

Rrg.6730.83.2022

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1, art. 63, 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2022 r., poz. 503) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 tejże ustawy, po rozpatrzeniu wniosku firmy WTL 110 Sp. z o.o., ul. Włodarzewska 4/9, 02-384 Warszawa, w sprawie ustalenia warunków zabudowy na realizację zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 21 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w zabudowie produkcyjnej na działce o numerze 195/2 położonej w obrębie ewidencyjnym Wdziękoń Pierwszy oraz na działkach o numerach 327/2 i 344 położonych w obrębie ewidencyjnym Wdziękoń Drugi, gmina Zambrów

USTALA SIĘ WARUNKI ZABUDOWY

**na teren obejmujący działkę o numerze 195/2 położony w obrębie ewidencyjnym
Wdziękoń Pierwszy oraz działki o numerach 327/2 i 344 położone w obrębie
ewidencyjnym Wdziękoń Drugi, gmina Zambrów**

1. Rodzaj inwestycji – zabudowa produkcyjna

- **budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 21 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną**

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z:

a) przepisów szczególnych:

- z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późniejszymi zmianami);
- z §12 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1065);
- z ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 624);

- z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późniejszymi zmianami);
- z rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839);
- z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 55 z późniejszymi zmianami);
- z art. 2 pkt 13 i 22 z ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 261 z późniejszymi zmianami);
- z rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839);

W przypadku ewentualnej zmiany obowiązujących przepisów projekt budowlany należy opracować zgodnie z przepisami szczególnymi, aktualnymi na dzień wystąpienia o pozwolenie na budowę.

b) ustaleń dotyczących funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

Wnioskowany teren jest niezabudowany. Zgodnie z wypisem z danych ewidencji gruntów i budynków działka nr 195/2 stanowi grunty RIVa, RIVb, RV i PsIV, działkę o nr 344 stanowią grunty RIVa, RIVb i RV a działkę o numerze 327/2 stanowią grunty RIVa, RIVb i RV. Wnioskuje się o zamierzenie inwestycyjne polegające na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 21 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w zabudowie produkcyjnej. Instalacja fotowoltaiczna wytwarzająca energię z promieniowania słonecznego stosownie do przepisów art. 2 pkt 22 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (tekst jednolity, Dz. U. z 2020 r., poz. 261 z późniejszymi zmianami) zaliczona została do odnawialnego źródła energii. Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 9 grudnia 2020 r., sygn. akt II OSK 3705/19, w którym wskazano, że rozszerzenie art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o instalacje odnawialnego źródła energii powiązано z potrzebą wspierania rozwoju producenckiego wytwarzania energii elektrycznej, a więc przez podmioty będące odbiorcami końcowymi wytwarzającymi energię elektryczną, wyłącznie z odnawialnych źródeł energii na własne potrzeby w mikroinstalacji, pod warunkiem że w przypadku odbiorcy końcowego, niebędącego odbiorcą energii elektrycznej w gospodarstwie domowym, nie stanowi to przedmiotu przeważającej działalności gospodarczej organ I instancji ocenił, że planowana inwestycja dotyczy realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy

powyżej 500 kW. Zatem jest to inwestycja mająca istotne znaczenie dla kształtowania lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, zwłaszcza ładu przestrzennego w gminie. Nie sposób uznać, że lokalizacja urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miałyby być na podstawie art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zwolniona od wymogów ustanowionych w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ww. ustawy. W związku z brakiem podstaw do zastosowania przepisu art. 61 ust. 3 należało zastosować art. 61 ust 1 pkt 1 i 2. W związku z powyższym w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu należało sporządzić analizę. Stosownie do przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 w/w ustawy jednym z niezbędnych warunków wydania decyzji o warunkach zabudowy jest istnienie w obszarze analizowanym co najmniej jednej działki, dostępnej z tej samej drogi publicznej, zabudowanej 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, wymagane jest spełnienie tzw. zasady „dobrego sąsiedztwa”. Interpretacja pojęcia „dobrego sąsiedztwa” została zawarta w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 24 lutego 2005 r. (sygn. akt. IV SA/Wa 950/04) „Przepis art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzależnia zmianę w zagospodarowaniu terenu od dostosowania się do określonych cech zagospodarowania terenu sąsiedniego (tzw. zasada dobrego sąsiedztwa). Regulacja taka ma na celu zagwarantowanie ładu przestrzennego określonego w art. 2 pkt 1 tejże ustawy, jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w przyporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo – społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz określa konieczność dostosowania nowej zabudowy do wyznaczonych przez zastany w danym miejscu stan dotychczasowej zabudowy, cech i parametrów o charakterze urbanistycznym (zagospodarowanie terenu) i architektonicznym (uksztaltowanie wzniesionych obiektów).” W związku z powyższym przeprowadzono analizę. Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne polegające na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 21 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną jest zgodne z funkcją i rodzajem zabudowy na działkach sąsiednich. Przeprowadzona analiza pozwoliła ustalić funkcję, rodzaj zabudowy i parametry dla projektowanej inwestycji;

c) ustaleń dotyczących warunków i wymagań kształtowania ładunku przestrzennego:

- wymagania dotyczące realizacji inwestycji:
 - wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do obszaru objętego liniami rozgraniczającymi teren inwestycji - max. 70,0 %;
 - udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni objętej liniami rozgraniczającymi - min. 30,0 %;
 - w celu ochrony użytkowników dróg przed olśnieniem i odbiciami światła słonecznego lub samochodowego od paneli fotowoltaicznych, zaleca się zastosowanie odpowiednich zabezpieczeń, np. powłoki antyrefleksyjne na panelach;
 - nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się;
- wymagania dotyczące budowy farmy fotowoltaicznej o mocy do 21 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną:
 - realizować budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 21 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną o parametrach:
 - liczba modułów fotowoltaicznych – do 5000 szt/1MW;
 - moc jednostkowa modułu – do 1500 Wp;
 - maksymalna wysokość rzędu paneli – do 5,0 m n.p.t.
 - panele nachylone względem powierzchni terenu pod kątem – do 90 °;
 - materiał konstrukcji – stal lub aluminium;
 - rodzaj stelażu – stały lub ruchomy
 - panele fotowoltaiczne zamontowane na konstrukcji wsporczej o wysokości – max. 5,0 m;
 - inwertery prądu – mikro, szeregowo lub centralne;
 - instalacje energetyczne – nN, SN, słupy energetyczne;
 - inne sieci realizowane w ramach inwestycji – telekomunikacyjne i światłowodowe;
 - systemy na terenie farmy fotowoltaicznej – monitoringu, zasilania i sterowania.
 - parametry stacji kontenerowych:
 - liczba kontenerowych stacji transformatorowych – do 21 szt.
 - liczba magazynów energii – do 21 szt.
 - szerokość elewacji frontowej – do 20,0 m;
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do 5,0 m
 - powierzchnia zabudowy – do 240,0 m²;
 - dach – płaski, jedno, dwu lub wielospadowy;

- kąt nachylenia – do 35°
- ogrodzenie terenu:
 - wysokość – do 2,2 m.

d) ustaleń dotyczących obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- obsługa komunikacyjna – zjazdem z drogi gminnej stanowiącej działkę nr 171 a następnie poprzez działkę o numerze 195/1 na zasadzie służebności przejazdu;
- sposób zaopatrzenia w wodę, odprowadzanie ścieków, zaopatrzenie w energię cieplną - nie występuje;
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z projektowanego przyłącza do linii energetycznej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
- odprowadzanie wód opadowych z paneli fotowoltaicznych i terenów utwardzonych – w granicach linii rozgraniczających teren inwestycji, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- sposób gospodarowania odpadami - odpady stałe gromadzone w pojemnikach na terenie własnej działki, służących do czasowego gromadzenia odpadów i dostosowanych do ich rodzaju, zgodnie z zasadami utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Zambrów.

e) warunków ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- teren inwestycji nie jest objęty jakąkolwiek prawną formą ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 55 z późniejszymi zmianami);
- inwestycję należy przeprowadzić w sposób zapewniający ograniczenie jej oddziaływania na środowisko, w tym ochronę walorów krajobrazowych;
- planowane zamierzenie inwestycyjne zostało wymienione w art. 3 ust. 1 pkt 54 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko jako przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Wójt Gminy Zambrów decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia znak: Rrg.6220.02.10.2022 z dnia 16 maja 2022 r. stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

f) warunków ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- teren inwestycji nie podlega ochronie zabytków zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 710 z późniejszymi zmianami);

- na terenie wnioskowanym nie ma obiektów ujętych na liście dóbr kultury współczesnej;
- g) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**
- zamierzenie inwestycyjne należy projektować i budować w sposób określony w przepisach oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej zapewniając poszanowanie, występujących w zasięgu oddziaływania, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym w szczególności ochronę 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 oraz przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;
 - oddziaływanie inwestycji na środowisko należy ograniczyć do linii rozgraniczających teren inwestycji;
- h) wymagań dotyczących ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych: - nie dotyczy;**
- i) innych warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych:**
- zgodnie z treścią postanowienia uzgadniającego Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie znak: BI.5.4.522.238.2022.BP na obszarze planowanej inwestycji występują urządzenia melioracji wodnych: sieć drenarska. W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej tych urządzeń - w przypadku ich uszkodzenia, przywrócić stan pierwotny, a w razie potrzeby przebudować lub zlikwidować w taki sposób, aby nie pogorszyć funkcjonowania obiektu melioracyjnego poza obszarami inwestycji. Zgodnie z art. 389 w związku z art. 17 ust 1 pkt 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 2233 z późniejszymi zmianami) na odbudowę, rozbudowę, przebudowę, rozbiórkę lub likwidację urządzeń wodnych wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego;
- 3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:**
- oznaczono kolorem zielonym na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji;

Uzasadnienie

Firma WTL 110 Sp. z o.o., ul. Włodarzewska 4/9, 02-384 Warszawa, wystąpiła do tut. Urzędu z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy na realizację zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 21 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w zabudowie produkcyjnej na działce o numerze 195/2

położonej w obrębie ewidencyjnym Wdziękoń Pierwszy oraz na działkach o numerach 327/2 i 344 położonych w obrębie ewidencyjnym Wdziękoń Drugi, gmina Zambrów.

Na terenie objętym wnioskiem brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stosownie do art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, planowane zamierzenie inwestycyjne wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

W wyniku analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu wynikających z przepisów odrębnych oraz sprawdzenia spełnienia warunków art. 61 ust. 1 pkt. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalono:

- działki nr 195/2, 344 i 327/2 są niezabudowane. Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne polegające na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 21 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w zabudowie produkcyjnej jest zgodne z funkcją i rodzajem zabudowy na działkach sąsiednich. Przeprowadzona analiza pozwoliła ustalić funkcję, rodzaj zabudowy i parametry dla projektowanej inwestycji;
- wnioskowana inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej – drogi powiatowej stanowiącej działkę nr 67;
- uzbrojenie terenu jest wystarczające dla projektowanego zamierzenia inwestycyjnego;
- teren inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi;
- zamierzenie budowlane nie znajduje 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 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, nie znajduje się w obszarze strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu oraz strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu;

Stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji uzgodniono z:

- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie - w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce

nieruchomościami – postanowienie znak: BI.5.4.522.238.2022.BP z dnia 12 września 2022 r.

- Starostą Powiatu Zambrowskiego w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – postanowienie znak: GK.6123.216.2022 z dnia 15 września 2022 r.

W toku przeprowadzonego postępowania strony nie wniosły zastrzeżeń.

Pouczenie

1. Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łomży za pośrednictwem Wójta Gminy Zambrów w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji.
2. 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.
3. 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.
4. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
5. Realizacja inwestycji wymaga uzyskania pozwolenia na budowę bądź dokonania stosownego zgłoszenia na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późniejszymi zmianami).

6. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
7. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.
8. Podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy służy wniesienie żądania wymierzenia kary pieniężnej w przypadku nie wydania decyzji o warunkach zabudowy w ustawowym terminie.
9. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:
 - inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
 - dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Załączniki:

1. Kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000 z naniesionymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji i nieprzekraczalną linią zabudowy.
2. Wyniki analizy (część opisowa i graficzna).

2024.07.01
Ewa Ciarkiewicz
ZAMIEJCA WÓJTA

Otrzymują:

1. Wnioskodawca i pozostałe strony postępowania.
2. A.a.

