

DECYZJA

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503 ze zm.) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 w/w ustawy oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2021r. poz. 735 ze zm.) i po uzgodnieniu stosownie do art. 53 ust. 4 pkt. 5, 5a, 6, 9 powołanej na wstępie ustawy

u s t a l a m

na rzecz Elektrowni Słonecznej SOLAR Sp. z o.o.

w a r u n k i z a b u d o w y

dla działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 373 położonej w obrębie 0023 Suwin, gm. Somianka dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej „SOLAR 4” o mocy do 2MW na powierzchni do 2,4800ha wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy

Rodzaj zabudowy – produkcyjna, w skład której wchodzi urządzenia techniczne przetwarzające energię słoneczną na energię elektryczną.

Funkcja zabudowy - budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 2MW na powierzchni do 2,4800ha wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

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

a) Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

- **Użytkowanie obiektów** budowlanych winno być zgodne z ich przeznaczeniem i wymogami ochrony środowiska oraz winny być utrzymywane w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczające do nadmiernego pogorszenia ich właściwości użytkowych i sprawności w szczególności w zakresie zachowania warunków wynikających z ustawy z dnia 7 lipca 1994r Prawo budowlane.

- **Sposób zagospodarowania terenu:** zabudowa i zagospodarowanie przedmiotowego terenu zgodnie z działem II rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Na etapie projektowania i ubiegania się o pozwolenie na budowę mają zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego oraz polskich norm, w zakresie wynikającym z rodzaju inwestycji, dla której ustalono niniejsze warunki zabudowy. Przepisami wiodącymi będą unormowania zawarte w ustawie Prawo budowlane i aktach wykonawczych do tej ustawy z uwzględnieniem obowiązku uzyskiwania wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń.

b) Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego
Parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu

- nieprzekraczalną linię nowej zabudowy ustalono w odległości 6.0 m od krawędzi drogi 440417W;
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie powinna przekraczać 90% wraz z terenami utwardzonymi;
 - udział powierzchni biologicznie czynnej min 10% powierzchni działki;
- Gabaryty i wysokość projektowanej zabudowy*
- budynki techniczne;
 - zabudowa parterowa;
 - dach jednospadowy, dwuspadowy o kącie nachylenia połaci do 15 stopni;
 - wysokość głównej kalenicy dachu do 4.0m;
 - wysokość głównej krawędzi elewacji frontowej do 4.0m;
 - szerokość elewacji frontowej do 7.0m;
 - farma fotowoltaiczna o pow. całkowitej do 2,4800ha i mocy do 2MW składająca się między innymi z paneli fotowoltaicznych, budynków technicznych, linii elektroenergetycznych;

c) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi

- Przedmiot inwestycji zaprojektować w oparciu o obowiązujące przepisy i polskie normy, w zakresie wynikającym z rodzaju inwestycji. Przyjęte rozwiązania techniczno-technologiczne nie mogą spowodować zagrożeń dla świata roślinnego i zwierzęcego oraz zdrowia i życia ludzi oraz będą spełniać wszystkie obowiązujące normy i przepisy, jak również nie będą naruszone interesy osób trzecich;
- Miejsce do czasowego gromadzenia nieczystości stałych, z możliwością ich segregacji, usytuować zgodnie z warunkami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- Wydana w dniu 25.10.2021r. decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach znak Pl.6220.6.2021 przez Wójta Gminy Somianka dopuszcza realizację inwestycji i stwierdza brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i określiła warunki lub wymagania do zastosowania przy realizacji inwestycji;
- Sposób zagospodarowania terenu powinien w jak największym stopniu zapewnić zachowanie jego walorów krajobrazowych. W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu;
- Teren inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Inwestycja lokalizowana na gruntach niechronionych;
- Zobowiązuje się inwestora do przestrzegania zapisów ustawy z dnia 20 lipca 2017r. – Prawo Wodne (Dz. U. z 2021r. poz. 2233 ze zm.) przy wykonywaniu planowanej inwestycji;

d) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze zamierzenia budowlanego ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków ani obiekty kultury współczesnej.

e) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

- Dostęp do drogi publicznej dla wnioskowanego terenu poprzez zjazd z drogi gminnej nr 440417W;

- Zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
- Zaopatrzenie w energię elektryczną – energia zużywana przez elektrownię będzie przez nią wytwarzana;
- Odprowadzenie wód opadowych na własny teren;
- Odprowadzenie nieczystości płynnych – nie dotyczy;

f) Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich

Na etapie projektowania inwestycji uwzględnić interesy osób trzecich w szczególności zabezpieczającym:

- zapewnienie dostępu do drogi publicznej;
- ochronę przed pozbawieniem możliwości korzystania z infrastruktury technicznej (wody, kanalizacji, energii elektrycznej, środków łączności);
- ochronę przed uciążliwościami spowodowanymi przez hałas;
- ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby;
- dostęp światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;
- przed zmianą naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na tereny sąsiednie oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzenie wód opadowych do wód powierzchniowych,
- w obiekcie i na terenie z nim związanym nie można prowadzić działalności, która byłaby sprzeczna z funkcją dopuszczoną w niniejszej decyzji i której uciążliwość wykraczałaby poza granice działki;

g) Ustalenia dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - nie dotyczy.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono na załączniku graficznym w skali 1:1000 literami od A do D stanowiącym załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Przez Elektrownię Słoneczną SOLAR Sp. z o.o., w imieniu której działa pełnomocnik Pan Leszek Łochowicz złożony został wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 2MW na powierzchni do 2,4800ha wraz z infrastrukturą towarzyszącą

Gmina Somianka w miejscowości Suwin dla obszaru wskazanego we wniosku nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wobec braku na terenie inwestycji obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z treścią art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zamierzona inwestycja wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Inwestycję zaplanowano na działce o numerze ewidencyjnym 373 w miejscowości Suwin, gmina Somianka, niezainwestowanej, na gruntach niechronionych.

Powierzchnia terenu przewidziana pod farmę fotowoltaiczną wraz z infrastrukturą 2,4800ha. Zaznaczony teren inwestycji na działce nr 373 w miejscowości Suwin, gmina Somianka, posiada dostęp do drogi publicznej nr ewidencyjny 386. Działka nr ewidencyjny 373 nie znajduje się na obszarach objętych ochroną przyrody. Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające do realizacji przedmiotowej inwestycji.

Planowana inwestycja jest wymieniona w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie określania rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839 ze zm.).

W związku z powyższym poddano ocenie wpływ planowanego zamierzenia budowlanego na grunty sąsiednie w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia prowadzonym w trybie ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022r. poz. 1029 tj.). Wynikiem postępowania jest wydana w dniu 25 października 2021r. przez Wójta Gminy Somianka decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach znak: Pl.6220.6.2021.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach.

Wyznacznikiem rozstrzygnięcia merytorycznego tego rodzaju decyzji jest zgodność projektowanej inwestycji z przepisami prawa powszechnie obowiązującego. Art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków: 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; teren ma dostęp do drogi publicznej; istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego; 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 zagospodarowaniu przestrzennym; decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii.

Oceniając spełnienie łącznych warunków, które umożliwiają wydanie decyzji o warunkach zabudowy, wskazanych w art. 61 ust. 1 pkt 3-5 ustawy o planowaniu przestrzennym tut. organ stwierdził co następuje:

- istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- teren objęty planowanym zamierzeniem inwestycyjnym oznaczony jest w ewidencji gruntów symbolem IV (klasa bonitacyjna gruntu), w związku z tym nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, stosownie do przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

- żaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji inwestycji objętej ustaleniami niniejszej decyzji.

W sytuacji, gdy nie ma wymogu spełnienia przesłanki z art. 61 ust. 1 pkt 1 z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to nie ma też konieczności wyznaczania obszaru analizowanego i sporządzania analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Nie istnieje więc obowiązek dołączenia załączników, które zawierałyby jej wyniki.

Wobec faktu spełnienia warunków wynikających z art. 61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu oraz uzyskaniu pozytywnych opinii i uzgodnień od:

1. Starosty Powiatu Wyszковского

Wójt Gminy Somianka wnioskiem z dnia 25 marca 2022r. wystąpił do Starosty Powiatu Wyszковского o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy w przedmiotowej sprawie. Starosta Powiatu Wyszковского w terminie 14 dni od daty otrzymania projektu decyzji nie wyraził stanowiska w przedmiotowej sprawie. Wobec powyższego, zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 14 dni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane;

2. Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Dyrektora Zarządu Zlewni w Dębem

Wójt Gminy Somianka wnioskiem z dnia 25 marca 2022r. wystąpił do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Dyrektora Zarządu Zlewni w Dębem o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy w przedmiotowej sprawie. Dyrektor Zarządu Zlewni w Dębem w terminie 14 dni od daty otrzymania projektu decyzji nie wyraził stanowiska w przedmiotowej sprawie. Wobec powyższego, zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 14 dni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane;

3. Zarządcy drogi – Wójta Gminy Somianka

W sytuacji, gdy organ wydający decyzję o warunkach zabudowy i zarządca drogi, który ma tę decyzję uzgodnić, to jeden i ten sam organ, brak jest potrzeby dokonania uzgodnienia. Kwestie, które winien ocenić zarządca drogi ocenia samodzielnie przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy organ właściwy do wydania tej decyzji (wyrok NSA w Warszawie z dnia 9 lipca 2013r., sygn.. II OSK 609/12, LEX nr 1369032). W przedmiotowej sprawie Wójt Gminy Somianka jako zarządca drogi nie wnosi sprzeciwu co do planowanej inwestycji;

postanowiono jak w sentencji.

P o u c z e n i e

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

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa dysponowania gruntem na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ostrołęce za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Podmiot, który wystąpił o wydanie decyzji o warunkach zabudowy ma prawo wnieść do Wojewody Mazowieckiego żądanie wymierzenia kary pieniężnej w przypadku stwierdzenia przedłużenia postępowania w sprawie jej wydania za pośrednictwem Wójta Gminy Somianka.

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 14 dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

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.

z op. WÓJTA
Agnieszka Salwin
Zastępca Wójta

Załączniki:

1. Kopia z mapy zasadniczej
2. Analiza + załącznik mapowy z granicami analizowanego terenu

Otrzymują:

1. Wnioskodawca - Pełnomocnik
2. Strony w postępowaniu wg wykazu
3. a/a

Do wiadomości:

1. Starosta Powiatu Wyszowskiego
2. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Dyrektor Zarządu Zlewni w Dębem

Projekt sporządził:

Projekt decyzji sporządziła: mgr inż. arch. Katarzyna Woźnicka, wpisana na listę architektów MOIA nr MA – 0942.

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 598,00 zł na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2021r. poz. 1923 ze zm.).