

Nowe Miasteczko, dnia 03 marca 2016 r.

IGKiSS.6730.4.2016.AW

#### DECYZJA Nr 6/2016

Burmistrz Gminy i Miasta Nowe Miasteczko, po przeprowadzeniu wznowionego postępowania w sprawie decyzji ostatecznej Burmistrza Gminy i Miasta Nowe Miasteczko nr 25/2013 z dnia 31.12.2013 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie elektrociepłowni na biogaz o zainstalowanej mocy elektrycznej mniejszej niż 0,5 MW i mocy cieplnej mniejszej niż 0,5 MW na dz. nr ew. 487/17, 487/18, 487/19 – obręb Gołaszyn, gmina Nowe Miasteczko,

na podstawie art. 151 § 1 pkt 2 w zw. z art. 145 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, w zw. z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.)

#### orzeka:

- 1. uchylić decyzję ostateczną Burmistrza Gminy i Miasta Nowe Miasteczko nr 25/2013 z dnia 31.12.2013 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie elektrociepłowni na biogaz o zainstalowanej mocy elektrycznej mniejszej niż 0,5 MW i mocy cieplnej mniejszej niż 0,5 MW na dz. nr ew. 487/17, 487/18, 487/19 – obręb Gołaszyn, gmina Nowe Miasteczko,**
- 2. odmówić ustalenia warunków zabudowy na dz. nr ew. 487/17, 487/18, 487/19 – obręb Gołaszyn, gmina Nowe Miasteczko dla inwestycji polegającej na budowie elektrociepłowni na biogaz o zainstalowanej mocy elektrycznej mniejszej niż 0,5 MW i mocy cieplnej mniejszej niż 0,5 MW, na rzecz Pana Wiesława Rybaczewskiego – Prezesa Zarządu PBG Development Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie przy ul. Gotarda 9.**

#### Uzasadnienie

Pan Wiesław Rybaczewski – Prezes Zarządu PBG Development Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie przy ul. Gotarda 9 złożył w dniu 29.10.2013 r. wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrociepłowni na biogaz o zainstalowanej mocy elektrycznej mniejszej niż 0,5 MW i mocy cieplnej mniejszej niż 0,5 MW na dz. nr ew. 487/17, 487/18, 487/19 – obręb Gołaszyn, gmina Nowe Miasteczko.

Po przeprowadzeniu postępowania w w/w sprawie Burmistrz Nowego Miasteczka, po uzgodnieniu projektu decyzji ze Starostą Nowosolskim w zakresie ochrony gruntów rolnych, wydał w dniu 31 grudnia 2013 r. decyzję o warunkach zabudowy nr 25/2013. Przedmiotowa decyzja w dniu 3 lutego 2014 r. stała się ostateczna.

W dniu 18 grudnia 2015 r. Pani Małgorzata Poss i Pani Jadwiga Sidłowska złożyły do Burmistrza Gminy i Miasta Nowe Miasteczko wniosek o wznowienie postępowania w sprawie wydanej ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy nr 25/2013 z dnia 31.12.2013 r., z uwagi na nieuznanie ich za strony postępowania. Ponadto powołały się one na negatywne oddziaływanie inwestycji, które wpływać będzie znacząco na ich jakość życia. Jednocześnie Pani Małgorzata Poss i Pani Jadwiga Sidłowska poinformowały, iż informację o wydanej decyzji o warunkach zabudowy w przedmiotowej sprawie powzięły na rozprawie administracyjnej, która odbyła się w dniu 26.11.2015 r. Po zbadaniu



treści wniosku Pani Małgorzaty Poss i Pani Jadwigi Sidłowskiej oraz stanu faktycznego i prawnego organ w dniu 28.12.2015r. wezwał do uzupełnienia wniosku o wyjaśnienia dot. interesu prawnego osób wnioskujących, w stosunku do inwestycji. W dniu 07.01.2016r. do tutejszego urzędu wpłynęło wyjaśnienie, po analizie którego organ ustalił, że wnioskodawczynie złożyły swój wniosek z zachowaniem ustawowego terminu (zgodnie z art. 148 § 2 kpa), a także posiadają interes prawny dający podstawę do wznowienia postępowania. Na tej podstawie, postanowieniem z dnia 15.01.2016 r. Burmistrz Gminy i Miasta Nowe Miasteczko wznowił postępowanie zakończone swoją decyzją ostateczną z dnia 31.12.2013 r. Tym samym uznał je za strony w postępowaniu.

Poza tym należy podkreślić, iż planowana inwestycja znacznie wpłynie na pogorszenie jakości życia sąsiednich nieruchomości. Wzmożony ruch pojazdów, fetor składników służących do produkcji energii cieplnej i elektrycznej (biomasy), nadmierna emisja hałasu, spalin i pyłów, mogą sprawić uciążliwości, które w dłuższej perspektywie czasu stana się nie do zniesienia. Lokalizacja zatem biogazowni w tak bliskiej odległości od zabudowy mieszkaniowej, w tym nieruchomości Pani Małgorzata Poss i Pani Jadwiga Sidłowska, tj. dz. nr ew. 462/6 (ok. 70 m) jest pomysłem chybionym. Zasadnym jest więc uznanie uwag w/w osób i uznać ich za strony postępowania.

Zgodnie z art. 145 § 1 pkt 4 k.p.a. w sprawie zakończonej decyzją ostateczną wznawia się postępowanie, jeżeli strona bez własnej winy nie brała udziału w postępowaniu. Po przeprowadzeniu wznowionego postępowania, organ administracji publicznej wydaje decyzję, w której uchyla decyzję dotychczasową, gdy stwierdzi istnienie podstaw do jej uchylenia na podstawie art. 145 § 1 k.p.a. i wydaje nową decyzję rozstrzygającą o istocie sprawy (art. 151 § 1 pkt 2 k.p.a.).

Na tej podstawie oraz mając na uwadze powyższe, wniosek w sprawie został rozpatrzony powtórnie.

Ustalenie warunków dla inwestycji, objętej wnioskiem w sprawie, ponownie poprzedzone zostało dokonaniem analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, jak również stanu faktycznego i prawnego obszaru, na podstawie art. 53 ust. 3, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1–5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z § 3 ust. 1 rozporządzenia w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wyniki w/w analizy zawierające część tekstową i graficzną, stanowią załącznik do niniejszej decyzji.

Analizę przeprowadzono w odległości 450 m wokół terenu objętego wnioskiem, tj. w odległości odpowiadającej trzykrotnej długości frontu działki, który wynosi 150 m, zgodnie z rozporządzeniem w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zasadę wyznaczania granic obszaru analizowanego określa § 3 ust. 2 rozporządzenia w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który stanowi, że obszar analizowany wyznacza się „(...) w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 m”. Należy zwrócić uwagę, że cytowany przepis nie określa górnej granicy zasięgu obszaru analizowanego. Oznacza to, że w celu ustalenia optymalnych warunków w zakresie ładu przestrzennego, szczególnie w odniesieniu do formy zabudowy oraz sposobu zagospodarowania terenu, organ ma prawo szukać wzorców dla tych ustaleń w dowolnej odległości od terenu objętego wnioskiem. Podobne zdanie ma WSA w Gliwicach, który w wyroku z 18.02.2015 r., II SA/GI 1131/14, LEX nr 1652454 wskazał, że: „Przepis § 3 rozporządzenia w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa minimalne granice obszaru analizowanego, co oznacza, że organ wydający decyzję o warunkach zabudowy może wyznaczyć większy obszar wokół terenu inwestycji, który będzie tworzył całość urbanistyczną. Organ powinien jednak uzasadnić dlaczego przyjął taki, a nie inny obszar.”



Uznanie jednak, że obszar analizowany określony w powyższy sposób wyznacza zasięg sąsiedztwa, prowadziłyby do jawnej sprzeczności z treścią art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, praktycznie bowiem w każdej sytuacji możliwe jest znalezienie „sąsiedztwa”, jeśli nie ma ustalonego limitu odległości pomiędzy sąsiadami. Wyrok z 10.12.2013 r., II SA/Kr 610/13, LEX nr 1493109 WSA w Krakowie potwierdza powyższe stanowisko tutejszego organu. W wyroku tym, czytamy m.in.: „ (...) o ile co do zasady, samo wyznaczenie granic obszaru analizowanego w odległości większej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem jest dopuszczalna, to przyjmuję się, że niedopuszczalne jest takie wyznaczanie obszaru analizowanego, które niejako zmierza do „poszukiwanie” obiektów budowlanych, które dadzą podstawę do uzasadnienia planowanego zamierzenia inwestycyjnego w parametrach określonych we wniosku.”

Dlatego właśnie w przedmiotowej sprawie organ nie rozciągnął obszaru analizowanego poza minimalną trzykrotną szerokość frontu dz. nr ew. 487/17, 487/18 i 487/19 obręb Gołaszyn. Bowiem w wyniku analizy stwierdzono, iż w obszarze analizowanym znajdują się: tereny zabudowy mieszkaniowej (MN) najbliższa w odległości ok 70 m od działek, na których zlokalizowano projektowane przedsięwzięcie, tereny zabudowy usługowej (U, organ w decyzji z dnia 31.12.2013 r. błędnie określił ten teren jako produkcyjny), tereny zabudowy gospodarczej (RG), cmentarz (ZC), tereny leśne (ZL), tereny rolne (R), tereny dróg publicznych (KD), tereny dróg wewnętrznych (KDW), tereny nieużytków. Obowiązujące przepisy nakazują oceniać inwestycję w perspektywie otaczających ją (istniejących) budynków. Tymczasem w sąsiedztwie działki objętej wnioskiem, brak jest nieruchomości dostępnych z tej samej drogi publicznej, pozwalających na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji. Dla przedmiotowego przedsięwzięcia warunek kontynuacji funkcji, który ma zapewnić ład przestrzenny i zrównoważony rozwój, nie będzie spełniony.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 – tekst jednolity ze zm.), 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.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że nie jest możliwe spełnienie przesłanki do wydania decyzji o warunkach zabudowy, określonej w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczącej kontynuacji funkcji i parametrów urbanistyczno – architektonicznych. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 1 – 5 ww. ustawy. Dla przedmiotowej inwestycji nie został spełniony warunek, określony w art. 61 ust. 1 pkt. 1 ww. ustawy, zatem nie mogą być spełnione warunki zawarte w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ww. ustawy łącznie, a zatem nie jest możliwe ustalenie, w drodze decyzji, warunków zabudowy dla inwestycji objętej wnioskiem. Odstąpiono od analizy pozostałych warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 2 - 5 ww. ustawy, uznając ją za bezprzedmiotową. Brak kontynuacji funkcji w obszarze analizowanym decyduje o negatywnym rozpatrzeniu wniosku – bowiem w obszarze analizowanym nie występują tereny produkcyjne.



Ustalono stan faktyczny i prawny przedmiotowego terenu, na podstawie wizji w terenie oraz zgromadzonych dokumentów. Przedmiotowy teren nie jest własnością wnioskodawców. Dla terenu objętego wnioskiem brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z art. 62 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, brak jest obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Teren zlokalizowany jest poza strefą chronionego krajobrazu, sklasyfikowany jest zgodnie z wypisem z rejestru gruntów jako grunty orne oraz oznaczony symbolami RV i RVI.

Odstąpiono od uzgodnień z organami wyszczególnionymi w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z brakiem podstaw do wydania decyzji.

Okoliczność nieuznania za stronę Pani Małgorzaty Poss i Pani Jadwigi Sidłowskiej stanowi okoliczność faktyczną, istotną dla sprawy. Stanowi to także przesłankę wznowienia postępowania wymienioną w art. 145 § 1 pkt 4 k.p.a. W świetle powyższego należy uznać, że w sprawie zachodziła konieczność wznowienia postępowania, zakończonego decyzją ostateczną Burmistrza Gminy i Miasta Nowe Miasteczko nr 25/2013 z dnia 31.12.2013 r. na podstawie art. 145 § 1 pkt 4 k.p.a.

Istnienie okoliczności wymienionych w art. 145 § 1 k.p.a. skutkuje uchynieniem wadliwej decyzji ostatecznej i wydaniem orzeczenia rozstrzygającego sprawę administracyjną co do istoty. Uznając, że w świetle powyższego, wniosek Pana Wiesława Rybaczewskiego – Prezesa Zarządu PBG Development Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie przy ul. Gotarda 9, nie spełnia łącznych przesłanek wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wymienionych w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, należy orzec o odmowie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrociepłowni na biogaz o zainstalowanej mocy elektrycznej mniejszej niż 0,5 MW i mocy cieplnej mniejszej niż 0,5 MW na dz. nr ew. 487/17, 487/18, 487/19 – obręb Gołaszyn, gmina Nowe Miasteczko.

Projekt decyzji, zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzony został przez osobę spełniającą warunki o których mowa w art. 5 ww. ustawy.

Od niniejszej decyzji stronom przysługuje prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Zielonej Górze, w terminie 14 dni od otrzymania decyzji, za pośrednictwem Burmistrza Gminy i Miasta Nowe Miasteczko.

BURMISTRZ  
*mgr Danuta Wojtasik*

Decyzja niniejsza jest ostateczna  
Nowe Miasteczko, dnia 22.03.2016 r.  
Podpis  
*mgr Danuta Wojtasik*

Otrzymują:

1. PGB Development sp. z o. o., ul. Gotarda 9, 02-683 Warszawa
2. Andrzej i Halina Dudziak, ul. Wybickiego 1, 67-115 Bytom Odrzański
3. PGL Nadleśnictwo Nowa sól, ul. Ciepiewska 9, 67-100 Nowa Sól
4. Małgorzata Poss i Jadwiga Sidłowska, Gołaszyn, ul. Szosa Bytomska 4, 67-124 Nowe Miasteczko
5. a/a.AW