

Znak: WU.6730.1.33.2024

**DECYZJA NR 128 /WZI/ 2026
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 - 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.), zwanej dalej u.p.z.p., w związku z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2025r. poz. 1691), zwanej dalej k.p.a., po rozpatrzeniu wniosku Rapal Sp. z o.o. z dnia 02.02.2024, uzupełnionego w dniach 20.02.2024r., 14.03.2024r., 29.03.2024r., skorygowanego w dniu 16.09.2025r., i po uzgodnieniu z właściwymi organami, stosownie do art. 53 ust. 4 w zw. z art. 60 ust. 1 u.p.z.p.

ustalam

na rzecz

**Rapal Sp. z o.o.
ul. Bukowińska 10 lok. 81
02-703 Warszawa**

warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na:

budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 10 MW (z możliwością realizacji mniejszych instalacji fotowoltaicznych nie przekraczających łącznie mocy 10 MW) wraz z przyłączem do krajowej sieci energetycznej i elementami infrastruktury technicznej, niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania przedsięwzięcia na terenie działek ew. nr 109, 110 i części dz. ew. nr 153 obr. 02 Zagościeńiec oraz działki ew. nr 2 i części dz. ew. nr 3, 55, 56 obr. 04 Zagościeńiec.

Linie rozgraniczające teren inwestycji, oznaczony literami w obrysach ABCDEFGHIA, JKLMNOPRSTJ i UWYZA'B'C'U, wyznaczono na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny (załącznik nr 1), który jest integralną częścią niniejszej decyzji

1. Ustalenia warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych:

Realizacja zamierzenia budowlanego wymaga spełnienia następujących warunków szczegółowych i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

1.1. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a. nieprzekraczalne linie zabudowy (lokalizacji nadziemnych obiektów i urządzeń budowlanych): w odległości **po 5,0m** od krawędzi rowów, w odległości **30,0m** od krawędzi YZA', w odległości **8,0m** od granicy terenu z działkami ul. Letniskowej, w odległości **9,0m** od granicy terenu z działkami ul. Asfaltowej, a także w odległości **6,0m** od granicy terenu z działką drogową nr ew. 4 obr. 04 Zagościeńiec; przebieg linii zabudowy zgodnie z częścią graficzną decyzji; odległość zabudowy od krawędzi lasu (użytków Ls) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b. nieprzekraczalne linie lokalizacji ogrodzenia (projektowane linie rozgraniczające): w odległości **2,0m** od granicy terenu z działkami ul. Letniskowej oraz w odległości **3,0m** od granicy terenu z działkami ul. Asfaltowej; przebieg linii zgodnie z częścią graficzną decyzji;
- c. powierzchnia zabudowy – maksymalnie **60,0%** powierzchni terenu inwestycji;
- d. powierzchnia biologicznie czynna – minimum **50,0%** powierzchni terenu inwestycji;
- e. wysokość nadziemnych obiektów i urządzeń budowlanych: maksymalnie **6,0m** ponad poziom terenu oznaczony na mapie zasadniczej;
- f. ogrodzenia należy wykonać jako ażurowe, zakazuje się realizacji ogrodzeń pełnych i z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych oraz z blachy (nie dotyczy realizacji płotków herpetologicznych – zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach).

1.2. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a. w projekcie budowlanym należy przedstawić sposób postępowania z masami ziemnymi i odpadami wytworzonymi podczas prac budowlanych;
- b. zgodnie z art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (tekst jedn. Dz. U. z 2025r. poz. 960 z późn. zm.) właściciel gruntu nie może zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich ani odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie;
- c. roboty ziemne oraz inne roboty związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w pobliżu drzew i krzewów, mogą być wykonane wyłącznie w sposób nie szkodzący drzewom lub krzewom;
- d. w przypadku konieczności wycinki istniejących drzew należy przestrzegać obowiązujących w tym zakresie przepisów; w razie potrzeby posiadacz terenu bądź właściciel urządzeń przesyłowych powinien uzyskać stosowną zgodę, wydaną przez właściwy organ;
- e. wyklucza się lokalizowanie obiektów i stosowanie rozwiązań, których uciążliwość dla środowiska (hałas, zanieczyszczanie powietrza, gleby itp.) wykraczałaby poza granice własnej działki oraz podejmowania działalności gospodarczej, mogącej powodować zanieczyszczenie lub inne formy degradacji środowiska przyrodniczego;
- f. osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; jednocześnie obowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków odpowiednich zarządzeń;
- g. należy zapewnić ochronę wód powierzchniowych i podziemnych z uwagi na fakt, iż teren inwestycji znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – Dolina Środkowej Wisły (nr 222) – poprzez nakaz odprowadzania i podczyszczania ścieków i wód opadowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz zakaz składowania wszelkich odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych, w granicach terenu inwestycji (zakaz nie dotyczy miejsc i pomieszczeń do tego celu przeznaczonych);
- h. przedmiotowy teren graniczy z urządzeniami melioracji wodnych – rowami; rów przebiega również przez teren działek objętych decyzją. W pobliżu urządzeń wodnych zabrania się wykonywania robót i innych czynności, które mogą spowodować osuwanie się gruntu; Budowa, przebudowa, częściowa likwidacja urządzeń melioracji wodnych (w tym wykonanie przepustu na rowie w celu realizacji dojazdu do południowej części terenu inwestycji) wymaga uzyskania zgody wodnoprawnej; zgodę taką należy uzyskać przed pozwoleniem na budowę;
- i. należy przestrzegać istotnych warunków korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, określonych w decyzji Burmistrza Wołomina nr 2/2024 z dnia 15.01.2024r. (znak WOŚ.6220.5.2023).

1.3. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a. na etapie pozwolenia na budowę należy wykazać zapewnienie (w sposób gwarantujący poszanowanie praw własności osób trzecich) dostępu technicznego (dla potrzeb transportu, montażu i serwisu) do terenu inwestycji; dostęp ten nie może odbywać się po gruntach ewidencyjnie leśnych;
- b. należy zapewnić miejsce / miejsca postojowe oraz strefy manewrowe dla pojazdów na terenie inwestycji dla potrzeb technicznej obsługi inwestycji;
- c. wody opadowe z powierzchni utwardzonych należy zagospodarować na własnej działce, zgodnie z przepisami odrębnymi, a w szczególności z ustawą Prawo wodne i przepisami odrębnymi.

1.4. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

Realizacja oraz docelowe funkcjonowanie projektowanej inwestycji winno być zaprojektowane z zachowaniem interesów osób trzecich, w sposób, który w stosunku do nieruchomości sąsiednich nie będzie:

- a. pozbawiał ich: dostępu do drogi publicznej, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
- b. powodował uciążliwości związanych z hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi, promieniowaniem,
- c. powodował zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby.

Projektowane obiekty budowlane powinny spełniać wymogi określone w art. 5 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2025r. poz. 418 z późn. zm.) oraz w stosownych rozporządzeniach wykonawczych, w tym wymienionych poniżej.

2. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:

- a. Inwestor winien wystąpić z wnioskiem o pozwolenie na budowę / zgłoszeniem wnioskowanej inwestycji wraz z niezbędną dokumentacją, opracowaną zgodnie z wymaganiami ustawy Prawo budowlane oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (tekst jedn. Dz. U. z 2022r. poz. 1679 z późn. zm.), a także z oświadczeniem o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
- b. Projekt zagospodarowania terenu, będący częścią projektu budowlanego, należy opracować na aktualnej mapie geodezyjnej do celów projektowych.
- c. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę albo dokonaniem zgłoszenia budowy lub wykonania robót budowlanych należy uregulować sprawy związane z wyłączeniem gruntów z produkcji rolnej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz. U. z 2024r. poz. 82).
- d. Projekt budowlany powinien spełniać warunki określone w obowiązujących aktach prawnych, w tym niżej wymienionych. Inwestor w trakcie realizacji i docelowego funkcjonowania planowanej inwestycji winien spełnić wymagania i warunki określone w szczególności w:
 - ustawie z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2025r. poz. 418 z późn. zm.),
 - rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn. Dz. U. z 2022r. poz. 1225 z późn. zm.),
 - rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012r. poz. 463),
 - ustawie z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2024r. poz. 1112 z późn. zm.),
 - rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839 z późn. zm.),
 - ustawie z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2025r. poz. 889),
 - rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022r. poz. 1518),
 - ustawie z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (tekst jedn. Dz. U. z 2025r. poz. 960 z późn. zm.),
 - ustawie z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (tekst jedn. Dz. U. z 2023r. poz. 1587 z późn. zm.),
 - ustawie z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2025r. poz. 647 z późn. zm.),
 - ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz. U. z 2026r. poz. 13),
 - ustawie z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej (tekst jedn. Dz. U. z 2025r. poz. 188 z późn. zm.),
 - rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009r. Nr 124, poz. 1030),
 - przepisach szczegółowych i przywołanych normach.

UZASADNIENIE

W dniu 16.09.2025r. Rapal Sp. z o.o. złożył wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla instalacji fotowoltaicznej o mocy do 10 MW (z możliwością realizacji mniejszych instalacji fotowoltaicznych nie przekraczających łącznie mocy 10 MW) wraz z przyłączem do krajowej sieci energetycznej i elementami infrastruktury technicznej, niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania przedsięwzięcia na terenie działek ew. nr 109, 110 i części dz. ew. nr 153 obr. 02 Zagościec oraz działki ew. nr 2 i

części dz. ew. nr 3, 55, 56 obr. 04 Zagościniec.

Stosownie do art. 61 §4 k.p.a., wszystkie strony postępowania zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie i poinformowane o przysługujących im uprawnieniach. Do uwag, wniesionych przez strony w toku postępowania administracyjnego, ustosunkowano się merytorycznie w analizie urbanistycznej, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

W dniu 16.04.2024r. Burmistrz Wołomina wydał postanowienie nr 15/2024 o zawieszeniu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie.

W dniu 10.05.2024r. wpłynęło zażalenie Wnioskodawcy (Rapal Sp. z o. o.) na powyższe postanowienie o zawieszeniu postępowania.

W dniu 18.06.2024r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze postanowieniem (znak KOA/2332/Ar/24) utrzymało w mocy zaskarżone postanowienie.

W dniu 11.08.2025r. Burmistrz Wołomina wydał postanowienie nr 27/2025, którym podjął z urzędu przedmiotowe postępowanie administracyjne.

Dla obszaru objętego wnioskiem gmina Wołomin nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na podst. art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 u.p.z.p. przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Na podstawie art. 61 ust. 5a u.p.z.p., a także na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024r. poz. 1116) przeprowadzono analizę cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Przeprowadzona analiza stanowi załącznik do niniejszej decyzji (załącznik 2a – część tekstowa analizy urbanistycznej, załącznik 2b – część graficzna analizy urbanistycznej).

Przeprowadzona analiza urbanistyczna pozwala na stwierdzenie, że przedmiotowe przedsięwzięcie inwestycyjne spełnia wymagania art. 61 ust. 1 - 5 u.p.z.p., co oznacza – po uprzednim dokonaniu wymaganych ustawowo uzgodnień (art. 60 ust. 1 oraz art. 53 ust. 4 w związku art. 64 u.p.z.p.) – możliwość wydania przedmiotowej decyzji.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 w związku z art. 64 u.p.z.p. projekt decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony z:

- **Wydziałem Inwestycji Urzędu Miejskiego w Wołominie** – w zakresie wpływu na drogi gminne (ul. Letniskowa i Asfaltowa) i ruch drogowy – pismem z dnia 09.04.2026r.,
- **Starostą Wołomińskim** – w zakresie ochrony gruntów rolnych - „milcząca zgoda” – zgodnie z art. 53 ust. 5 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane,
- **Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie** – w zakresie melioracji wodnych - „milcząca zgoda” – zgodnie z art. 53 ust. 5 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane,
- **Marszałkiem województwa** – w zakresie udokumentowanych wód podziemnych - „milcząca zgoda” – zgodnie z art. 53 ust. 5 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane,
- **Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym** – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych - „milcząca zgoda” – zgodnie z art. 53 ust. 5 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

Uzgodnienie z pozostałymi organami, wymienionymi w art. 53 ust. 4 u.p.z.p., nie było wymagane.

Biorąc zatem przytoczone powyżej okoliczności oraz fakt, że nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne wnioskodawcy jest zgodne z przepisami prawa, orzeczono jak w sentencji.

Projekt niniejszej decyzji sporządził mgr inż. arch. Tomasz Graj, członek Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów nr WP-0805.

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 (art. 63 ust. 2 i 4 u.p.z.p.).

W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi karę pieniężną. Do ww. terminu nie wlicza się 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. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary. W okresie od dnia 08.12.2025r. do dnia 31.12.2026r. bieg w/w terminu nie rozpoczyna się, a rozpoczęty przerywa się. Terminy biegną na nowo od dnia 01.01.2027r.

W myśl art. 65 u.p.z.p. organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdza jej wygaśnięcie jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę bądź dokonał skutecznego zgłoszenia,
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Roboty budowlane związane z przedmiotową inwestycją oraz jej docelowe wykorzystanie można rozpocząć na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29–31 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2025r. poz. 418 z późn. zm.).

Do wniosku o pozwolenie na budowę / zgłoszenia należy dołączyć niniejszą decyzję o warunkach zabudowy i dokumenty określone przepisami ustawy Prawo budowlane i przepisami odrębnymi.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom postępowania administracyjnego prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, za pośrednictwem Burmistrza Wołomina, w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji. Po wydaniu niniejszej decyzji strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania od niej. Z dniem doręczenia organowi oświadczeń stron o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Skutkiem zrzeczenia jest brak możliwości zaskarżenia niniejszej decyzji do WSA.

Załączniki:

Załącznik nr 1 – część graficzna decyzji,

Załącznik nr 2a – analiza urbanistyczna - część tekstowa,

Załącznik nr 2b – analiza urbanistyczna - część graficzna.



Z up. Burmistrza

Dariusz Szymanowski
Zastępca Burmistrza

Otrzymują :

1. Rapal Sp. z o.o.

2. Pozostałe strony postępowania poprzez obwieszczenie.

5/5

ZASTĘPCA NACZELNIKA
GLÓWNY SPECJALISTA Wydziału Urbanistyki
Emilia Gajca *Jolanta Leszko*

Załącznik nr 2a

ANALIZA URBANISTYCZNA – część tekstowa

Dla potrzeb sporządzanej decyzji o warunkach zabudowy w postępowaniu administracyjnym – znak sprawy WU.6730.1.33.2024

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 10 MW (z możliwością realizacji mniejszych instalacji fotowoltaicznych nie przekraczających łącznie mocy 10 MW) wraz z przyłączem do krajowej sieci energetycznej i elementami infrastruktury technicznej, niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania przedsięwzięcia na terenie działek ew. nr 109, 110 i części dz. ew. nr 153 obr. 02 Zagościnniec oraz działki ew. nr 2 i części dz. ew. nr 3, 55, 56 obr. 04 Zagościnniec

Wnioskodawca:

Rapal Sp. z o. o.

Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji – wykonano na podst. art. 53 ust. 3 w zw. z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą.
Analiza cech zabudowy i zagospodarowania terenu – wykonano na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy oraz na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024r. poz. 1116), zwanego dalej rozporządzeniem.

Na mapie, stanowiącej załącznik graficzny, będący integralną częścią niniejszej analizy (załącznik nr 2b do decyzji o warunkach zabudowy), wyznaczono wokół wnioskowanego terenu obszar podlegający analizie i przeprowadzono na nim analizę. Zgodnie z wymaganiami zawartymi w art. 61 ust. 5a ustawy, określając granicę analizowanego obszaru, za front terenu przyjęto odcinek **GHI**, przylegający do drogi gminnej – ul. Letniskowej (najdłuższy z odcinków przylegających do dróg publicznych).

Wnioskowany niezabudowany teren znajduje się w granicach administracyjnych wsi Zagościnniec, w obszarze znajdującym się na pomiędzy drogą powiatową – ul. 100-Lecia, a drogą gminną – ul. Asfaltową. Dominującą funkcją terenu w analizowanym obszarze są grunty wykorzystywane rolniczo i tereny porolnicze. Występują również lasy, a także zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy, dla instalacji odnawialnego źródła energii (w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii) nie jest wymagane spełnienie warunków z art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy, tj. dotyczących tzw. dobrego sąsiedztwa oraz dostępu do drogi publicznej.

I. Analiza w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 – 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Funkcja terenu (warunek tzw. „dobrego sąsiedztwa”)	Dla instalacji odnawialnego źródła energii nie jest wymagane spełnienie warunku (art. 61 ust. 3 ustawy). nie jest wymagane spełnienie warunku
Dostęp do drogi publicznej	Dla instalacji odnawialnego źródła energii nie jest wymagane spełnienie warunku (art. 61 ust. 3 ustawy). Teren posiada dostęp do drogi publicznej (gminnej) na dz. ew. nr 61 obr. 01 Zagościnniec, dz. ew. nr 111 obr. 02 Zagościnniec i dz. ew. nr 1 obr. 04 Zagościnniec (ul. Asfaltowej) oraz do drogi publicznej (gminnej) na dz. ew. nr 112/2 obr. 02 Zagościnniec oraz dz. ew. nr 47 obr 04 Zagościnniec (ul. Letniskowej). nie jest wymagane spełnienie warunku / warunek spełniony
Uzbrojenie terenu	Dla przedmiotowego zamierzenia budowlanego nie jest wymagane uzbrojenie terenu bądź też uzbrojenie będzie zapewnione na dalszych etapach procesu inwestycyjnego. warunek spełniony
Czy teren wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne?	dz. nr ew. 109 obr. 02 Zagościnniec – RV: 1.0337ha; dz. nr ew. 110 obr. 02 Zagościnniec – RV: 1.8640ha, RVI: 0.2030ha. dz. nr ew. 153 obr. 02 Zagościnniec – RV: 0.0527ha, ŁIV: 0.8057ha, ŁV: 1.3966ha, LsV: 0.5406ha, W: 0.2499ha; dz. nr ew. 2 obr. 04 Zagościnniec – RV: 0.5311ha, RVI: 0.1322ha, ŁV: 0.2927ha; dz. nr ew. 3 obr 04 Zagościnniec – RV: 0.6626ha, RVI: 0.1724ha, ŁV: 0.3010ha, W: 0.0192ha; dz. nr ew. 55 obr 04 Zagościnniec – ŁIV: 0.3029ha, ŁV: 0.5721ha, ŁVI: 0.1139ha,

	<p>LsV: 0.3261ha, W: 0.0489ha; dz. nr ew. 56 obr. 04 Zagościniec – RVI: 0.0964ha, ŁIV: 0.2351ha, ŁV: 0.4770ha, ŁVI: 0.1485ha, PsVI: 0.1029ha, LsV: 0.4531ha, W: 0.0791ha. <i>Grunty ewidencyjnie leśne na terenie przedmiotowych działek znajdują się poza terenem objętym decyzją (poza liniami rozgraniczającymi). Teren nie wymaga uzyskania zgody - warunek spełniony.</i></p>
Zgodność z przepisami odrębnymi	<p>Decyzją nr 2/2024 z dnia 15.01.2024r. Burmistrz Wołomina stwierdził brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko m.in. dla przedmiotowego przedsięwzięcia oraz określił istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji i użytkowania przedsięwzięcia. Teren objęty wnioskiem nie jest położony w obszarze prawnie chronionym, ustanowionym w trybie przepisów: ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jedn. Dz. U. z 2024r. poz. 1292 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz. U. z 2024r. poz. 1478 z późn. zm.). Wzdłuż granic terenu inwestycji oraz przez teren działek objętych wnioskiem przebiegają urządzenia melioracji wodnych szczegółowych – rowy. Zgodnie z ustawą Prawo wodne w pobliżu urządzeń melioracji wodnych zabrania się wykonywania robót i innych czynności, które mogą spowodować osuwanie się gruntu; budowa, przebudowa, częściowa likwidacja urządzeń melioracji wodnych (w tym wykonanie przepustu na rowie, w celu realizacji dojazdu do dalszej części terenu inwestycji) wymaga uzyskania zgody wodnoprawnej. Teren inwestycji znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – Dolina Środkowej Wisły (nr 222). warunek spełniony</p>
Ograniczenia, strefy kontrolowane i strefy bezpieczeństwa	<p>Przedmiotowe zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, strefy kontrolowanej gazociągu ani też strefy bezpieczeństwa rurociągu. warunek spełniony</p>

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy, dla instalacji odnawialnego źródła energii (w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii) nie jest wymagane spełnienie min. warunku z art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy, tj. warunku dotyczącego tzw. dobrego sąsiedztwa. W związku z powyższym odstąpiono od szczegółowej analizy cech zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym na podstawie rozporządzenia w zakresie:

- 1) linii zabudowy istniejącej;
- 1) wskaźników intensywności zabudowy;
- 2) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu;
- 3) szerokości elewacji frontowej;
- 4) wysokości zabudowy w sąsiedztwie;
- 5) geometrii dachów (kąta nachylenia i układu połączeń dachowych);

Wyznaczone warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy (wymagania w zakresie kształtowania ładu przestrzennego) określono zgodnie z przepisami odrębnymi przy uwzględnieniu wniosku oraz ustawowego kryterium ładu przestrzennego.

II. Warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:

W decyzji wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości po 5,0m od krawędzi rowów, w odległości 30,0m od krawędzi YZA' – tworząc w ten sposób bufor sąsiedzki od terenów zabudowanych (zgodnie z załączonym do wniosku szkicowym rysunkiem planowanego zagospodarowania terenu), w odległości 8,0m od granicy terenu z działkami ul. Letniskowej, w odległości 9,0m od granicy terenu z działkami ul. Asfaltowej, a także w odległości 6,0m od granicy terenu z działką drogową nr ew. 4 obr. 04 Zagościniec.

Wyznaczone linie zabudowy zapewnią (również przyszłościowo) spełnienie przepisów odrębnych i pozwolą na kształtowanie ładu przestrzennego w obszarze.

W decyzji wyznaczono również nieprzekraczalne linie sytuowania ogrodzeń (projektowane linie rozgraniczające): w odległości 2,0m od granicy terenu z działkami ul. Letniskowej oraz w odległości 3,0m od granicy terenu z działkami ul. Asfaltowej.

W decyzji wyznaczono dopuszczalną powierzchnię zabudowy – maksymalnie 60,0% powierzchni terenu inwestycji.

W decyzji wyznaczono wymaganą powierzchnię biologicznie czynną – minimum 50,0% powierzchni terenu inwestycji. Powyższe wskaźniki należy odnieść do powierzchni terenu inwestycji (części działek ewidencyjnych) objętej wnioskiem, tj. do powierzchni 94 965m²;

W decyzji wyznaczono maksymalną wysokość dla nadziemnych obiektów i urządzeń budowlanych:

ponad poziom terenu oznaczony na mapie zasadniczej: 6,0m.

III. Uwagi wniesione do postępowania przez strony

W dniu 10.04.2024r., 12.04.2024r., 15.04.2024r. do tutejszego Urzędu wpłynęły (w części jednobrzmiące) pisma

w których oprotowali oni powstanie inwestycji, powołując się na nadmierne wytwarzanie energii cieplnej, promieniowanie elektromagnetyczne, zagrożenie elektryczne, hałas, zmianę krajobrazu, zakłócenia w dostawie energii elektrycznej, utratę wartości nieruchomości. Wskazali również na ograniczoną liczbę badań wpływu farm fotowoltaicznych na zdrowie ludzi, natomiast powołali się na analogiczną sytuację elektrowni wiatrowych, które powodowały negatywny stan na zdrowie i samopoczucie człowieka, czego dowiodły badania przeprowadzone na przestrzeni czasu. Wskazali ponadto na szkodliwy wpływ na pszczoły, na możliwe zakłócenia w funkcjonowaniu sieci elektroenergetycznej, a także na potencjalny spadek wartości gruntów w sąsiedztwie (brak możliwości sprzedaży działek).

W dniu 15.04.2024r. wpłynęły do tutejszego Urzędu jednobrzmiące pisma stron postępowania –

W pismach tych wyrazili oni sprzeciw dla powstania farmy fotowoltaicznej, podnosząc argument, iż panele fotowoltaiczne w tak dużej skali będą emitować ogromne ilości energii cieplnej, co będzie odczuwalne dla mieszkańców i spowoduje obniżenie komfortu życia na danym terenie. Promieniowanie elektromagnetyczne, które jest wytwarzane podczas pracy instalacji będzie miało wpływ na zdrowie mieszkańców. Strony zgłosiły również swoje obawy odnośnie zagrożeń związanych z eksploatacją paneli fotowoltaicznych, takich jak przepięcie, awaria inwerterów, uderzenia pioruna czy pożaru. Powołując się na wytyczne dostawców sprzętu do pozyskania energii elektrycznej, wskazano, iż zaleca się lokalizację farm fotowoltaicznych w odległości min. 200m od budynków mieszkalnych, z uwagi m.in. na hałas wytwarzany przez inwertery. Strony zgłosiły również obawy związane z zakłóceniami w dostawie energii elektrycznej, co może skutkować przerwami w dostawie energii elektrycznej, a nawet przepaleniem się urządzeń gospodarstwa domowego. Podniesiono również aspekt utraty wartości ziemi i domów w okolicy oraz negatywny wpływ na ekosystem i bioróżnorodność terenu.

Tego samego dnia sprzeciw wniosła strona w postępowaniu.

W tym samym dniu do tutejszego Urzędu wpłynęło pismo w którym wyraża sprzeciw wobec inwestycji, powołując się na spadek wartości nieruchomości, promieniowanie magnetyczne, wytwarzane ciepło, ryzyko pożaru, wpływ na atrakcyjność krajobrazu i zagrożenie dla zwierząt.

W dniu 19.04.2024r. do tutejszego Urzędu wpłynęło pismo mieszkańców Zagościńca, w którym zgłosili swój protest dla powstania planowanej inwestycji, powołując się na argumenty wymienione w poprzednich pismach. Mieszkańcy obawiają się o swoje zdrowie oraz otaczające ich środowisko. Pismo to zostało podpisane przez 43 osoby; część z nich posiada przymiot strony w przedmiotowym postępowaniu administracyjnym.

W dniu 23.04.2024r. wpłynęło do tutejszego Urzędu pismo stron postępowania –

W piśmie tych wyrazili oni sprzeciw dla powstania farmy fotowoltaicznej, argumentując swoje stanowisko zbyt małą odległością od budynków mieszkalnych, co wpłynie na jakość życia mieszkańców z uwagi na głośność urządzeń. Strony zgłosiły również swoje obawy dotyczące zwiększenia zagrożenia pożarowego, spadek zainteresowania potencjalnych kupców nieruchomości na danym terenie oraz zniszczenie fauny i flory otoczenia.

W dniu 11.07.2024r. do tutejszego Urzędu wpłynęło kolejne pismo w którym wskazano, iż w wydanej na rzecz Rapal sp. z o.o. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nieprawidłowo określono odległość planowanej inwestycji od najbliższej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – na dz. ew. nr 65 i 66 obr. 04 Zagościńca znajdują się 2 budynki na etapie ostatnich prac wykończeniowych, których nie wzięto pod uwagę podczas wydawania decyzji środowiskowej. Ponadto, przytoczyli argumenty wymienione w swoim poprzednim piśmie.

Odnosząc się do przedmiotowych pism należy wyjaśnić, iż decyzja o warunkach zabudowy nie jest decyzją uznaniową, a posiada charakter tzw. decyzji związanej. Oznacza to, iż – w przypadku spełnienia wymagań przepisów – Organ nie ma możliwości by odmówić wydania takiej decyzji (art. 56 w zw. z art. 64 ust. 1 ustawy). Odnośnie podnoszonych przez strony postępowania potencjalnych uciążliwości i zagrożeń należy wyjaśnić, iż nie mogą one być przedmiotem postępowania na etapie decyzji o warunkach zabudowy – stanowią bowiem właściwość rzeczową postępowania o udzielenie pozwolenia na budowę.

W dniach 29.05.2025r., 30.05.2025r., 02.06.2025r., 05.06.2025r., 09.06.2025r. wpłynęły jednobrzmiące zapytania stron postępowania –

Strony postępowania proszą w nich o informację dotyczącą losów obszarów leśnych na działkach objętych wnioskiem o warunki zabudowy oraz o planowane sposoby zabezpieczenia i ochrony przyrody i krajobrazu.

Odnosząc się do powyższych zapytań należy wyjaśnić, iż teren inwestycji nie obejmuje gruntów ewidencyjnie leśnych ani rowów – te części działek zostały wyłączone przez Wnioskodawcę z granic terenu objętego decyzją. Informacje na temat wymaganego sposobu zabezpieczeń drzew, cieków wodnych, korytarzy fauny, ochrony gatunkowej są właściwością postępowania w sprawie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach; dane te – jako informacja publiczna – są dostępne jako część treści decyzji Burmistrza Wołomina nr 2/2024 z dnia 15.01.2024r. o środowiskowych uwarunkowaniach.

Analizę wykonał mgr inż. arch. Tomasz Graj, członek Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów nr WP-0805.



Z up. Burmistrza

Dariusz Szymanowski
Zastępca Burmistrza