

RI.6730.84.2023

**DECYZJA  
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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.).

**po rozpatrzeniu wniosku:**

z dnia 04.09.2023 r. (wniosek uzupełniony dnia 10.10.2023 r.)

Przywózki, działającego w imieniu GF Kolno Sp. z o.o., ul. Puławska 12 lok. 3, 02-556 Warszawa, w sprawie ustalenia warunków zabudowy na budowę farmy fotowoltaicznej Kolno 3, zlokalizowanej na działkach ewidencyjnych nr 279/2, 364/1, 364/13 oraz na częściach działek o nr geodezyjnych 275/3, 276/5, 364/22, 364/24, 44, 48, 47, 46 położonych w obrębie geodezyjnym Borkowo, gmina Kolno

**po uzgodnieniu z:**

- 1) **Geologiem Wojewódzkim** – w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych - postanowienie DIT-III.7634.273.2023.IF z dnia 27.11.2023 r.,
- 2) **Starostą Powiatu Kolneńskiego** – 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) **Regionalnym Dyrektorem Lasów Państwowych** – w odniesieniu do gruntów przyległych do gruntów leśnych – postanowienie ZM.224.483.2023 z dnia 17.11.2023 r.,

**USTALAM**

**warunki zabudowy i zagospodarowania terenu na budowę farmy fotowoltaicznej Kolno 3, zlokalizowanej na działkach ewidencyjnych nr 279/2, 364/1, 364/13 oraz na częściach działek o nr geodezyjnych 275/3, 276/5, 364/22, 364/24, 44, 48, 47, 46 położonych w obrębie geodezyjnym Borkowo, 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.):

**1. Rodzaj inwestycji:**

Budowa farmy fotowoltaicznej Kolno 3.

**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 inwestycji:
  - Planowana inwestycja polega na budowie elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy do 86 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą.
  - Na pełen zakres inwestycyjny planowanego przedsięwzięcia składać się będą następujące elementy:
    - wolnostojące stalowe lub aluminiowe konstrukcje wsporcze z panelami fotowoltaicznymi,
    - ogniwa fotowoltaiczne na wolnostojących konstrukcjach wsporczych;
    - przekształtniki DC/AC (inwertery), przekształcające energię prądu stałego na energię prądu zmiennego o parametrach dostosowanych do sieci odbiorczej, umiejscowione na konstrukcjach wsporczych lub w budynkach stacji kontenerowych;
    - rozdzielnice polowe niskiego napięcia nn;

- linie kablowe niskiego napięcia (nn), średniego napięcia (SN) i wysokiego napięcia (WN);
- linie telekomunikacyjne i światłowodowe,
- zjazdy z dróg publicznych na teren inwestycji;
- drogi dojazdowe;
- wewnętrzne drogi i ścieżki techniczno-eksploatacyjne;
- place manewrowe wraz z miejscami postojowymi,
- wolnostojące kontenerowe stacje transformatorowe nn/SN;
- stacja transformatorowa SN/WN (stacja GPO) wraz z kontenerem oraz niezbędną zewnętrzną infrastrukturą techniczną, o ilości transformatorów wynikającej z projektu budowlanego;
- stacje RSN (rozdzielnice średniego napięcia);
- stacje rozdzielcze średniego napięcia (SN) (złącza kablowe średniego napięcia (SN));
- układy pomiarowo-rozliczeniowe w miejscu dostarczania/odbioru energii elektrycznej;
- układy pomiarowo-kontrolne na zaciskach systemu,
- ochrona odgromowa i przeciwprzepięciowa;
- ogrodzenie i oświetlenie terenu,
- instalacja dozoru i monitoringu,
- kontenerowe magazyny energii;
- inne niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej, potrzebne do funkcjonowania farmy fotowoltaicznej.
- Elektrownię fotowoltaiczną będą cechować następujące parametry:
  - maksymalna moc elektrowni - do 86 MW,
  - całkowita powierzchnia działek inwestycyjnych - ok. 47,71 ha,
  - całkowita powierzchnia gruntów zajętych przez instalację - do ok. 42,89 ha,
  - kontenerowe stacje transformatorowe nN/SN-do 43 szt.,
  - stacje RSN- do 3 szt.
  - wolnostojąca stacja transformatorowa SNWN (GPO) do 1 szt. o ilości transformatorów wynikającej z projektu budowlanego.
- Na potrzeby analizy przyjęto założenia maksymalne dla tego typu inwestycji, jednak ostateczna technologia zostanie wybrana na etapie projektowania. Inwestor dopuszcza realizację inwestycji w etapach, które będą tak zaprojektowane, aby mogły stanowić samodzielne elektrownie (każdy posiadać będzie kompletną infrastrukturę techniczną). Dopuszcza się rozłożenie budowy inwestycji na etapy, aby dopiero po zakończeniu ostatniego etapu realizacji osiągnąć moc całkowitą do 86 MW.
- Stacja elektroenergetyczna SN/WN:
  - szerokość elewacji frontowej – od 7,0 m do 25,0 m,
  - wysokość od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do głównej kalenicy dachu – od 3,0 m do 6,0 m,
  - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub okapu – od 2,5 m do 4,0 m,
  - ilość kondygnacji – 1 kondygnacja nadziemna (budynek parterowy), dopuszcza się podpiwniczenie,
  - geometria dachu – dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 15<sup>0</sup>,
  - kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki – dowolny;
  - Powierzchnia ogrodzona stacji elektroenergetycznej SN/WN wyniesie ok. 60-100m x 40-90m. Infrastruktura towarzysząca niezbędna do przesyłu energii będzie miała wysokość do około 6m;
- Stacje elektroenergetyczne nN/SN (do 43 sztuk):
  - powierzchnia – od 6,0 m<sup>2</sup> do 56,0 m<sup>2</sup>,
  - kubatura, objętość, pojemność – od 12,0 m<sup>3</sup> do 224,0 m<sup>3</sup>,
  - 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,
- Stacje z rozdzielnicami SN (do 3 sztuk):
  - powierzchnia – od 8,0 m<sup>2</sup> do 28,0 m<sup>2</sup>,
  - kubatura, objętość, pojemność – od 16,0 m<sup>3</sup> do 112,0 m<sup>3</sup>,
  - 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,
- Panele PV z konstrukcją wsporczą:

- powierzchnia – od 2,0 m<sup>2</sup> do 25,0 m<sup>2</sup>,
  - długość – od 1,0 m do 5,0 m,
  - szerokość – od 2,0 m do 5,0 m,
  - wysokość – od 1,0 m do 5,0 m,
  - panele PV składające się z modułów w ilości do maksymalnie 286667 sztuk o łącznej maksymalnej mocy 86 MW;
- c) ustala się pozostałe parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy dla całego terenu objętego inwestycją:
- nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym: na załączniku graficznym nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy – 6,0 m od pasa drogowego drogi gminnej (działka ewidencyjna nr 700); na załączniku graficznym nr 2 do decyzji o warunkach zabudowy – 6,0 m od pasa drogowego drogi gminnej (działka ewidencyjna nr 649), 6,0 m od pasa drogowego drogi gminnej (działka ewidencyjna nr 650), 6,0 m od pasa drogowego drogi gminnej (działka ewidencyjna nr 643) i 12,0 m od granicy lasu zlokalizowanego na działce ewidencyjnej nr 50; na załączniku graficznym nr 3 do decyzji o warunkach zabudowy – 6,0 m od pasa drogowego drogi gminnej (działka ewidencyjna nr 683),
- d) inwestycję należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.),
- 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 2022 r. poz. 2625 z późn. zm.);
- 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 2022 poz. 1225);
- 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 dniu 27.07.2023 r. (znak sprawy RI.6220.12.2023.JG) Wójt Gminy Kolno wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „Farma fotowoltaiczna Kolno 3” na nieruchomościach obejmujących działki oznaczone w ewidencji gruntów nr 46, 47, 48, 44, 364/1, 364/13, 364/24, 364/22, 276/5, 275/3, 279/2, 364/9, obręb Borkowo, gmina Kolno,
  - b) planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,
  - c) teren planowanej inwestycji położony jest w obszarze nieobjętym 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 840, z 2023 r. poz. 951), 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 – planuje się wykorzystanie agregatów prądotwórczych, UPS lub magazynów energii celem pokrycia potrzeb własnych instalacji,
  - b) zapotrzebowanie na wodę – nie dotyczy,
  - c) sposób odprowadzania ścieków sanitarnych – nie dotyczy,
  - d) odprowadzanie wód opadowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji,
  - e) sposób gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów – nie dotyczy,
  - f) zapotrzebowanie na energię cieplną – nie dotyczy,
  - g) zapotrzebowanie na gaz – nie dotyczy,
  - h) zaopatrzenie w środki łączności – za pomocą sieci światłowodowej niezbędnej do połączenia instalacji z punktem przyłączenia, komunikacja zewnętrzna będzie odbywała się za pomocą sieci bezprzewodowego internetu,
  - i) 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 2023 r. poz. 977 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 2023 r. poz. 1610, 1615);

**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 ewidencyjne numer 279/2, 364/1, 364/13 oraz części działek o numerach ewidencyjnych 275/3, 276/5, 364/22, 364/24, 44, 48, 47, 46. Działki położone są w obrębie geodezyjnym Borkowo, gmina Kolno. Przedmiotowe działki stanowią grunty orne klasy IIIb (RIIb), grunty orne klasy IVa (RIVa), grunty orne klasy IVb (RIVb), grunty orne klasy V (RV), grunty orne klasy VI (RVI), łąki trwałe klasy IV (ŁIV), łąki trwałe klasy V (ŁV) oraz grunty pod rowami na gruncie ornym klasy IVb (W-RIVb). 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 04.09.2023 r. (wniosek uzupełniony dnia 10.10.2023 r.)

Przywózki, działającego w imieniu Gminy Kolno, ul. 556 Warszawa, wystąpił do Wójta Gminy Kolno w sprawie ustalenia warunków zabudowy na budowę farmy fotowoltaicznej Kolno 3, zlokalizowanej na działkach ewidencyjnych nr 279/2, 364/1, 364/13 oraz na częściach działek o nr geodezyjnych 275/3, 276/5, 364/22, 364/24, 44, 48, 47, 46 położonych w obrębie geodezyjnym Borkowo, 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 2023 r. poz. 977 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 2023 r. poz. 977 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 wydaję 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 2023 r. poz. 977 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 wydaję 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. 61 ust. 1, pkt 1-6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 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 2023 r. poz. 977 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 2023 r. poz. 977 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) odstąpienia od warunku dotyczącego tzw. „dobrego sąsiedztwa”. Wobec powyższego warunek uznano za spełniony.

Dla projektowanej inwestycji ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy – na załączniku graficznym nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy – 6,0 m od pasa drogowego drogi gminnej (działka ewidencyjna nr 700); na załączniku graficznym nr 2 do decyzji o warunkach zabudowy – 6,0 m od pasa drogowego drogi gminnej (działka ewidencyjna nr 649), 6,0 m od pasa drogowego drogi gminnej (działka ewidencyjna nr 650), 6,0 m od pasa drogowego drogi gminnej (działka ewidencyjna nr 643) i 12,0 m od granicy lasu zlokalizowanego na działce ewidencyjnej nr 50; na załączniku graficznym nr 3 do decyzji o warunkach zabudowy – 6,0 m od pasa drogowego drogi gminnej (działka ewidencyjna nr 683). Taki sposób wyznaczenia linii zabudowy spełnia wymogi przepisów prawa określone w Ustawie o drogach publicznych, a także Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

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 2023 r. poz. 977 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 2023 r. poz. 977 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 2023 r. poz. 977 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) spełniono warunek w zakresie projektowanego i istniejącego uzbrojenia terenu, a mianowicie:

- zapotrzebowanie na energię elektryczną – planuje się wykorzystanie agregatów prądotwórczych, UPS lub magazynów energii celem pokrycia potrzeb własnych instalacji,
- zapotrzebowanie na wodę – nie dotyczy,
- sposób odprowadzania ścieków sanitarnych – nie dotyczy,
- odprowadzanie wód opadowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji,
- sposób gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów – nie dotyczy,
- zapotrzebowanie na energię cieplną – nie dotyczy,
- zapotrzebowanie na gaz – nie dotyczy,
- zaopatrzenie w środki łączności – za pomocą sieci światłowodowej niezbędnej do połączenia instalacji z punktem przyłączenia, komunikacja zewnętrzna będzie odbywała się za pomocą sieci bezprzewodowego internetu.

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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

Przedmiotowe działki stanowią grunty orne klasy IIIb (RIIIb), grunty orne klasy IVa (RIVa), grunty orne klasy IVb (RIVb), grunty orne klasy V (RV), grunty orne klasy VI (RVI), łąki trwałe klasy IV

(ŁIV), łąki trwałe klasy V (ŁV) oraz grunty pod rowami na gruncie ornym klasy IVb (W-RIVb). Niniejsza inwestycja będzie zlokalizowana poza użytkami rolnymi klas I-III i leśnymi (zgodnie z załącznikiem graficznym), które wymagają zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne w drodze sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wobec powyższego warunek uznano za spełniony.

Kolejnym 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 2023 r. poz. 977 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 graficzny nr 2 do decyzji o warunkach zabudowy;
- 3) załącznik graficzny nr 3 do decyzji o warunkach zabudowy;
- 4) załącznik tekstowy nr 4 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.);

#### **Otrzymują:**

- 1.
2. Osoby i instytucje wg rozdzielnika Urzędu Gminy Kolno
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 2023r., poz. 2111 t.j.)  
Kolno, dn. 29.12.2023r.

Z up. Wójta  
mgr Robert Wacław Nadara  
KIEROWNIK REFERATU  
INWESTYCYJNY 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 2023 r. poz. 977 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 2023 r. poz. 977 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 2023 r. poz. 977 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 2023 r. poz. 977 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.):**

Przedmiotowe działki stanowią grunty orne klasy IIIb (RIIb), grunty orne klasy IVa (RIVa), grunty orne klasy IVb (RIVb), grunty orne klasy V (RV), grunty orne klasy VI (RVI), łąki trwałe klasy IV (ŁIV), łąki trwałe klasy V (ŁV) oraz grunty pod rowami na gruncie ornym klasy IVb (W-RIVb). Niniejsza inwestycja będzie zlokalizowana poza użytkami rolnymi klas I-III i leśnymi (zgodnie z załącznikiem graficznym), 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) analizę urbanistyczną sporządził mgr inż. Paweł Góra – urbanista, posiadający dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej.

