

Gk.6730.25.2024.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 2024 r. poz. 1130) oraz art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572), 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:**

zabudowa produkcyjna z zakresu produkcji energii elektrycznej (elektrownia słoneczna), której przedmiotem jest realizacja przedsięwzięcia pod nazwą: „Budowa farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na działce numer 88 w obrębie Kramarzewo, Gmina Radziłów – Kramarzewo B” 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 do przetwarzania prądu stałego na prąd przemienny,
- posadowienie do 12 szt. kontenerowych stacji transformatorowo-kontrolnych,
- opcjonalne posadowienie magazynu energii,
- budowę podziemnej, kablowej sieci energetycznej niskiego napięcia oraz przyłącza elektroenergetycznego średniego napięcia,
- wykonanie instalacji odgromowej,
- wykonanie kablowej sieci telekomunikacyjnej,
- budowę ogrodzenia wokół terenu inwestycji,
- montaż systemu monitoringu,
- realizację innych niezbędnych elementów infrastruktury towarzyszącej związanej z prawidłowym funkcjonowaniem farmy fotowoltaicznej

przewidzianej do realizacji:

na terenie obejmującym działkę ewidencyjną nr 88, położonym w obrębie ewidencyjnym gruntów wsi Kramarzewo, 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:**

- nieprzekraczalna linia zabudowy względem dróg – w odległości co najmniej 15,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej kategorii gminnej - dz. ewid. nr 81/4 (zgodnie z przepisami odrębnymi: art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 320 z późn. zm.), określona na załączniku graficznym do decyzji,
- nieprzekraczalna linia zabudowy względem gruntów leśnych – zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
- wskaźnik udziału powierzchni zabudowy – do 70% powierzchni terenu inwestycji,
- wskaźnik minimalnej i maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy – nie określa się (inwestycja nie dotyczy budynków stanowiących podstawę ustalenia wartości wskaźnika, zgodnie z jego definicją wynikającą z art. 2 pkt 32 u.p.z.p.),
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – nie określa się (inwestycja nie dotyczy budynków stanowiących podstawę ustalenia wartości wskaźnika, zgodnie z jego definicją wynikającą z art. 2 pkt 31 u.p.z.p.),

**URZĄD GMINY
RADZIŁÓW**WYŚLANO
dnia 12.12.2024
liczba załączników...
widals...

- wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 20% powierzchni terenu inwestycji,
- b) charakterystyczne parametry poszczególnych elementów farmy fotowoltaicznej:
- panele fotowoltaiczne:
 - ilość – do 30 000 szt.,
 - łączna moc paneli fotowoltaicznych – do 12 MW,
 - wysokość konstrukcji wsporczej z panelami – do 4,0 m od najniższej do najwyższej położonego nad poziomem terenu punktu budowlany,
 - kontenerowe stacje transformatorowo-kontrolne:
 - ilość – do 12 szt.,
 - wysokość – do 4,0 m od najniższej do najwyższej położonego nad poziomem terenu punktu stacji,
 - powierzchnia zabudowy pojedynczej stacji – do 36 m²,
 - ogrodzenie terenu planowanej inwestycji:
 - ażurowe w co najmniej 70%,
 - bez podmurówki
 - wysokość – do 2,2 m od najniższej do najwyższej położonego nad poziomem terenu punktu ogrodzenia,
 - prześwit co najmniej 0,20 m pomiędzy dolną krawędzią siatki a poziomem gruntu w celu umożliwienia migracji drobnej fauny;
- 2) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- a) teren planowanej inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2023 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz.U. z 2024 r. poz. 1292), na terenie nie występują dobra kultury współczesnej,
 - b) w przypadku odkrycia podczas prowadzenia robót budowlanych lub robót ziemnych przedmiotu co do którego istnieje przypuszczenie że jest on zabytkiem należy:
 - wstrzymać wszelkie roboty budowlane mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
 - zabezpieczyć zarówno przedmiot jak również miejsce jego odkrycia przy użyciu dostępnych środków,
 - niezwłocznie powiadomić o powyższym fakcie właściwego, wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Wójta Gminy Radziłów;
- 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 2024 r. poz. 1478),
 - 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 2024 r. poz. 54 z późn. zm.),
 - ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478),
 - c) realizacja planowanej inwestycji z zachowaniem wymagań zawartych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 30 sierpnia 2024 r., sygnowanej Gk.6220.10.2022.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 – z wykorzystaniem energii elektrycznej pochodzącej z produkcji własnej, z możliwością wykorzystania agregatu prądotwórczego jako alternatywnego źródła energii elektrycznej,
 - 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, dostępność komunikacyjna na etapie realizacji, likwidacji oraz dokonywania okresowych przeglądów przedmiotowego przedsięwzięcia zostanie zapewniona w sposób bezpośredni z drogi publicznej kategorii gminnej (dz. ewid. nr 81/4),
 - parkowanie – zapewnić co najmniej 1 miejsce postojowe do pojazdów obsługi technicznej przedmiotowego przedsięwzięcia;

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 działki ewidencyjnej nr 88, 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 2024 r. poz. 320 z późn. zm.),
- c) Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.),
- d) Ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. *Prawo energetyczne* (Dz. U. z 2024 r. poz. 266 z późn. zm.),
- e) Ustawą z dnia 20 lutego 2015 r. *o odnawialnych źródłach energii* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1361),
- f) Ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (Dz. z 2024 r. poz. 1087 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, B, C D, na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do decyzji.

7

UZASADNIENIE

Spółka PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o. reprezentowana przez Prezes Zarządu Panią Małgorzatę Witecką wystąpiła w dniu 12.09.2024 r. z wnioskiem z dnia 10.09.2024 r. uzupełnionym w dniu 17.09.2024 r. pismem z dnia 13.09.2024 r. oraz w dniu 10.10.2024 r. pismem z dnia 09.10.2024 r. o ustalenie warunków zabudowy w związku z planowaną realizacją przedsięwzięcia pod nazwą: „Budowa farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na działce numer 88 w obrębie Kramarzewo, Gmina Radziłów – Kramarzewo B” wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, w ramach zabudowy produkcyjnej z zakresu produkcji energii elektrycznej (elektrowni słonecznej) na terenie działki ewidencyjnej nr 88, położonym w obrębie ewidencyjnym gruntów wsi Kramarzewo, gm. Radziłów.

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. 25. 2024.JC z dnia 24.10.2024r 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 2024 r. poz. 1130), 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 2024 r. poz. 1292) 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 2024 r. poz. 1478),
- teren inwestycji obejmuje działkę ewidencyjną nr 88, położoną w obrębie ewidencyjnym gruntów wsi Kramarzewo, gm. Radziłów i stanowi obszar gruntów rolnych niezabudowanych dotychczas wykorzystywanych do prowadzenia produkcji roślinnej w gospodarstwie rolnym,
- 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, dostępność komunikacyjna na etapie realizacji, likwidacji oraz dokonywania okresowych przeglądów przedmiotowego przedsięwzięcia zostanie zapewniona w sposób bezpośredni z drogi publicznej kategorii gminnej (dz. nr 81/4),
- 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 wg danych z rejestru gruntów obejmuje następujące grunty rolne: RIVb, RV, RVI, łIV i łV, które nie wymagają uzyskania zgody właściwego organu na dokonanie zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, teren inwestycji wymaga wyłączenia gruntów z produkcji rolnej dla terenu związanego z zabudową produkcyjną z zakresu produkcji energii elektrycznej zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o *ochronie gruntów rolnych i leśnych* (Dz.U. z 2024 r. poz. 82),
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- 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 2024 r. poz. 555 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku 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 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 wypadkowa 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.6730.25.2024.JC z dnia 24.10.2024r., 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 oraz pismo Wójta Gminy Radziłów, Sygn. Gk.6730.25.2024.JC z dnia 24. 10. 2024r.,

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.6123.173.2024 z dnia 30 października 2024r,
- 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 jako właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych – w ustawowym terminie organ nie zajął stanowiska w sprawie,
- Marszałkiem Województwa Podlaskiego jako organem właściwym w odniesieniu do udokumentowanych wód podziemnych (GZWP Nr 217 *Pradolina rzeki Biebrzy*) – w ustawowym terminie organ nie zajął stanowiska w sprawie,
- Zarządem Dróg Powiatowych w Grajewie (jako zarządcą drogi powiatowej – w ustawowym terminie organ nie zajął stanowiska w sprawie,

Na podstawie art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r.- Kodeks postępowania administracyjnego pismem Sygn. Gk.6730.25.2024.JC z dnia 21. 11. 2024 r., zawiadomiono strony o zakończeniu postępowania dowodowego w sprawie, oraz o możliwości zapoznania się z materiałami dotyczącymi sprawy.

W okresie wskazanym w zawiadomieniu jak i podczas całego postępowania nie wniesiono żadnych uwag ani wniosków.

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.

Wnioskodawca, 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 (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 725 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.)

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 598 zł. na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r.
O opłacie skarbowej (Dz. U. 2023r. poz. 2111) z ul. cz. 1 pkt. 8 kol 3.



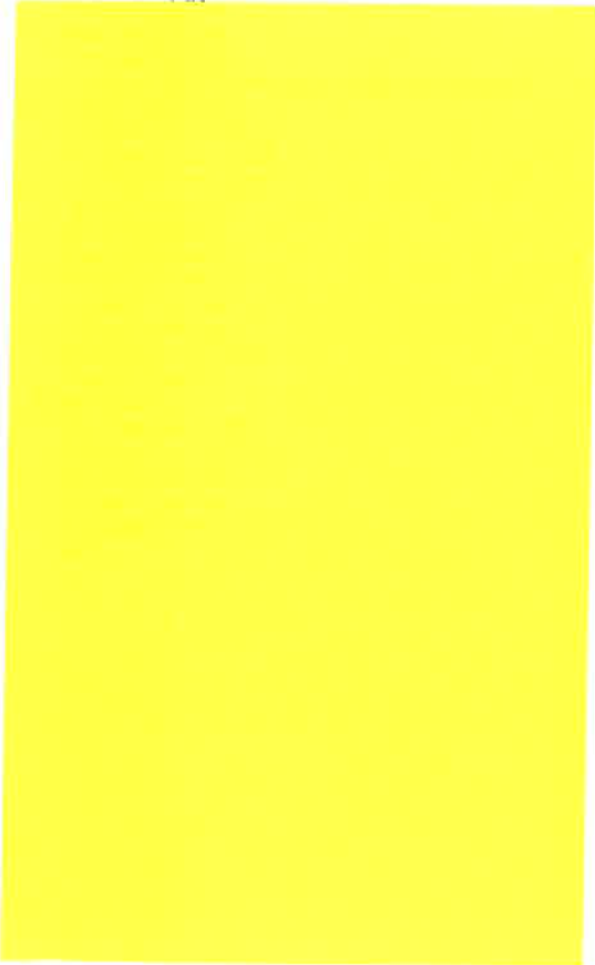
Wójt Gminy Karznow
[Signature]
Krzysztof Milewski

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.,



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 2024 r. poz. 1130)

dotyczy projektu decyzji nr Gk.6730.25.2024.JC
działka ewidencyjna nr 88, położona w obrębie ewidencyjnym gruntów wsi
Kramarzewo, gm. Radziłów

Cel analizy:

Celem analizy jest ustalenie w decyzji o warunkach zabudowy wymagań z zakresu warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w związku z planowaną budową farmy fotowoltaicznej w ramach zabudowy produkcyjnej z zakresu produkcji energii elektrycznej (teren elektrowni słonecznej) wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Podstawa opracowania:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130),
- 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 Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w *sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116)
- Wniosek o ustalenie warunków zabudowy z dnia 13.09.2024 r. złożony w dniu 17.09.2024 r., uzupełniony w dniu 10.10.2024 r. pismem z dnia 09. 10. 2024r.

Wnioskodawca:

- Spółka PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o.

Rodzaj zabudowy:

- Zabudowa produkcyjna z zakresu produkcji energii elektrycznej (elektrownia słoneczna)

Przedmiot inwestycji:

- „Budowa farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na działce numer 88 w obrębie Kramarzewo, Gmina Radziłów – Kramarzewo B”

Teren inwestycji:

- Działka ewidencyjna nr 88, położona w obrębie ewidencyjnym gruntów wsi Kramarzewo, 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* (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* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), nie był przeznaczony pod realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,

- stan prawny terenu inwestycji (wg. wypisu z rejestru gruntów):
 - działka ewidencyjna nr 88, obręb ewidencyjny gruntów wsi Kramarzewo, powierzchnia: 5,7976 ha, w tym:
 - o rodzaj użytków: RIVb 0,7460 ha, RV 0,8756 ha, RVI 1,1096 ha, ŁIV 1,9359 ha, ŁV 1,1305 ha,
- istniejący stan zagospodarowania terenu inwestycji – teren gruntów rolnych niezabudowanych, dotychczas wykorzystywany do prowadzenia produkcji roślinnej w gospodarstwie rolnym,
- istniejący stan zagospodarowania działek sąsiednich, bezpośrednio przylegających do terenu inwestycji:
 - działka ewidencyjna nr 87 – w części przyległej do działki drogowej o numerze ewidencyjnym 81/4 teren gruntów leśnych stanowiących niewielki kompleks leśny, w pozostałym zakresie przestrzennym teren gruntów rolnych niezabudowanych wykorzystywanych do prowadzenia produkcji roślinnej w gospodarstwie rolnym
 - działka ewidencyjna nr 89 – w zdecydowanie przeważającym zakresie przestrzennym teren gruntów rolnych niezabudowanych wykorzystywanych do prowadzenia produkcji roślinnej w gospodarstwie rolnym, w południowo-wschodnim fragmencie występują grunty leśne wchodzące w skład niewielkiego kompleksu leśnego,
 - działka ewidencyjna nr 3 (obr. Konopki-Awissa) – w większości teren gruntów rolnych niezabudowanych wykorzystywanych do prowadzenia produkcji roślinnej w gospodarstwie rolnym, w części centralnej porośnięty niewielkim kompleksem leśnym, przez działkę przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV,
 - działka ewidencyjna nr 81/4 – pas drogowy drogi publicznej 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, ŁIV i ŁV które nie wymagają uzyskania zgody właściwego organu na dokonanie zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, teren inwestycji wymaga wyłączenia gruntów z produkcji rolnej dla terenu związanego z zabudową produkcyjną z zakresu produkcji energii elektrycznej zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (Dz.U. z 2024 r. poz. 82)

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 – z wykorzystaniem energii elektrycznej pochodzącej z produkcji własnej, z możliwością wykorzystania agregatu prądowłórczego jako alternatywnego źródła energii elektrycznej,
 - 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, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Radziłów,
 - zaopatrzenie w środki łączności – nie dotyczy, inwestycja nie wymaga podłączenia do sieci telekomunikacyjnej,
- ust. 1 pkt 4 – teren inwestycji wg danych z rejestru gruntów obejmuje następujące grunty rolne: RIVb, RV, RVI, ŁIV i ŁV które nie wymagają uzyskania zgody właściwego organu na dokonanie zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, teren inwestycji wymaga wyłączenia gruntów z produkcji rolnej dla terenu związanego z zabudową produkcyjną z zakresu produkcji energii elektrycznej zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o *ochronie gruntów rolnych i leśnych* (Dz.U. z 2024 r. poz. 82)
- ust. 1 pkt 5 – decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- 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* (Dz.U. z 2024 r. poz. 555 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.)

Wojciech Krzyżosiłowski
Krzyżosiłowski

