

In.6730.5.2013

Decyzja nr 5/2013

o ustaleniu warunków zabudowy.

Na podstawie art. 4. ust. 2. pkt 2., art. 59. ust. 1, art. 60. ust. 1. i 4., art. 61. ust. 1 ÷ 5. oraz art. 64. ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz.U.2012.647) oraz art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku - Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz.U.2000.98.1071, z późniejszymi zmianami)

**Ustalam na rzecz firmy Elektrownie Fotowoltaiczne Sp. z o.o.,
ul. Domaniewska 37, 02-672 Warszawa,
warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni
fotowoltaicznej oraz kablowej i napowietrznej linii energetycznej średniego
napięcia 15 kV i stacji transformatorowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV
na terenie działek nr ew. 8, 42 i 43 we wsi Janki.**

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy.

Projektowana elektrownia fotowoltaiczna.

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

1) Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

Projektowana elektrownia fotowoltaiczna na gruntach rolnych.

2) Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

a) ze względu na charakter inwestycji: brak budynków - nie ustala się:

- I. linii zabudowy,
- II. wysokość budynku w kalenicy,
- III. ilości oraz kąta nachylenia połaci dachowych;

b) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu objętego wnioskiem wynosi 10 %;

c) powierzchnia biologicznie czynna terenu objętego wnioskiem nie mniej niż 50 %.

3) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w art. 61 ust.1 pkt 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

b) projektowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U.2010.213.1397).

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

5) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

Projektowana inwestycja stanowi część infrastruktury technicznej i nie wymaga zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenia ścieków.

6) Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

Inwestycję usytuować i roboty budowlane wykonywać w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich, w szczególności określonych w art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane (jednolity tekst Dz.U.2010.243.1623, z późniejszymi zmianami), poprzez:

- a) ograniczenie oddziaływania uciążliwości powodowanej działalnością usługową do granic własności;
- b) ochronę przed pozbawieniem:
 - I. dostępu do drogi publicznej,
 - II. możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - III. dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- c) ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie;
- d) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby;
- e) zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.

7) Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

8) Warunki wynikające z przepisów szczególnych:

- a) dokumentację architektoniczno - budowlaną wykonać zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U.2012.463);
- b) obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane;
- c) projekt zagospodarowania terenu opracować na aktualnej mapie do celów projektowych.

1. Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone na mapie stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej decyzji.

2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 + 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik Nr 2 do decyzji.

UZASADNIENIE.

1. Stosownie do art. 104 kodeksu postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, z późniejszymi zmianami) w tut. Urzędzie przeprowadzono postępowanie administracyjne sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej **na budowie elektrowni fotowoltaicznej oraz kablowej i napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia 15 kV i stacji transformatorowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV na terenie działek nr ew. 8, 42 i 43 we wsi Janki.**
2. Po zapoznaniu się z wnioskiem firmy **Elektrownie Fotowoltaiczne Sp. z o.o., ul. Domaniewska 37, 02-672 Warszawa, z dnia 29-10-2012 r.**, przeprowadzono analizę, o której jest mowa w § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania terenu (Dz.U.2003.164.1588). W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono że wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, gdyż zostały spełnione warunki określone w art. 61 ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przytoczonego wyżej rozporządzenia.
3. Zgodnie z art. 53 ust.4 pkt 6, w nawiązaniu do art. 60. ust. 1. projekt decyzji został uzgodniony ze Starostą Powiatu Wyszowskiego. Postanowieniem GG.6125.1.2013.JS nr 1/13 z dnia 2013.01.04 (wpłynęło 2013.01.08).
4. Projekt przedmiotowej decyzji sporządził, zgodnie z art. 60 ust. 4, mgr inż. arch. Wojciech ZAWARTKO, uprawnienia planistyczne nr 1003/89, wpisany na listę Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie pod numerem WA-243.

POUCZENIE.

1. W myśl art. 63 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - a) w odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy dla przedmiotowego terenu można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom oraz właścicielowi lub wieczystemu użytkownikowi terenu;
 - b) niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich;
 - c) jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 przytoczonej ustawy - przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę;
 - d) wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem niniejszej decyzji;
 - e) organ, który wydał decyzję, o której mowa w art. 59 ust. 1, jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.
2. W myśl art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:
 - a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
 - b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
3. Warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę jest wykazanie prawa do władania przedmiotowym terenem.
4. Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ostrołęce za pośrednictwem Wójta Gminy Somianka w terminie czternastu dni od daty jej doręczenia.

Wójt Gminy Somianka

/- /Andrzej Żołyński

Otrzymują:

- 1) Elektrownie Fotowoltaiczne Sp. z o.o., ul. Domaniewskiego 37, 02-672 Warszawa;
- 2) Starostwo Powiatowe w Wyszkowie Wydział Geodezji, Aleja Róż 2, 07-200 Wyszków.
- 3) Pan Żurawski Edward,
- 4) BIP Urzędu Gminy Somianka;
- 5) Tablica ogłoszeń Urzędu Gminy Somianka;
- 6) Tablica ogłoszeń sołectwa wsi Janki;
- 7) a/a.

In.6730.6.2013

Decyzja nr 6/2013

o ustaleniu warunków zabudowy.

Na podstawie art. 4. ust. 2. pkt 2., art. 59. ust. 1, art. 60. ust. 1. i 4., art. 61. ust. 1 ÷ 5. oraz art. 64. ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz.U.2012.647) oraz art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku - Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz.U.2000.98.1071, z późniejszymi zmianami)

**Ustalam na rzecz firmy Elektrownie Fotowoltaiczne Sp. z o.o.,
ul. Domaniewska 37, 02-672 Warszawa,
warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni
fotowoltaicznej oraz kablowej i napowietrznej linii energetycznej średniego
napięcia 15 kV i stacji transformatorowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV
na terenie działek nr ew. 39 i 41 we wsi Janki.**

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy.

Projektowana elektrownia fotowoltaiczna.

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

1) Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

Projektowana elektrownia fotowoltaiczna na gruntach rolnych.

2) Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

d) Ze względu na charakter inwestycji: brak budynków - nie ustala się:

IV. linii zabudowy,

V. wysokość budynku w kalenicy,

VI. ilości oraz kąta nachylenia połaci dachowych;

e) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu objętego wnioskiem wynosi 10 %;

f) powierzchnia biologicznie czynna terenu objętego wnioskiem nie mniej niż 50 %.

3) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

c) teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w art. 61 ust.1 pkt 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

d) projektowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U.2010.213.1397).

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

5) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

Projektowana inwestycja stanowi część infrastruktury technicznej i nie wymaga zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenia ścieków.

6) Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

Inwestycję usytuować i roboty budowlane wykonywać w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich, w szczególności określonych w art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane (jednolity tekst Dz.U.2010.243.1623, z późniejszymi zmianami), poprzez:

- f) ograniczenie oddziaływania uciążliwości powodowanej działalnością usługową do granic własności;
- g) ochronę przed pozbawieniem:
 - I. dostępu do drogi publicznej,
 - II. możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - III. dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- h) ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie;
- i) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby;
- j) zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.

7) Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

8) Warunki wynikające z przepisów szczególnych:

- d) dokumentację architektoniczno - budowlaną wykonać zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U.2012.463);
- e) obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane;
- f) projekt zagospodarowania terenu opracować na aktualnej mapie do celów projektowych.

1. Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone na mapie stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej decyzji.

2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 + 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik Nr 2 do decyzji.

UZASADNIENIE.

1. Stosownie do art. 104 kodeksu postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, z późniejszymi zmianami) w tut. Urzędzie przeprowadzono postępowanie administracyjne sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej **na budowie elektrowni fotowoltaicznej oraz kablowej i napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia 15 kV i stacji transformatorowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV na terenie działek nr ew. 39 i 41 we wsi Janki.**
2. Po zapoznaniu się z wnioskiem **firmy Elektrownie Fotowoltaiczne Sp. z o.o., ul. Domaniewska 37, 02-672 Warszawa, z dnia 29-10-2012 r.**, przeprowadzono analizę, o której jest mowa w § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania terenu (Dz.U.2003.164.1588). W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono że wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, gdyż zostały spełnione warunki określone w art. 61 ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przytoczonego wyżej rozporządzenia.
3. Zgodnie z art. 53 ust.4 pkt 6, w nawiązaniu do art. 60. ust. 1. projekt decyzji został uzgodniony ze Starostą Powiatu Wyszowskiego. Postanowieniem GG.6125.2.2013.JS nr 2/13 z dnia 2013.01.04 (wpłynęło 2013.01.08).
4. Projekt przedmiotowej decyzji sporządził, zgodnie z art. 60 ust. 4, mgr inż. arch. Wojciech ZAWARTKO, uprawnienia planistyczne nr 1003/89, wpisany na listę Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie pod numerem WA-243.

POUCZENIE.

5. W myśl art. 63 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - f) w odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy dla przedmiotowego terenu można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom oraz właścicielowi lub wieczystemu użytkownikowi terenu;
 - g) niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich;
 - h) jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 przytoczonej ustawy - przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę;
 - i) wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem niniejszej decyzji;
 - j) organ, który wydał decyzję, o której mowa w art. 59 ust. 1, jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.
6. W myśl art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:
 - a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
 - b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
7. Warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę jest wykazanie prawa do władania przedmiotowym terenem.
8. Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ostrołęce za pośrednictwem Wójta Gminy Somianka w terminie czternastu dni od daty jej doręczenia.

Wójt Gminy Somianka

/-/ Andrzej Żołyński

Otrzymują:

- 1) Elektrownie Fotowoltaiczne Sp. z o.o., ul. Domaniewskiego 37, 02-672 Warszawa;
- 2) BIP Urzędu Gminy Somianka;
- 3) Starostwo Powiatowe w Wyszkowie Wydział Geodezji, Aleja Róż 2, 07-200 Wyszków.
- 4) Tablica ogłoszeń Urzędu Gminy Somianka;
- 5) Tablica ogłoszeń sołectwa wsi Janki;
- 6) a/a.