. 60 ust. 1 ustawy planistycznej – decyzję o warunkach zabudowy wydaje, z zastrzeżeniem ust. 3 (który w przedmiotowej sprawie nie znajduje zastosowania – przyp. Kolegium), wójt, burmistrz albo prezydent miasta po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi. Treść art. 61 ust. 1 ustawy planistycznej stanowi, że 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, z uwzględnieniem ust. 5, 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, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 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 (...), 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.

Jak wynika z powyższej regulacji prawnej, niespełnienie choćby jednej z wyżej wymienionych przesłanek stanowi podstawę do odmowy ustalenia warunków zabudowy, co jest już dostatecznie ugruntowane w orzecznictwie sądów administracyjnych (*vide* dostępne w internetowej Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych wyroki: WSA w Szczecinie z dnia 28 października 2021 r., sygn. akt II SA/Sz 646/21, WSA w Gdańsku z dnia 27 stycznia 2021 r., sygn. akt II SA/Gd 532/20, WSA w Białymstoku z dnia 23 grudnia 2019 r.,

sygn. akt II SA/Bk 775/19, WSA w Olsztynie z dnia 7 grudnia 2021 r., sygn. akt II SA/OI 748/21 i inne wyroki o tożsamej konkluzji).

W odniesieniu do określonych kategorii inwestycji, przepisy przewidują odstępianie od oceny dochowania jednego lub więcej warunków wyszczególnionych w art. 61 ust. 1 ustawy planistycznej. Regulacja taka zawarta została m. in. w art. 61 ust. 3 ustawy planistycznej, który stanowi, iż 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. W przedmiotowej sprawie kwestią bezsporną pozostaje to, że planowana inwestycja jest instalacją odnawialnego źródła energii, co powodowało brak konieczności badania przez Burmistrza Miasta i Gminy Miłomłyn spełnienia przez Inwestora przesłanek z art. 61 ust. 1 pkt 1 – 2 ustawy planistycznej (a więc warunku tzw. „dobrego sąsiedztwa” oraz warunku dostępności terenu inwestycji do drogi publicznej). Kolegium odstępuje więc od szerszego nawiązywania do obu tych kwestii.

Skład Kolegium orzekający w przedmiotowej sprawie – po analizie i ocenie materiału dowodowego zawartego w aktach sprawy – podzielił stanowisko organu pierwszej instancji, zawarte w treści zaskarżonej decyzji. Skutkiem powyższego, jest konieczność utrzymania w mocy zaskarżonej decyzji – z niżej przedstawionych względów.

Analiza zebranego w sprawie materiału dowodowego potwierdza spełnienie przez Inwestora warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3 – 6 ustawy planistycznej. Autorem sporządzonej w przedmiotowej sprawie analizy urbanistycznej w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 3 – 6 ustawy (stanowiącej załącznik do decyzji) jest osoba uprawniona, w myśl art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 ustawy. Projekt decyzji był natomiast uzgadniany z (wyżej opisywanymi) organami uzgadniającymi – w trybie art. 53 ust. 4 pkt 6 w związku z art. 60 ust. 1 i art. 64 ust. 1 ustawy planistycznej. Żaden z trzech organów uzgadniających nie wyraził – jak wyżej wskazano – negatywnego stanowiska odnośnie planowanej inwestycji.

Artykuł 56 ustawy planistycznej stanowi, iż nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Przepis art. 1 ust. 2 nie może stanowić wyłącznej podstawy odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego. Powyższą regulację prawną należy odnosić nie tylko do lokalizacji inwestycji celu publicznego, ale również do decyzji o warunkach zabudowy – w świetle treści art. 64 ust. 1 ustawy planistycznej.

Jak wynika z decyzji oraz analizy, teren inwestycji obejmuje części niezabudowanych budynkami działek ewidencyjnych o nr 11/7 i 11/8 obręb Wólka Majdańska w gminie Miłomłyn. Teren inwestycji nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów stanowi on grunty rolne oznaczone jako: R IVa, R IVb, RV, RVI, ŁV, Ps IV, PsV, N -tak więc przedmiot inwestycji zlokalizowany jest poza użytkami gruntowymi prawnie chronionymi. Wnioskowana inwestycja stanowi obiekt infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów budowlanych oraz instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii. Stanowi ona również zmianę zagospodarowania terenu w rozumieniu przepisów art. 59 ust. 1 ustawy planistycznej. Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W obszarze inwestycji nie występują: prawne formy ochrony przyrody, prawne formy ochrony zabytków, tereny narażone na powodzie, tereny osuwiskowe, tereny górnicze. Inwestycja nie znajduje się w

obszarze: 1) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, ustanowiony został zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi na mocy przepisów ustawy (...) o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (...), 2) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, 3) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Z powyższego prawidłowo wywieziono spełnienie warunków wskazanych w art. 61 ust. 1 pkt 3 – 6 ustawy planistycznej. Sama decyzja o warunkach zabudowy zawiera wszystkie elementy wymagane przepisem art. 54 ustawy planistycznej (mającego zastosowanie do decyzji o warunkach zabudowy – na mocy art. 64 ust. 1 tej ustawy). Spełnienie wszystkich warunków wynikających z treści (wyżej cytowanego) art. 61 ust. 1 ustawy pozwoliło więc organowi pierwszej instancji na wydanie wnioskowanej decyzji o warunkach zabudowy na rzecz Inwestora. W ocenie Kolegium decyzja ta jest prawidłowa – zarówno z formalnego, jak i z merytorycznego punktu widzenia. Jej integralną część stanowią ponadto wymagane przepisami prawa prawidłowe załączniki.

Argumentacja przedstawiona w treści złożonego odwołania nie wpływa – w ocenie Kolegium – na prawidłowość wydanej przez organ pierwszej instancji decyzji.

Jak wynika z orzecznictwa sądów administracyjnych – *decyzja o warunkach zabudowy stanowi jedynie rodzaj wiążącej informacji o ogólnym możliwym sposobie zagospodarowania konkretnej nieruchomości, nie przesądzając zarazem, czy taka inwestycja w ogóle powstanie, ani jaki będzie jej ostateczny, precyzyjnie określony kształt (vide wyrok WSA w Bydgoszczy z dnia 11 maja 2016 r. (sygn. akt II SA/Bd 1058/15), jak również wyroki NSA: z dnia 25 maja 2018 r., sygn. akt II OSK 1650/16 oraz z dnia 28 lutego 2018 r., sygn. akt II OSK 1148/16 – dostępne w internetowej Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych).*

Powyższe oznacza z kolei, że decyzja o warunkach zabudowy wydawana jest na wstępnym etapie procesu inwestycyjnego i jako taka, zawiera jedynie określenie ogólnych warunków, pod jakimi możliwa jest lokalizacja określonego zamierzenia inwestycyjnego. Szczegółowe warunki realizacji planowanej zabudowy (m. in. te, dotyczące posadowienia paneli fotowoltaicznych w odległości od zabudowań) konkretyzują się natomiast w następnym etapie procesu inwestycyjnego, czyli w postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę. Decyzja o warunkach zabudowy jest więc decyzją zastępującą na danym terenie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, która przeznaczająca tylko dany teren pod daną inwestycję, ale nie rodzi jeszcze żadnych praw do tego terenu, ani tym bardziej nie stanowi podstawy do rozpoczęcia jakichkolwiek prac budowlanych. W postępowaniu w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy nie podlega ocenie celowość, czy słuszność projektowanej zabudowy. W myśl art. 63 ust. 2 ustawy planistycznej – decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Jej podjęcie nie jest też uzależnione od zgody właścicieli nieruchomości graniczących z działką inwestycyjną na realizację określonej inwestycji. Zarzuty i zastrzeżenia w kwestii odległości paneli fotowoltaicznych i stacji kontenerowych od zabudowań na działkach sąsiednich mogą być badane w dalszym etapie procesu inwestycyjnego (tj. w postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę).

Kolegium wyjaśnia przy tym, że nieprzekraczalna linia zabudowy musi być wyznaczona w odpowiedniej odległości od drogi. Jest to odległość nie mniejsza niż 6 metrów i nie większa niż 50 metrów. Odległość obiektów budowlanych od dróg zależy od rodzaju dróg oraz od tego, czy działka znajduje się na terenie zabudowanym, czy też na terenie niezabudowanym.

Nie tylko budynek mieszkalny, ale też wszelka zabudowa, czyli każdy obiekt budowlany musi znajdować się w odpowiedniej odległości od granicy jezdni. Odległość tę regulują przepisy art. 43 ust. 1 ustawy o drogach publicznych, które określają odległości obiektów budowlanych od jezdni poszczególnych rodzajów dróg.

Mając na względzie powyższe, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Elblągu utrzymało w mocy zaskarżoną decyzję, jako zgodną z obowiązującymi przepisami prawa.

Niniejsza decyzja jest ostateczna w toku instancji.

POUCZENIE

Na niniejszą decyzję stronie przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie. Skargę wnosi się w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji, za pośrednictwem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Elblągu – ul. Związku Jaszczurczego 14 A.

Wpis stały wynosi w sprawach skarg, nieobjętych wpisem stosunkowym, z zakresu zagospodarowania przestrzennego – 500 zł (§ 2 ust. 3 pkt 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi – Dz. U. z 2021 r., poz. 535).

Ponadto Kolegium poucza, iż stronie przysługuje możliwość ubiegania się o prawo pomocy – uregulowane treścią art. 243 – 262 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2023 r., poz. 1634 z późniejszymi zmianami).

Podpisy składu orzekającego:

1.

2.

3.

Decyzję otrzymują:

1. Strony zgodnie z wykazem
2. Burmistrz Miasta i Gminy Miłomłyn z aktami sprawy
3. SKO – a/a