

Znak: RG.6730.37.2023

**DECYZJA
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), §2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1589) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 14 września 2023 r., uzupełnionego w dniu 9 października 2023 r. złożonego przez

Pana
prowadzącego działalność gospodarczą
pn. Gospodarstwo Rolne
działającego przez pełnomocnika
Panią

po przeprowadzeniu analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), po dokonaniu uzgodnień z:

- organem właściwym w sprawie ochrony gruntów rolnych – Starostą Wysokomazowieckim,
- organem właściwym w sprawie ochrony melioracji wodnych – Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie,
- właściwym zarządcą drogi – Zarządem Dróg Powiatowych w Wysokiem Mazowieckiem - postanowienie z dnia 27.11.2023 r. (data wpływu 29.11.2023r.)znak: ST.433.116.2023.

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na:

budowie i montażu farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 2 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą

przewidzianej do realizacji na nw. działkach ewidencyjnych położonych w gminie Sokoły:

106/3, 107 – obręb Roszki-Ziemaki

określając

1. Rodzaj i funkcję zabudowy:

- instalacja odnawialnego źródła energii

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

1) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) linia zabudowy: nieprzekraczalna – zgodnie z załącznikiem graficznym,
- b) intensywność wykorzystania terenu:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy (rozumiana jako sumaryczna wartość rzutu poziomego paneli fotowoltaicznych, magazynów energii i stacji transformatorowych) w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: 95%,
 - minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: 5%,
- c) forma architektoniczna i gabaryty zabudowy (wskazane niżej parametry dotyczą każdego obiektu) – konstrukcja wsporcza pod panele fotowoltaiczne:
 - szerokość elewacji frontowej: nie dotyczy,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: nie dotyczy,
 - geometria dachu: nie dotyczy,
 - wysokość: do 10 m,
- d) forma architektoniczna i gabaryty zabudowy (wskazane niżej parametry dotyczą każdego obiektu) –stacja transformatorowa (do 2 szt.), magazyn energii (do 2 szt.):
 - szerokość elewacji frontowej: od 2 m do 16 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: od 2 m do 5 m,
 - geometria dachu:
 - = układ i kąt nachylenia połaci dachowych: dach płaski ($<12^\circ$),
 - = wysokość najwyższego punktu pokrycia połaci dachowych: od 2 m do 5 m,
 - = kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki: nie określa się z uwagi na układ i kąt nachylenia połaci dachowych,
- e) forma architektoniczna i gabaryty zabudowy – pozostałe obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z realizacją inwestycji:
 - szerokość elewacji frontowej: nie dotyczy,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: nie dotyczy,
 - geometria dachu: nie dotyczy.

2) ochrona środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

- a) planowana inwestycja położona jest:
 - poza miejscowością uzdrowską oraz obszarami ochrony uzdrowskiej,
 - poza obszarami występowania udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
 - poza terenami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych (zgodnie z danymi udostępnionymi przez Państwowy Instytut Geologiczny w ramach Systemu Ostry Przeciwośuwiskowej),
 - poza granicami obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.),

- poza obszarami, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.),
- b) prowadzenie inwestycji powinno odbywać się zgodnie z zasadami określonymi w:
- ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.),
 - ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.),
 - ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.),
- c) przedmiotowa inwestycja stanowi przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych – decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach znak: RG.6220.9.2023 z dnia 31 sierpnia 2023 r., Wójt Gminy Sokoły stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko,
- d) rozwiązanie ewentualnej kolizji z urządzeniami melioracji wodnych powinno być dokonane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.),
- jak wynika z ewidencji melioracji wodnych prowadzonej przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Białymstoku na działkach o numerze ewidencji gruntów 106/3, 107 obręb Roszki-Ziemaki, gmina Sokoły występują urządzenia melioracji wodnych(drenowanie). Nie wyklucza się występowania na przedmiotowych działkach lub w ich sąsiedztwie urządzeń wodnych niebędących urządzeniami melioracyjnymi.
- e) z uwagi na lokalizację w granicach działek związanych z realizacją planowanej inwestycji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – linie elektroenergetyczne średniego napięcia, na etapie projektowania i realizacji inwestycji szczególnie należy uwzględnić warunki wynikające z:
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. z 2003 r. nr 47 poz. 401),
 - Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 roku w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz. U. z 2003 r. nr 169 poz. 1650).

3) ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) planowana inwestycja położona jest poza obszarami objętymi formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 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 ujętymi w gminnej ewidencji zabytków,
- b) w trakcie prac ziemnych należy postępować zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.).

4) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej – zgodnie z przepisami szczegółowymi na warunkach zarządców sieci i dróg,
- b) w przypadku przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury kolidujących z projektowaną inwestycją, wszelkie zmiany w przebiegu czy usytuowaniu obiektów infrastruktury należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci,
- c) obsługa komunikacyjna – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - istniejącym zjazdem z drogi powiatowej nr 1859B, (dz. nr 143) poprzez działkę nr 100, w przypadku jego przebudowy - inwestor winien uzyskać zezwolenie zarządcy drogi.
- d) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
- e) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - na etapie funkcjonowania – z projektowanej instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych,
 - na etapie realizacji – z indywidualnego źródła – agregatu prądotwórczego,
- f) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy,
- g) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy,
- h) gospodarka odpadami – nie dotyczy,
- i) odprowadzanie ścieków bytowych – nie dotyczy,
- j) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- k) miejsca postojowe – 1 miejsce.

5) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- b) na etapie projektu i realizacji inwestycji należy:
 - zapewnić spełnienie wymagań ochrony interesów osób trzecich w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.),
 - uwzględnić zasady wynikające z Rozporządzenia 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),
- c) planowana inwestycja na etapie użytkowania nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, nie może powodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz zanieczyszczać powietrza, wody i gleby,
- d) ewentualne uciążliwości powstałe w trakcie eksploatacji inwestycji nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości przedmiotowej działki,
- e) niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich – art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

(Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.). Zgodnie z art. 63 ust. 4 ww. ustawy – wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy,

f) planowane zamierzenie budowlane zlokalizowane jest:

- poza zasięgiem terenów, związanych z realizacją zadań rządowych albo samorządowych, dotyczących inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, wskazanych w planie miejscowym, który utracił moc 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.),
- poza zasięgiem obszaru 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,
- poza zasięgiem strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- poza zasięgiem strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu naftowego,
- w odległości większej niż:
 - = 40 m od osi istniejącej linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV lub większym,
 - = 70 m od osi istniejącej linii elektroenergetycznej o napięciu 750 kV lub większym,
 - = 65 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy nie większej niż 500 mm,
 - = 100 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm.

6) ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:

- a) planowana inwestycja położona jest poza terenami górniczymi wyznaczonymi na podstawie ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2023 r. poz. 633 z późn. zm.).

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie w skali 1:5000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji

Uzasadnienie

Pan _____, prowadzący działalność gospodarczą pn. Gospodarstwo Rolne Rafał Jabłoński, działając przez pełnomocnika Panią Beatę Kot, w dniu 14 września 2023 r. wystąpił z wnioskiem w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zadania inwestycyjnego polegającego na budowie i montażu farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 2 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr ewid. 106/3, 107, obręb Roszki-Ziemaki, gmina Sokoły.

Analizując kompletność wniosku organ I instancji stwierdził braki – w dniu 28 września 2023 r. wezwano wnioskodawcę do złożenia uzupełnienia. W dniu 9 października 2023 r. do Wójta Gminy Sokoły wpłynęło pismo wnioskodawcy stanowiące uzupełnienie wniosku z dnia 14 września 2023 r., w którym wnioskodawca dokonał korekty granic terenu inwestycji.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest w/w inwestycja, warunki zabudowy dla działki określonej we wniosku, ustala się na podstawie art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), zgodnie z Rozporządzeniem 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 z późn. zm.).

Ustalenie warunków zabudowy dla projektowanej inwestycji wymaga łącznego spełnienia (zgodnie z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) warunków:

1. *„co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;*
2. *teren ma dostęp do drogi publicznej;*
3. *istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;*
4. *teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;*
5. *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;*
6. *zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej ustanowiony został zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu lub strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu”.*

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ze względu na przedmiot inwestycji – instalacja odnawialnego źródła energii, decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu może zostać wydana z pominięciem szczegółowej analizy istniejącego stanu zabudowy na terenie przylegającym do analizowanej działki, ponadto, teren nie musi mieć dostępu do drogi publicznej.

Analiza pozostałych warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz analiza stanu faktycznego oparta na zgromadzonym materiale dowodowym wykazała możliwość określenia warunków zabudowy dla planowanego przedsięwzięcia.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji uzgodniono z:

- organem właściwym w sprawie ochrony gruntów rolnych,
- organem właściwym w sprawie ochrony melioracji wodnych,
- właściwym zarządcą drogi.

Stwierdzając, iż planowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) orzeczono jak w sentencji.

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę posiadającą kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2013 r. poz. 932 i 1650).

Pouczenie:

Zgodnie z art. 127 § 1 i 2 oraz art. 129 § 1 i 2 Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.) od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem Wójta Gminy Sokoły w terminie 14-tu dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.) w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może w formie oświadczenia, zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia Wójtowi Gminy Sokoły oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Jednocześnie informuję, iż w myśl art. 130 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.) decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Zgodnie z art. 55 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) decyzja wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę.

Zgodnie z art. 51 ust. 2, w nawiązaniu do art. 64 ust. 1 pkt 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje

zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.

Do przedmiotowego 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.

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.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ

Decyzja zwolniona od opłaty skarbowej na podstawie załącznika 1, część I, pkt. 8 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o płacie skarbowej (Dz. U. z 2022 r. poz. 2142 ze zm.).

Z up. WÓJTA

inż. Bożena Perkowska
KIEROWNIK REFERATU
ROZWOJU GOSPODARCZEGO

Załączniki:

1. Decyzja o warunkach zabudowy – część graficzna – Załącznik nr 1
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa – Załącznik nr 2
3. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część graficzna – Załącznik nr 3

Otrzymują:

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10

Projekt decyzji sporządził:
mgr inż. arch