

Gk.6730.19.2023.JC

**DECYZJA
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61, art. 63 ust. 1, 2 i 4, art. 64 ust. 1, [w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz art. 104 *Kodeksu postępowania administracyjnego* (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.), z uwzględnieniem art. 59 ust. 2 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), po rozpatrzeniu wniosku spółki:

**PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o., ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa
USTALAM WARUNKI ZABUDOWY**

dla następującego rodzaju inwestycji:

obiekty i urządzenia z zakresu elektroenergetyki odnawialnej – zabudowa systemami fotowoltaicznymi, której przedmiotem jest realizacja przedsięwzięcia polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej na terenie obejmującym część działki ewidencyjnej nr 114 oraz działkę ewidencyjną nr 138, położonym w obrębie ewidencyjnym gruntów wsi Rydzewo Szlacheckie, gm. Radziłów, obejmująca:

- posadowienie konstrukcji wsporczych wraz z elementami montażowymi do instalacji paneli fotowoltaicznych,
- montaż do 30 000 szt. paneli fotowoltaicznych o łącznej mocy do 12 MW,
- zainstalowanie inwerterów/falowników do przetwarzania prądu stałego na prąd przemienny,
- posadowienie do 12 szt. kontenerowych stacji transformatorowo-kontrolnych,
- opcjonalne posadowienie do 12 szt. magazynów energii,
- budowę podziemnej, kablowej sieci energetycznej niskiego napięcia oraz przyłącza elektroenergetycznego średniego napięcia,
- utwardzenie drogi wewnętrznej oraz miejsc postojowych,
- wykonanie instalacji odgromowej,
- wykonanie kablowej sieci telekomunikacyjnej,
- budowę ogrodzenia wokół terenu planowanej inwestycji,
- montaż systemu monitoringu,
- realizację innych, niezbędnych elementów infrastruktury towarzyszącej związanej z funkcjonowaniem farmy fotowoltaicznej,

przewidzianej do realizacji:

na terenie obejmującym część działki ewidencyjnej nr 114 oraz działkę ewidencyjną nr 138, położonym w obrębie ewidencyjnym gruntów wsi Rydzewo Szlacheckie, gm. Radziłów,

obszar oddziaływania:

zawiera się w granicach terenu inwestycji, określonych na załączniku graficznym do decyzji.

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

1) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zagospodarowanie terenu:

- nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - względem drogi publicznej kategorii gminnej (dz. ewid. nr 144) – w odległości co najmniej 15,0 m od granicy pasa drogowego, określona na załączniku graficznym do decyzji,
 - względem drogi publicznej kategorii gminnej (dz. ewid. nr 182) – nie określa się z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo terenu inwestycji względem tej drogi wyłącznie w bardzo wąskim zakresie przestrzennym,
- w zagospodarowaniu terenu planowanej inwestycji uwzględnić przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV wraz z pasem technologicznym

- ustalonym w celu zapewnienia prawidłowej obsługi technicznej linii elektroenergetycznej oraz strefą ochronną wyznaczoną w celu zapewnienia warunków bezpieczeństwa w zakresie przede wszystkim promieniowania elektromagnetycznego o szerokości po 7,5 m na stronę od osi linii,
- lokalizacja planowanego przedsięwzięcia w pasie technologicznym oraz strefie ochronnej wyznaczonej wzdłuż osi linii SN wymaga pozytywnego uzgodnienia z właścicielem sieci elektroenergetycznej SN,
 - wskaźnik powierzchni zabudowy terenu – do 70% terenu inwestycji,
 - wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 20% terenu inwestycji,
- b) charakterystyczne parametry poszczególnych elementów farmy fotowoltaicznej:
- panele fotowoltaiczne:
 - ilość – do 30 000 szt.,
 - łączna moc paneli fotowoltaicznych – do 12,0 MW,
 - wysokość konstrukcji wsporczej z panelami – do 5,0 m od poziomu terenu,
 - kontenerowe stacje transformatorowo-kontrolne:
 - ilość – do 12 szt.,
 - wysokość – do 4,0 m od poziomu terenu,
 - powierzchnia zabudowy pojedynczej stacji – do 18 m²,
 - magazyny energii:
 - ilość – do 12 szt.,
 - wysokość – do 4,0 m od poziomu terenu,
 - powierzchnia zabudowy jednego magazynu – do 85 m²,
 - ogrodzenie terenu planowanej inwestycji:
 - ażurowe w co najmniej 70%,
 - wysokość – do 3,0 m od poziomu terenu,
- c) dopuszcza się realizację inwestycji etapowo pod warunkiem zapewnienia możliwości funkcjonowania danej części objętej etapem;
- 2) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie określa się, teren planowanej inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.), nie występują dobra kultury współczesnej;
- 3) ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**
- a) teren planowanej inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.),
 - b) realizacja planowanej inwestycji zgodnie z wymogami ochrony środowiska zawartymi w obowiązujących przepisach i normach, w tym:
 - ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.),
 - ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.),
 - c) realizacja planowanej inwestycji z zachowaniem wymagań zawartych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 26. 05. 2023 r, sygnowanej Gk.6220.6. 2023.JC, wydanej w przedmiotowej sprawie przez Wójta Gminy Radziłów;
- 4) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
- a) dostęp do wody – nie dotyczy,
 - b) odprowadzanie ścieków – nie dotyczy,
 - c) utylizacja ścieków pozostałych – nie dotyczy,
 - d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowo na nieutwardzony teren planowanej inwestycji, w sposób nie wpływający na stan wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - e) dostęp do energii elektrycznej – na potrzeby własne funkcjonowania elektrowni fotowoltaicznej pozyskiwanie energii elektrycznej poprzez projektowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej średniego napięcia, zgodnie z oświadczeniem dostawcy energii – PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok o zapewnieniu odstaw

energii elektrycznej oraz warunkach przyłączenia obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej, wyrażonym pismem z dnia 22 lutego 2023 r., sygnowanym L.dz.23-B0/WZD/00053/PGED0197608KW23 lub alternatywnie z wykorzystaniem energii pozyskiwanej z produkcji własnej oraz agregatu prądotwórczego,

- f) dostęp do gazu – nie dotyczy,
- g) źródło ciepła – nie dotyczy,
- h) gospodarowanie odpadami stałymi – odpady stałe powstałe podczas prowadzenia przeglądów i konserwacji poszczególnych urządzeń farmy fotowoltaicznej usuwać bezpośrednio po ich wytworzeniu, bez konieczności ich magazynowania na terenie przedsięwzięcia, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Radziłów,
- i) zaopatrzenie w środki łączności – nie dotyczy,
- j) obsługa komunikacyjna:
 - dostęp do drogi publicznej – nie dotyczy, zgodnie z art. 61 ust. 3 u.p.z.p. farma fotowoltaiczna jako instalacja odnawialnego źródła energii nie musi posiadać stałego dostępu do drogi publicznej, należy zapewnić dostępność komunikacyjną na etapie realizacji, likwidacji oraz dokonywania okresowych przeglądów przedmiotowego przedsięwzięcia,
 - parkowanie – zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów obsługi technicznej planowanej inwestycji;

5) ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- a) planowane zamierzenie inwestycyjne należy projektować i budować w sposób określony w przepisach prawa oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej zapewniając ochronę interesów osób trzecich przed:
 - pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
 - zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
 - odprowadzaniem wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla nieruchomości osób trzecich, poprzez ukształtowanie terenu części działki ewidencyjnej nr 114 oraz działki ewidencyjnej nr 138, na którym przewiduje się realizację inwestycji, w sposób zapewniający odprowadzanie wód opadowych i roztopowych wyłącznie na teren inwestycji,
- b) ewentualne kolizje z istniejącymi sieciami uzbrojenia technicznego terenu należy rozwiązywać w uzgodnieniu z gestorami poszczególnych sieci,
- c) wejścia na teren do którego inwestor nie posiada tytułu prawnego upoważniającego go do korzystania z terenu zgodnie z zamierzeniem inwestycyjnym, wynikające z konieczności wykonania robót, należy każdorazowo uzgodnić z właścicielem, użytkownikiem lub zarządcą terenu;

6) wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie dotyczy planowanej inwestycji i terenu objętego decyzją, teren położony poza tymi obszarami;

7) inne warunki i wymagania wynikające z przepisów odrębnych: inwestycję projektować i realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym:

- a) lokalizacja projektowanych obiektów i urządzeń z zachowaniem wymogów zawartych w:
 - Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225),
 - Rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 13 stycznia 2023 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie* (Dz. U. z 2023 r. poz. 293),
- b) Ustawą z dnia 21 marca 1985 r. *o drogach publicznych* (Dz. U. z 2023 r. poz. 645 z późn. zm.),

- c) Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.),
- d) Ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. *Prawo energetyczne* (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 z późn. zm.),
- e) Ustawą z dnia 20 lutego 2015 r. *o odnawialnych źródłach energii* (Dz. U. z 2023 r. poz. 1436 z późn. zm.),
- f) Ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (Dz. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.)
- g) Polskimi Normami oraz z opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami wymaganymi przepisami szczególnymi.

II. Granice terenu inwestycji:

Oznaczono linią przerywaną w kolorze czarnym oraz literami A-H na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do decyzji.

UZASADNIENIE

Spółka PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o. z siedzibą przy ulicy Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa reprezentowana przez prezesa zarządu Panią Małgorzatę Annę Witecką oraz wiceprezesa zarządu Panią Klaudię Momot wystąpiła w dniu 02.10.2023 r. z wnioskiem z dnia 29.09.2023 r. uzupełnionym w dniu 20.10.2023 r. pismem z dnia 19.10.2023 r. oraz w dniu 25.10.2023 r. pismem z dnia 24.10.2023 r. o ustalenie warunków zabudowy w związku z planowaną realizacją przedsięwzięcia polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej na terenie obejmującym część działki ewidencyjnej nr 114 oraz działkę ewidencyjną nr 138, położonym w obrębie ewidencyjnym gruntów wsi Rydzewo Szlacheckie, gm. Radziłów, w zabudowie systemami fotowoltaicznymi, stanowiącej obiekty i urządzenia z zakresu elektroenergetyki odnawialnej.

Na terenie objętym wnioskiem inwestora brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wobec czego zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* planowana inwestycja wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Organ zawiadomił strony o wszczęciu postępowania kierując do nich pismo Gk.6730.19.2023.JC z dnia 23.10.2023r informując o możliwości zapoznania się z zamierzeniami inwestycyjnymi wnioskodawcy, oraz zgłoszenia uwag i wniosków.

W trakcie postępowania związanego z wydaniem przedmiotowej decyzji na mocy art. 64 ust. 1 organ dokonał analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 oraz analizy dotyczącej spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 - 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, z której wynika że:

- teren objęty decyzją zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radziłów, który utracił moc prawną na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *o zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 1999 r. nr. 15, poz. 139 z późn. zm.), o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), nie był przeznaczony pod realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,
- teren nie jest objęty prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.) oraz formą ochrony dóbr kultury współczesnej,
- teren nie jest objęty prawną formą ochrony przyrody na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.),
- teren inwestycji obejmuje część działki ewidencyjnej nr 114 oraz działkę ewidencyjną nr 138, położone w obrębie ewidencyjnym gruntów wsi Rydzewo Szlacheckie, gm. Radziłów i stanowi obszar dotychczas niezabudowany i niezagospodarowany, użytkowany rolniczo,
- teren posiada dostęp do drogi publicznej – zgodnie z art. 61 ust. 3 u.p.z.p. farma fotowoltaiczna jako instalacja odnawialnego źródła energii nie musi posiadać stałego dostępu do drogi publicznej, należy jednakże zapewnić dostępność komunikacyjną na etapie realizacji, likwidacji oraz dokonywania okresowych przeglądów przedmiotowego przedsięwzięcia,

- istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego przedsięwzięcia,
- teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – teren inwestycji obejmuje grunty rolne – RIVb, RV, RVI, które zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o *ochronie gruntów rolnych i leśnych* (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 z późn. zm.) nie wymagają uzyskania zgody właściwego organu na dokonanie zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, inwestycja wymaga wyłączenia gruntów z produkcji rolnej,
- ust. 1 pkt 5 – decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi:
 - Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w *sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz. U. z 2019 r. poz. - 1839) – par. 3 ust. 1 pkt 54 lit. b inwestycja zaliczana jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagane przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko,
 - Ustawą 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 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.) – inwestycja wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, która zgodnie z art. 72 ust. 1 pkt 3 w/w ustawy powinna być wydana przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy.

Inwestor uzyskał decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach sygnowaną Gk.6220.6.2023.JC, wydaną przez Wójta Gminy Radziłów w dniu 26. 05. 2023 r.

- zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o *przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych* (Dz. U. z 2023 r. poz. 1680 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu.
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Z uwagi na rodzaj planowanej inwestycji odstąpiono od przeprowadzenia analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w celu wykazania spełnienia warunku tzw. *dobrego sąsiedztwa*, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 wyżej wymienionej ustawy. Do planowanej inwestycji nie stosuje się bowiem przepisu art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 u.p.z.p. w związku z art. 61 ust. 3 niniejszej ustawy.

Powyższe stanowisko zgodne jest z wykładnią sądów administracyjnych, w tym m.in.:

- z uzasadnieniem do wyroku WSA w Olsztynie z dnia 23.11.2021 r. sygn. II SA/OI 893/21 – „*brzmienie przepisu art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest jednoznaczne, odpowiada celom ustawy w zakresie kwalifikacji planowanej inwestycji jako instalacji odnawialnego źródła energii mając na względzie regulację art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii w zw. z art. 2 pkt 22 tej ustawy. Przedsięwzięcie polegające na budowie infrastruktury umożliwiającej produkcję energii z odnawialnych źródeł energii tj. energii słonecznej, stanowi instalację odnawialnego źródła energii.*”
- z uzasadnieniem do wyroku WSA w Szczecinie z dnia 20.01.2022 r. sygn., II SA/Sz 1181/21 – „*Zdaniem Sądu, brzmienie powyższego przepisu (art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) jest jednoznaczne i odpowiada celom ustawy, wobec czego planowaną inwestycję należy zakwalifikować jako instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii w zw. z art. 2 pkt 22 tej ustawy. Przedsięwzięcie polegające na budowie infrastruktury umożliwiającej produkcję energii z odnawialnych źródeł energii tj. energii słonecznej, stanowi instalację odnawialnego źródła energii. Konsekwencją powyższego jest brak konieczności weryfikacji czy zamierzenie inwestycyjne spełnia wymogi z przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu.*”

Do zasad i warunków sporządzania decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy nie stosuje się wymogów zawartych w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które odnoszą się do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Powyższe stwierdzono na podstawie uzasadnienia Wyroku NSA sygn.. II OSK 1276/21 z dnia 29.06.2022 r., z którego wynika że:

„Dokonywanie rekonstrukcji treści art. 61 ust. 3 u.p.z.p. z uwzględnieniem art. 10 ust. 2a u.p.z.p., nie można utożsamiać z zastosowaniem systemowej wykładni prawa. Co prawda oba wymienione przepisy są zawarte w tej samej ustawie, jednakże z uwagi na prawny charakter decyzji o warunkach zabudowy, jak i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, błędne byłoby uznanie ich systemowego powiązania. Studium jest bowiem aktem planowania przestrzennego, stanowiącym jedną z podstaw kształtowania lokalnego porządku planistycznego znajdującego wyraz w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Natomiast decyzje o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 4 ust. 2 u.p.z.p., określają sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ich treść jest wypadkową ogólnego porządku planistycznego kształtowanego przez ustawy oraz inne akty normatywne o powszechnej mocy obowiązującej i w tym kontekście są postrzegane jako decyzje związane o charakterze deklaratoryjnym.

Poza tym ustalenia zawarte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (określanym mianem aktu polityki planowania przestrzennego oraz aktem kierownictwa wewnętrznego i niebędącym, w myśl art. 9 ust. 5 u.p.z.p., aktem prawa miejscowego, wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych zob. art. 9 ust. 4 u.p.z.p.), nie mogą z uwagi na ich wewnętrzny charakter wiązać organu wydającego decyzję administracyjną. Ta bowiem jest wydawana na podstawie przepisów powszechnie obowiązujących.”

Zgodnie z art. 59 ust. 2 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) w przedmiotowej sprawie jako postępowaniu administracyjnym wszczętym już po dacie wejścia w życie powyższej ustawy i przed dniem utraty mocy obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziłów:

- stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu dotychczasowym,
- nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w aktualnym brzmieniu prawnym.

Zgodnie z art. 106 kpa pismem Gk.6730.19.2023.JC z dnia 07 listopada 2023r., skierowano projekt decyzji o warunkach zabudowy do właściwych organów celem uzyskania wymaganych przepisami uzgodnień. Jednocześnie powiadomiono strony postępowania o wystąpieniu do właściwych organów celem uzyskania wymaganych uzgodnień.

Projekt decyzji uzgodniono stosownie do art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z organami:

- Starostą Grajewskim - jako organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych - Postanowienie Nr .WG.6123.178.2023 z dnia 14.11.2023r.,
- Dyrektorem Zarządu Zlewni w Augustowie Państwowego Gospodarstwa Wodnego „Wody Polskie” (w trybie art. 53. ust. 4 pkt 6 u.p.z.p.) jako organem właściwym w sprawach melioracji wodnych – w ustawowym terminie organ nie zajął stanowiska w sprawie
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Grajewie (w trybie art. 53 ust.4 pkt 2a) jako organem właściwym w sprawach higienicznych i zdrowotnych – Postanowienie Nr 2/O/NZ/2023 z dnia 22 listopada 2023r.

Na podstawie art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r.- Kodeks postępowania administracyjnego pismem Nr Gk.6730.19.2023.JC z dnia 30 listopada 2023r, zawiadomiono strony o zakończeniu postępowania dowodowego w sprawie, oraz o możliwości zapoznania się z materiałami dotyczącymi sprawy. We wskazanym okresie nikt nie zgłosił uwag ani wniosków dotyczących prowadzonego postępowania ani planowanej inwestycji.

Po przeanalizowaniu wszystkich zgromadzonych podczas postępowania dokumentów postanowiono jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

W odniesieniu do tego samego terenu decyzje o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.

Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub przed uzyskaniem pozwolenia na budowę przez wnioskodawcę dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Realizacja inwestycji wymaga uzyskania pozwolenia na budowę bądź dokonania stosownego zgłoszenia robót budowlanych na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.).

Wnioskodawcy przysługuje prawo wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej wobec organu właściwego do wydania decyzji o warunkach zabudowy, w przypadku niewydania tej decyzji przez właściwy organ w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, z wyłączeniem terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

Żądanie wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łomży za pośrednictwem Wójta Gminy Radziłów w terminie 14 dni od daty 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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Projekt decyzji opracował:

mgr inż. Dariusz Jakacki

(Uprawniony w zakresie planowania przestrzennego art. 5 pkt 4 u.p.z.p

*w wysokości 598zł na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r.
O opłacie skarbowej (Dz. U. 2022r poz.2142) zał. cz. 1 pkt. 8 kol 3.*

Wójt Gminy Radziłów
Krzysztof Milewski
.....
podpis

Załączniki:

- 1) załącznik graficzny w skali 1:1000 sporządzony na kopii mapy zasadniczej;
- 2) analiza stanu faktycznego i prawnego obszaru oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy sporządzona zgodnie z art. 53 ust. 3 i art. 61 u.p.z.p.

Otrzymują:

Spółka PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o.

Dawid Zaborowski

Andrzej Filipkowski

Sokołowska Małgorzata

Janusz Brodowski

Beata Aldona Skutnik

Ewa Ziemkiewicz

Henryk Kosiński

Marek Wiśniewski

Gmina Radziłów

Leszek Dobkowski

Andrzej Skrodzki

Karol Albiński

Właściciele i użytkownicy działki nr 94/1/Bukowo Duże
a/a

ANALIZA

warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, zgodnie z art. 53 ust. 3 oraz w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 – 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.)

dotyczy projektu decyzji nr Gk.6730.19.2023.JC
część działki ewidencyjnej nr 114 oraz działka ewidencyjna nr 138,
położonych w obrębie ewidencyjnym gruntów wsi Rydzewo Szlacheckie, gm. Radziłów

Cel analizy:

Celem analizy jest ustalenie w decyzji o warunkach zabudowy wymagań z zakresu warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Podstawa opracowania:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.),
- Ustawa 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),
- Rozporządzenie 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) zmienione w części Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. *zmieniającym rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz.U. z 2021 r. poz. 2399),
- Wniosek o ustalenie warunków zabudowy z dnia 29.09.2023 r., złożony w dniu 02.10.2023 r., uzupełniony w dniu 20.10.2023 r. pismem z dnia 19.10.2023 r. oraz w dniu 25.10.2023 r. pismem z dnia 24.10.2023 r.

Wnioskodawca:

- Spółka PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o., ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa

Rodzaj zabudowy:

- Obiekty i urządzenia z zakresu elektroenergetyki odnawialnej – zabudowa systemami fotowoltaicznymi

Przedmiot inwestycji:

- Budowa farmy fotowoltaicznej na terenie obejmującym część działki ewidencyjnej nr 114 oraz działkę ewidencyjną nr 138, położonym w obrębie ewidencyjnym gruntów wsi Rydzewo Szlacheckie, gm. Radziłów

Teren inwestycji:

- Część działki ewidencyjnej nr 114 oraz działka ewidencyjna nr 138, położonych w obrębie ewidencyjnym gruntów wsi Rydzewo Szlacheckie, gm. Radziłów.

Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji w zakresie warunków art. 53 ust. 3 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

Stan faktyczny i prawny terenu inwestycji:

- na terenie objętym wnioskiem inwestora brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- teren objęty wnioskiem zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radziłów, który utracił moc prawną na podstawie art. 67 ustawy

- z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 r., nr 15, poz. 139 z późn. zm.), o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), nie był przeznaczony pod realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,
- stan prawny terenu inwestycji (wg. wypisu z rejestru gruntów):
 - działka ewidencyjna nr 114, obręb ewidencyjny gruntów wsi Rydzewo Szlacheckie, powierzchnia: 6,4950 ha, w części objętej wnioskiem 5,2747 ha, w tym:
 - o rodzaj użytków: Br-RIVb 0,5185 ha, RIVb 0,9139 ha, RV 4,1063 ha, RVI 0,9563 ha, w części objętej wnioskiem: RIVb 0,3689 ha, RV 3,9671 ha, RVI 0,9387 ha,
 - działka ewidencyjna nr 138, obręb ewidencyjny gruntów wsi Rydzewo Szlacheckie, powierzchnia: 0,7341 ha, w tym:
 - o rodzaj użytków: RV 0,3924 ha, RVI 0,3357 ha, dr 0,0060 ha,
 - istniejący stan zagospodarowania terenu inwestycji – teren gruntów rolnych, dotychczas niezabudowany i niezagospodarowany, wykorzystywany do prowadzenia produkcji roślinnej w gospodarstwie rolnym, przez południowy fragment terenu inwestycji przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV,
 - istniejący stan zagospodarowania działek sąsiednich, bezpośrednio przylegających do terenu inwestycji:
 - pozostała część działki ewidencyjnej nr 114 nieobjęta wnioskiem o WZ – objęta ustaleniami obowiązującego planu miejscowego: *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy miejscowości Rydzewo Szlacheckie (Uchwała Nr XXXV/227/13 Rady Gminy Radziłów z dnia 31 maja 2013 r.)* zgodnie z którymi w części bezpośrednio przyległej do terenu inwestycji stanowi teren rolniczy (R), aktualnie wykorzystywany do prowadzenia produkcji roślinnej w gospodarstwie rolnym, natomiast w części frontowej stanowi teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym (2 RM) aktualnie zabudowany dwoma budynkami gospodarczymi wykorzystywanymi na potrzeby prowadzonego gospodarstwa rolnego,
 - działka ewidencyjna nr 131 – teren rolniczy, niezabudowany i niezagospodarowany, wykorzystywany do prowadzenia produkcji roślinnej w gospodarstwie rolnym,
 - działka ewidencyjna nr 137 – teren rolniczy, niezabudowany i niezagospodarowany, wykorzystywany do prowadzenia produkcji roślinnej w gospodarstwie rolnym,
 - działka ewidencyjna nr 182 – droga publiczna kategorii gminnej,
 - działka ewidencyjna nr 94/1 (obr. Bukowo Duże, gm. Wąsosz) – teren rolniczy, niezabudowany i niezagospodarowany, wykorzystywany do prowadzenia produkcji roślinnej w gospodarstwie rolnym,
 - działka ewidencyjna nr 229 (obr. Bukowo Duże, gm. Wąsosz) – teren rolniczy, niezabudowany i niezagospodarowany, wykorzystywany do prowadzenia produkcji roślinnej w gospodarstwie rolnym,
 - działka ewidencyjna nr 139 – teren rolniczy, niezabudowany i niezagospodarowany, wykorzystywany do prowadzenia produkcji roślinnej w gospodarstwie rolnym,
 - działka ewidencyjna nr 140 – teren rolniczy, niezabudowany i niezagospodarowany, wykorzystywany do prowadzenia produkcji roślinnej w gospodarstwie rolnym,
 - działka ewidencyjna nr 141 – teren rolniczy, niezabudowany i niezagospodarowany, wykorzystywany do prowadzenia produkcji roślinnej w gospodarstwie rolnym,
 - działka ewidencyjna nr 144 – droga publiczna kategorii gminnej.

Warunki zagospodarowania przedmiotowego terenu wynikające z przepisów odrębnych:

- obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską – nie występują,
- obszary i obiekty dóbr kultury współczesnej – nie występują,
- tereny objęte prawną formą ochrony przyrody na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody – nie występują,
- tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują,
- tereny zagrożone powodzią – nie występują,
- tereny górnicze – nie występują,
- grunty rolne i leśne – teren inwestycji wg danych z rejestru gruntów obejmuje następujące grunty rolne: RIVb, RV, RVI które nie wymagają uzyskania zgody

właściwego organu na dokonanie zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, inwestycja wymaga wyłączenia gruntów z produkcji rolnej dla terenu związanego z zabudową systemami fotowoltaicznymi zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2409 z późn. zm.)

Analiza w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 – 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem art. 59 ust. 2 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)

- ust. 1 pkt 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,
- ust. 1 pkt 2 – teren ma dostęp do drogi publicznej.

Planowana inwestycja zalicza się do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii i w myśl art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie stosuje się do niej przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 niniejszej ustawy.

Z uwagi na rodzaj planowanej inwestycji odstąpiono od przeprowadzenia analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – do planowanej inwestycji nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy w związku z art. 61 ust. 3.

- ust. 1 pkt 3 – istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu z uwzględnieniem ust. 5 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:
 - dostęp do wody – nie dotyczy, inwestycja nie wymaga stałego zaopatrzenia w wodę,
 - odprowadzanie ścieków – nie dotyczy, inwestycja nie generuje ścieków,
 - utylizacja ścieków pozostałych – nie dotyczy, inwestycja nie jest związana z prowadzoną hodowlą zwierząt w gospodarstwie rolnym,
 - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowo na nieutwardzony teren planowanej inwestycji, w sposób nie wpływający na stan wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - dostęp do energii elektrycznej – na potrzeby funkcjonowania elektrowni fotowoltaicznej pozyskiwanie energii elektrycznej poprzez projektowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej średniego napięcia, zgodnie z oświadczeniem dostawcy energii – PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok o zapewnieniu odstaw energii elektrycznej oraz warunkach przyłączenia obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej, wyrażonym pismem z dnia 22 lutego 2023 r., sygnowanym L.dz.23-B0/WZD/00053/PGED0197608KW23 lub alternatywnie z wykorzystaniem energii pozyskiwanej z produkcji własnej oraz agregatu prądotwórczego,
 - dostęp do gazu – nie dotyczy, inwestycja nie wymaga zaopatrzenia w gaz,
 - źródło ciepła – nie dotyczy, inwestycja nie wymaga zaopatrzenia w źródło ciepła,
 - gospodarowanie odpadami stałymi – odpady stałe powstałe podczas prowadzenia przeglądów i konserwacji poszczególnych urządzeń farmy fotowoltaicznej usuwać bezpośrednio po ich wytworzeniu, bez konieczności ich magazynowania na terenie przedsięwzięcia,
 - zaopatrzenie w środki łączności – nie dotyczy, inwestycja nie wymaga podłączenia do sieci telekomunikacyjnej,
- ust. 1 pkt 4 – teren inwestycji obejmuje grunty rolne – RIVb, RV, RVI, które zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2409 z późn. zm.) nie wymagają uzyskania zgody właściwego organu na dokonanie zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne,
- ust. 1 pkt 5 – decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi:
 - w zakresie przepisów odrębnych określonych w ustawie 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 (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.) została wydana w przedmiotowej sprawie decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 26.05.2023 r., sygnowana Gk.6220.6.2023.JC, której ustalenia są obowiązujące,

- ust. 1 pkt 6 – zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o *przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych* (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1680 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu,

Analizę sporządził:

mgr inż. Dariusz Jakacki
(Uprawniony w zakresie planowania
przestrzennego art. 5 pkt 4 u.p.z.p

Wójt Gminy Radość
Krzysztof Milewski