

RI.6730.5.2022

**DECYZJA NR RI.6730.5.2022**  
**O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 5 i 6, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 735).

**po rozpatrzeniu wniosku:**

z dnia 25.01.2022 r. (data wpływu do Tut. Urzędu 25.01.2022 r.), (wniosek uzupełniony dnia 03.02.2022r., 10.02.2022r., 24.02.2022 r.) Inwestora – Greenfuture Poland Sp. z o.o., ul. Puławska 12/3, 02-566 Warszawa, reprezentowanego przez Pana Karola Bielińskiego, ul. Nowa 3, 08-300 Przywózki, w sprawie ustalenia warunków zabudowy na budowę farmy fotowoltaicznej, zlokalizowanej na działkach o nr geodezyjnym 79 i 82, położonej w obrębie geodezyjnym Stary Gromadzyn, gmina Kolno

**po uzgodnieniu z:**

- 1) **Geologiem Wojewódzkim** – w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych - postanowienie DIT-III.7634.83.2022 z dnia 25.04.2022 r.,
- 2) **Starostą Kolneńskim** – organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – brak zajęcia stanowiska zgodnie z art. 53 ust 5. ustawy przez organ w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uważa się za dokonane,
- 3) **Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie** – organem właściwym w sprawach melioracji – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – brak zajęcia stanowiska zgodnie z art. 53 ust 5. ustawy przez organ w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uważa się za dokonane,
- 4) **Zarządem Dróg Powiatowych** – w odniesieniu do gruntów przyległych do pasa drogowego drogi powiatowej – brak zajęcia stanowiska zgodnie z art. 53 ust 5. ustawy przez organ w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uważa się za dokonane,

**USTALAM**

**warunki zabudowy i zagospodarowania terenu na budowę farmy fotowoltaicznej, zlokalizowanej na działkach o nr geodezyjnym 79 i 82, położonej w obrębie geodezyjnym Stary Gromadzyn, gmina Kolno, w granicach określonych na załączniku graficznym w skali 1:1000**

**OKREŚLAM**

Zgodnie z art. 54 w związku z art. 64 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.):

**1. Rodzaj inwestycji:**

Budowa farmy fotowoltaicznej.

**2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie:**

**1) Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- a) projektowana funkcja obiektu – instalacja odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii – instalacje fotowoltaiczne;
- b) ustala się docelowe parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy dla projektowanej elektrowni fotowoltaicznej:
  - zakres przedsięwzięcia obejmuje:
    - wolnostojące stalowe lub aluminiowe konstrukcje wsporcze z panelami fotowoltaicznymi, o łącznej mocy nie przekraczającej 28,6 MW,
    - ogniwa fotowoltaiczne na wolnostojących konstrukcjach wsporczych o mocy jednostkowej do 1600 Wp,
    - podziemne linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia, linie światłowodowe, drogi dojazdowe wraz z miejscami postojowymi, place stałe i tymczasowe,
    - przekształtniki DC/AC (inwertery) podczepiane do konstrukcji wsporczych lub zlokalizowane w kontenerowej stacji (do 15 na 1 MW),
    - wolnostojące kontenerowe stacje transformatorowe nn/SN (do 18 sztuk),
    - stacje RSN (rozdzielnice średniego napięcia) – do 3 sztuk,
    - instalacja solarna prądu stałego,
    - trójfazowa instalacja elektryczna prądu przemiennego,

- układ pomiarowo-rozliczeniowy w miejscu dostarczania/odbioru energii elektrycznej,
- układy pomiarowo – kontrolne na zaciskach systemu,
- ochrona odgromowa i przeciwprzepięciowa,
- kontenerowe magazyny energii;

Elektrownię fotowoltaiczną będą cechowały następujące parametry:

- maksymalna moc elektrowni do 28,6 MW,
- moc pojedynczego panelu – od 300 do 1600 Wp,
- powierzchnia całkowita działek inwestycyjnych – do 16,4400 ha,
- powierzchnia całej instalacji PV – do 16,4400 ha,
- kontenerowe stacje transformatorowe nn/SN – maksymalnie 18 stacji,
- stacje RSN – do 3 sztuk.

Panele PV składające się z modułów w ilości do maksymalnie 95 333

Panel PV z konstrukcją wsporczą:

- powierzchnia – od 2,0 m<sup>2</sup> do 25,0 m<sup>2</sup>,
- długość – od 1,0 do 5,0 m,
- szerokość – od 2,0 m do 5,0 m,
- wysokość – od 1,0 m do 5,0 m;

Stacje z rozdzielnicami SN – do 2 sztuk:

- powierzchnia – od 8,0 m<sup>2</sup> do 28,0 m<sup>2</sup>,
- kubatura, objętość, pojemność – od 16,0 m do 112,0 m,
- długość – od 4,0 m do 7,0 m,
- szerokość – od 2,0 m do 4,0 m,
- wysokość – od 2,0 m do 4,0 m;

Stacje elektroenergetyczne nN/SN – do 12 sztuk:

- powierzchnia – od 6,0 m<sup>2</sup> do 56,0 m<sup>2</sup>,
- kubatura, objętość, pojemność – od 12,0 m do 224,0 m,
- długość – od 3,0 m do 14,0 m,
- szerokość – od 2,0 m do 4,0 m,
- wysokość – od 2,0 m do 4,0 m;

- c) ustala się pozostałe parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy dla całego terenu objętego inwestycją:
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu (poprzez teren inwestycji rozumie się obszar w liniach rozgraniczających, zgodnie z załącznikiem graficznym), na którym będzie realizowana inwestycja – 30%,
  - nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym – w odległości 6,0 m od pasów drogowych wewnętrznych dróg gminnych (działki ewidencyjne nr 73, 87, 74) oraz w odległości 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej (działka ewidencyjna nr 131),
- d) inwestycję należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1333),
- e) projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych oraz zawierać pozytywne opinie organów opiniujących i uzgadniających,
- f) inwestor realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany uwzględnić ochronę urządzeń melioracji oraz przestrzegać przepisów Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 310);
- g) obiekty i ich lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1065);
- 2) **Ochrona środowiska, przyrody, krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- a) niniejsza inwestycja zalicza się do przedsięwzięć, o których mowa w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1839), w związku, z czym wymagane jest przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko, co za tym idzie przeprowadzenia postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach – w dniu 26.10.2021 r. (znak sprawy RI.6220.30.2021.JG) Wójt Gminy Kolno wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, w której stwierdzono brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko,
- b) planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,
- c) teren planowanej inwestycji położony jest poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody,
- d) w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zm.), należy przy użyciu dostępnych środków, zabezpieczyć ten przedmiot i oznakować



- miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić o znalezieniu tego przedmiotu właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe Wójta Gminy Kolno,
- e) przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych;
- 3) **Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
- a) zapotrzebowanie na energię elektryczną – instalacja pozyskująca energię elektryczną ze źródeł odnawialnych,
  - b) zapotrzebowanie na wodę – nie dotyczy,
  - c) sposób odprowadzania ścieków sanitarnych – nie dotyczy,
  - d) odprowadzanie wód opadowych – zgodnie z odrębnymi przepisami prawa,
  - e) sposób gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów – nie dotyczy,
  - f) zapotrzebowanie na energię cieplną – nie dotyczy,
  - g) zapotrzebowanie na gaz – nie dotyczy,
  - h) obsługa komunikacyjna zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) odstąpiono do spełnienia warunku „dostępu do drogi publicznej”;
- 4) **Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**
- a) należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich tj.:
    - dostępu do drogi publicznej,
    - możliwości korzystania z sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
    - przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby,
  - b) inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1740);
- 5) **Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:**  
Na terenie objętym inwestycją nie występują tereny górnicze.
3. **Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:**  
Obszar niniejszej inwestycji stanowią działki o numerach ewidencyjnych 79 i 82. Działki położone są w obrębie geodezyjnym Stary Gromadzyn, gmina Kolno. Działkę nr 79 stanowią grunty orne klasy IVb (RIVb), grunty orne klasy V (RV), grunty orne klasy VI (RVI), oraz nieużytki (N) o łącznej powierzchni 8,4900 ha. Działkę nr 82 stanowią grunty orne klasy IVb (RIVb), grunty orne klasy V (RV), grunty orne klasy VI (RVI), łąki trwałe klasy IV (LIV), pastwiska trwałe klasy V (PsV) oraz nieużytki (N) o łącznej powierzchni 7,9500 ha. Teren stanowi własność podmiotu prywatnego.
4. **Linie rozgraniczające teren inwestycji:**  
Wyznaczono na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

#### **UZASADNIENIE**

Dnia 25.01.2022 r. (data wpływu do Tut. Urzędu 25.01.2022 r.), (wniosek uzupełniony dnia 03.02.2022r., 10.02.2022r., 24.02.2022 r.) Inwestor – Greenfuture Poland Sp. z o.o., ul. Puławska 12/3, 02-566 Warszawa, reprezentowany przez Pana Karola Bielińskiego, ul. Nowa 3, 08-300 Przywózki, wystąpił do Wójta Gminy Kolno w sprawie ustalenia warunków zabudowy na budowę farmy fotowoltaicznej, zlokalizowanej na działkach o nr geodezyjnym 79 i 82, położonej w obrębie geodezyjnym Stary Gromadzyn, gmina Kolno.

W związku z tym, że dla terenu objętego inwestycją Gmina Kolno nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kolno, Wójt Gminy Kolno stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w związku z tym, że przedmiotowa inwestycja położona jest w granicach działki, która położona jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka warszawska, decyzję wydają się po uzgodnieniu z właściwym organem administracji geologicznej. W przedmiotowej sprawie organem właściwym jest Geolog Wojewódzki.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w związku z tym, że przedmiotowa inwestycja położona jest w granicach działki, którą stanowią grunty wykorzystywane na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami decyzję wydają się po uzgodnieniu z właściwym Starostą oraz



Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie. Są to organy właściwe w sprawach ochrony gruntów rolnych oraz melioracji wodnych.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w związku z tym, że działka, na której będzie realizowana inwestycja przylega do pasa drogowego drogi powiatowej, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi. W przedmiotowej sprawie organem właściwym jest Zarząd Dróg Powiatowych.

Zgodnie z art. 61 ust. 1, pkt 1-6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest jedynie w przypadku spełnienia określonych w nim warunków tj.:

- 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;
- teren ma dostęp do drogi publicznej;
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.);
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 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.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, jeżeli „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”.

Projektowana inwestycja, czyli budowa farmy fotowoltaicznej zalicza się do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Na podstawie art. 61 ust. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) odstąpienia od warunku dotyczącego tzw. „dobrego sąsiedztwa”. Wobec powyższego warunek uznano za spełniony.

Dla projektowanej inwestycji ustalono linię zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym – w odległości 6,0 m od pasów drogowych wewnętrznych dróg gminnych (działki ewidencyjne nr 73, 87, 74) oraz w odległości 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej (działka ewidencyjna nr 131). Taki sposób wyznaczenia linii zabudowy spełnia wymóg wynikający z art. 43 ust. 1 Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.).

Wydanie warunków zabudowy jest możliwe, zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) w przypadku okoliczności spełnienia następującego warunku tj. „teren ma dostęp do drogi publicznej”. Przez dostęp do drogi publicznej rozumie się bezpośredni dostęp do drogi publicznej (np. do drogi gminnej, powiatowej, wojewódzkiej lub krajowej), dostęp pośredni na zasadzie prawa służebności przejścia i przejazdu lub dostęp do drogi publicznej poprzez drogi wewnętrzne.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) odstąpiono do spełnienia warunku „dostępu do drogi publicznej”.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) jednym z warunków sposobnych do wydania warunków zabudowy jest istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, które musi być wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

Stosownie do art. 61 ust. 1 pkt 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) spełniono warunek w zakresie projektowanego i istniejącego uzbrojenia terenu, a mianowicie:

- zapotrzebowanie na energię elektryczną – instalacja pozyskująca energię elektryczną ze źródeł odnawialnych,
- zapotrzebowanie na wodę – nie dotyczy,



- sposób odprowadzania ścieków sanitarnych – nie dotyczy,
- odprowadzanie wód opadowych – zgodnie z odrębnymi przepisami prawa,
- sposób gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów – nie dotyczy,
- zapotrzebowanie na energię cieplną – nie dotyczy,
- zapotrzebowanie na gaz – nie dotyczy.

Wobec powyższego warunek w zakresie wyposażenia w elementy, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej uznano za spełniony.

Czwartym warunkiem niezbędnym do uzyskania warunków zabudowy jest fakt, że 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).

Działkę nr 79 stanowią grunty orne klasy IVb (RIVb), grunty orne klasy V (RV), grunty orne klasy VI (RVI), oraz nieużytki (N) o łącznej powierzchni 8,4900 ha. Działkę nr 82 stanowią grunty orne klasy IVb (RIVb), grunty orne klasy V (RV), grunty orne klasy VI (RVI), łąki trwale klasy IV (ŁIV), pastwiska trwale klasy V (PsV) oraz nieużytki (N) o łącznej powierzchni 7,9500 ha. Niniejsza inwestycja będzie zlokalizowana poza użytkami rolnymi klas I-III i leśnymi, które wymagają zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne w drodze sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wobec powyższego warunek uznano za spełniony.

Piątym warunkiem niezbędnym jest fakt, czy decyzji jest zgodna z przepisami odrębnymi. Przedmiotowa inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, wobec powyższego warunek uznano za spełniony.

Ostatnim warunkiem niezbędnym jest fakt, że zamierzenie budowlane nie znajduje 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 uznano za spełniony.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) projekt decyzji o warunkach zabudowy sporządził mgr inż. Paweł Góra – urbanista, posiadający dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej.

Biorąc powyższe pod uwagę oraz po uzyskaniu uzgodnień wymaganych ustawą, stwierdzając zgodność planowanego zamierzenia inwestycyjnego z przepisami odrębnymi, należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

#### POUCZENIE

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania nieruchomością przeznaczoną na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Decyzja traci ważność, jeżeli inwestor nie uzyska prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane lub prawa do dysponowania nieruchomością na czas prowadzenia robót, bądź też utraci te prawa. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla terenu objętego inwestycją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łomży, które należy wnieść za pośrednictwem Wójta Gminy Kolno w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. 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. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

#### Załączniki:

- 1) załącznik graficzny nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy;
- 2) załącznik tekstowy nr 2 do decyzji – analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków wynikających z art. 61 ust. 1-6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.);

**Otrzymują:**

1. Greenfuture Poland Sp. Z o.o.
2. Strony postępowania wg wykazu znajdującego się w aktach sprawy,
3. a/a

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 598 zł,  
-część I, pkt. 8 załącznika do ustawy  
z dn. 16.11.2006r. o opłacie skarbowej  
(Dz. U. z 2021r., poz. 1923 t.j.)  
Kolno, dn. 23.05.2022r



Z up. Wójta  
mgr Robert Waclaw Nadara  
KIEROWNIK REFERATU  
INWESTYCJI I ROZWOJU



ANALIZA

FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 61 UST. 1 - 6 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Na podstawie § 3 ust. 1, 2 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 (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).

1. Wydanie warunków zabudowy jest możliwe, ponieważ zgodnie z art. 61 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) zachodzi okoliczność 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:

Projektowana inwestycja, czyli budowa farmy fotowoltaicznej zalicza się do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Na podstawie art. 61 ust. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) odstąpiono od warunku dotyczącego tzw. „dobrego sąsiedztwa”. Wobec powyższego warunek uznano za spełniony.

2) Teren ma dostęp do drogi publicznej:

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) odstąpiono do spełnienia warunku „dostępu do drogi publicznej”.

3) Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:

Zapotrzebowanie w zakresie infrastruktury technicznej (woda, energia cieplna, energia elektryczna, sposób odprowadzania ścieków sanitarnych, sposób odprowadzania wód opadowych, gaz) jest wystarczające do realizacji niniejszej inwestycji. Zapotrzebowanie określono w części tekstowej niniejszej decyzji ust. 2 pkt 3 „Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji”. Wobec powyższego warunek uznano za spełniony.

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 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.):

Działkę nr 79 stanowią grunty orne klasy IVb (RIVb), grunty orne klasy V (RV), grunty orne klasy VI (RVI), oraz nieużytki (N) o łącznej powierzchni 8,4900 ha. Działkę nr 82 stanowią grunty orne klasy IVb (RIVb), grunty orne klasy V (RV), grunty orne klasy VI (RVI), łąki trwałe klasy IV (ŁIV), pastwiska trwałe klasy V (PsV) oraz nieużytki (N) o łącznej powierzchni 7,9500 ha. Niniejsza inwestycja będzie zlokalizowana poza użytkami rolnymi klas I-III i leśnymi, które wymagają zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne w drodze sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wobec powyższego warunek uznano za spełniony.

5) Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Warunek uznano za spełniony.

6) Zamierzenie budowlane nie znajduje 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 uznano za spełniony.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) analizę urbanistyczną sporządził mgr inż. Paweł Góra – urbanista, posiadający dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej.

Z up. Wojta

7

mgr Robert Maciej Nadara  
KIEROWNIK REFERATU  
INWESTYCJI I ROZWOJU