

RI.6730.39.2024

**DECYZJA NR RI.6730.39.2024
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 5 i 6 art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 572)

po rozpatrzeniu wniosku:

z dnia 06.05.2024 r. (wniosek uzupełniony dnia 23.05.2024 r.) i

prowadzących działalność gospodarczą w ramach spółki cywilnej pod nazwą SOLARPROJEKT S.C., w sprawie ustalenia warunków zabudowy na budowę instalacji paneli fotowoltaicznych- elektrowni słonecznej o mocy elektrycznej do 2,0 MW, wraz z innymi niezbędnymi do jej funkcjonowania obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej, kontenerowej stacji transformatorowej, zlokalizowanej na części działki o nr geodezyjnym 146, położonej w obrębie geodezyjnym Czerwone, gmina Kolno

po uzgodnieniu z:

- 1) **Marszałkiem Województwa Podlaskiego** – w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych - brak zajęcia stanowiska zgodnie z art. 53 ust 5. ustawy przez organ w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uważa się za dokonane,
- 2) **Starostą Powiatu Kolneńskiego** – organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – brak zajęcia stanowiska zgodnie z art. 53 ust 5. ustawy przez organ w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uważa się za dokonane,
- 3) **Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie** – organem właściwym w sprawach melioracji – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – brak zajęcia stanowiska zgodnie z art. 53 ust 5. ustawy przez organ w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uważa się za dokonane,

USTALAM

warunki zabudowy i zagospodarowania terenu na budowę instalacji paneli fotowoltaicznych- elektrowni słonecznej o mocy elektrycznej do 2,0 MW, wraz z innymi niezbędnymi do jej funkcjonowania obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej, kontenerowej stacji transformatorowej, zlokalizowanej na części działki o nr geodezyjnym 146, położonej w obrębie geodezyjnym Czerwone, gmina Kolno, w granicach określonych na załączniku graficznym w skali 1:1000

OKREŚLAM

Zgodnie z art. 54 w związku z art. 64 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.):

1. Rodzaj inwestycji:

Budowa instalacji paneli fotowoltaicznych- elektrowni słonecznej o mocy elektrycznej do 2,0 MW, wraz z innymi niezbędnymi do jej funkcjonowania obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej, kontenerowej stacji transformatorowej.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie:**1) Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- a) projektowana funkcja obiektu – instalacja odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii – instalacje fotowoltaiczne;
- b) ustala się docelowe parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy dla projektowanej inwestycji:
 - Główne elementy przedsięwzięcia:
 - wbijane do ziemi konstrukcje stołów pod panele fotowoltaiczne – wysokość do 5 m n.p.t.,
 - panele fotowoltaiczne – do 4000 sztuk w zależności od mocy panelu, montowane pod kątem od 10⁰ do 45⁰,
 - inwertery – do 20 sztuk w zależności od mocy inwertera,

- stacja transformatorowa, jedna szt. pow. jednej stacji do 50,0 mm długość od 2,0 m do 10,0 m, szerokość od 1 do 5 m, wysokość do 4 m, kąt nachylenia połaci dachowej do 35°, dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe;
 - linie kablowe niskiego i średniego napięcia,
 - ogrodenie,
 - Całkowita powierzchnia terenu inwestycji wyniesie do 2,6000 ha,
 - Stacja transformatorowa:
 - powierzchnia zabudowy – do 50,0 m²,
 - szerokość elewacji frontowej – od 2,2 m do 5,0 m,
 - wysokość od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do głównej kalenicy dachu – od 2,9 m do 5,0 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub okapu – od 2,2 m do 3,1 m,
 - ilość kondygnacji – 1 kondygnacja nadziemna (budynek parterowy),
 - geometria dachu – dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°,
 - kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki – dowolny;
 - Zabudowa systemami fotowoltaicznymi (zabudowa przemysłowa) o mocy do 2 MW:
 - powierzchnia – od 4400,0 m² do 9000,0 m²,
 - długość – od 8,0 m do 160,0 m,
 - szerokość – od 3,5 m do 4,0 m,
 - wysokość – od 0,2 m do 5,0 m.
 - Zespół paneli fotowoltaicznych - instalacja paneli fotowoltaicznych o mocy do 2 MW, pojedynczy panel o wym. ok. 2 m x 1,0m/ każdy, powierzchnia paneli w rzucie pionowym, pow. zabudowy wraz z terenem przeznaczonym do przekształcenia nie przekroczy 2,6000 ha. Ilość paneli fotowoltaicznych zostanie określona na etapie sporządzania projektu budowlanego - dla osiągnięcia mocy do 2 MW. Dobór mocy pojedynczego panelu - zostanie dobrany na etapie pozwolenia na budowę, ogniwa fotowoltaiczne pracują bezobsługowo. Montaż odbywa się w miejscu posadowienia z gotowych elementów pracują bezpośrednio na gruncie i obejmuje wbicie (bądź wkręcenie) w grunt konstrukcji mocujących w formie metalowych słupków, do których przykręcane są panele fotowoltaiczne (rysunki konstrukcji wsporczej w załącznikach do niniejszego wniosku), podłączane są przetwornice, (inwertery/falowniki).
 - Zespół (paneli) o wymiarach (np. 3,5m x 8m - łączone modułowo) dla pojedynczego rzędu zespołu paneli szerokość 3,5 m oraz zmiennej długości od 8m x do 160m (dokładne ich rozmieszczenie - zostanie przedstawione na etapie projektu budowlanego). Panele fotowoltaiczne są to urządzenia infrastruktury technicznej, które umożliwiają przekształcenie energii słonecznej w energię elektryczną. Panele zostaną umieszczone w rzędach, między którymi pozostawiony zostanie odstęp do 8 m. W ramach jednego rzędu, panele zostaną połączone za pomocą stalowych konstrukcji i posadowione na podporach słupkach wkręconych (lub wbitych) w grunt na głębokość do 2.5m. Wysokość paneli w rzucie bocznym wraz z konstrukcją wsporczą nie przekroczy 5 m. Panele będą skierowane dokładnie w kierunku południowym lub wschód-zachód.
 - c) ustala się pozostałe parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy dla całego terenu objętego inwestycją:
 - nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym – w odległości 6,0 m od pasa drogowego drogi wewnętrznej (działka ewidencyjna nr 581),
 - d) inwestycję należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.),
 - e) projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych oraz zawierać pozytywne opinie organów opiniujących i uzgadniających,
 - f) inwestor realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany uwzględnić ochronę urządzeń melioracji oraz przestrzegać przepisów Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.);
 - g) obiekty i ich lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022 poz. 1225);
- 2) **Ochrona środowiska, przyrody, krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- a) w dniu 02.04.2024 r. (znak sprawy RI.6220.1.2024.JG) Wójt Gminy Kolno wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na „budowie instalacji paneli fotowoltaicznych – elektrowni słonecznej o mocy do 2,0 MW wraz z innymi niezbędnymi do jej funkcjonowania obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej, kontenerowej stacji transformatorowej, na terenie części działki o nr geod. 146, położonej na terenie gminy Kolno,

- obręb Czerwone”, z uwzględnieniem następującego wymogu zgodnie z opinią Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Białymstoku:
- okres budowy ograniczyć do niezbędnego minimum, a zakres prac budowlanych do terenu objętego opracowaniem,
 - stację trafo zlokalizować w jak największej odległości od terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - koszenie roślinności niskiej na etapie eksploatacji przedsięwzięcia rozpoczynać od środka farmy i kierować się stopniowo ku jej brzegom.
- b) planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,
- c) teren planowanej inwestycji położony jest w obszarze nieobjętym formami ochrony przyrody,
- d) w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840, z 2023 r. poz. 951), należy przy użyciu dostępnych środków, zabezpieczyć ten przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić o znalezieniu tego przedmiotu właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe Wójta Gminy Kolno,
- e) przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych;
- 3) **Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
- a) zapotrzebowanie na energię elektryczną – projektowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej na warunkach zarządcy sieci oraz projektowana instalacja pozyskująca energię elektryczną ze źródeł odnawialnych,
 - b) zapotrzebowanie na wodę – nie dotyczy,
 - c) sposób odprowadzania ścieków sanitarnych – nie dotyczy,
 - d) odprowadzanie wód opadowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji,
 - e) sposób gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów – inne,
 - f) zapotrzebowanie na energię cieplną – nie dotyczy,
 - g) zapotrzebowanie na gaz – nie dotyczy,
 - h) zaopatrzenie w środki łączności – projektowane przyłącze do sieci,
 - i) obsługa komunikacyjna – zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) odstąpiono do spełnienia warunku „dostępu do drogi publicznej”;
- 4) **Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**
- a) należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich tj.:
 - dostępu do drogi publicznej,
 - możliwości korzystania z sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby,
 - b) inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1610, 1615);
- 5) **Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:**
Na terenie objętym inwestycją nie występują tereny górnicze.
3. **Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:**
Obszar niniejszej inwestycji stanowi część działki o numerze ewidencyjnym 146. Działka położona jest w obrębie geodezyjnym Czerwone, gmina Kolno. Działkę nr 146 stanowią grunty orne klasy IVa (RIVa), grunty orne klasy IVb (RIVb), pastwiska trwale klasy III (PsIII) oraz grunty rolne zabudowane na gruncie ornym klasy IVb (Br-RIVb) o łącznej powierzchni 4,3889 ha. Teren stanowi własność podmiotu prywatnego.
4. **Linie rozgraniczające teren inwestycji:**
Wyznaczono na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Dnia 06.05.2024 r. (wniosek uzupełniony dnia 23.05.2024 r.) Państwo Agata i Dariusz Szczygieł, ul. Jodłowa 23, 15-523 Grabówka oraz Pan Adama Bargłowskiego, ul. Skorupska 28 m 12, 15-048 Białystok, prowadzący działalność gospodarczą w ramach spółki cywilnej pod nazwą SOLARPROJEKT S.C., wystąpili do Wójta Gminy Kolno w sprawie ustalenia warunków zabudowy na budowę instalacji paneli fotowoltaicznych-elektrowni słonecznej o mocy elektrycznej do 2,0 MW, wraz z innymi niezbędnymi do jej funkcjonowania obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej, kontenerowej stacji transformatorowej, zlokalizowanej na części działki o nr geodezyjnym 146, położonej w obrębie geodezyjnym Czerwone, gmina Kolno.

W związku z tym, że dla terenu objętego inwestycją Gmina Kolno nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Analizując wnioski oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kolno, Wójt Gminy Kolno stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z tym, że przedmiotowa inwestycja położona jest w granicach działki, która położona jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka warszawska, decyzję wydają się po uzgodnieniu z właściwym organem administracji geologicznej. W przedmiotowej sprawie organem właściwym jest Marszałek Województwa Podlaskiego.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z tym, że przedmiotowa inwestycja położona jest w granicach działki, którą stanowią grunty wykorzystywane na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami decyzję wydają się po uzgodnieniu z właściwym Starostą oraz Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie. Są to organy właściwe w sprawach ochrony gruntów rolnych oraz melioracji wodnych.

Zgodnie z art. 61 ust. 1, pkt 1-6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest jedynie w przypadku spełnienia określonych w nim warunków tj.:

- 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;
- 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 której mowa w art. 88 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.);
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) 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 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, jeżeli „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”.

Projektowana inwestycja, czyli budowa instalacji fotowoltaicznej zalicza się do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Na podstawie art. 61 ust. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) odstąpienia od warunku dotyczącego tzw. „dobrego sąsiedztwa”. Wobec powyższego warunek uznano za spełniony.

Dla projektowanej inwestycji ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od pasa drogowego drogi wewnętrznej (działka ewidencyjna nr 581).

Wydanie warunków zabudowy jest możliwe, zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w przypadku okoliczności spełnienia następującego warunku tj. „teren ma dostęp do drogi publicznej”. Przez dostęp do drogi publicznej rozumie się bezpośredni dostęp do drogi publicznej (np. do drogi gminnej, powiatowej, wojewódzkiej lub krajowej), dostęp pośredni na zasadzie prawa służebności przejścia i przejazdu lub dostęp do drogi publicznej poprzez drogi wewnętrzne.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) odstąpiono do spełnienia warunku „dostępu do drogi publicznej”.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) jednym z warunków sposobnych do wydania warunków zabudowy jest istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, które musi być wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

Stosownie do art. 61 ust. 1 pkt 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) spełniono warunek w zakresie projektowanego i istniejącego uzbrojenia terenu, a mianowicie:

- zapotrzebowanie na energię elektryczną – projektowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej na warunkach zarządcy sieci oraz projektowana instalacja pozyskująca energię elektryczną ze źródeł odnawialnych,
- zapotrzebowanie na wodę – nie dotyczy,
- sposób odprowadzania ścieków sanitarnych – nie dotyczy,
- odprowadzanie wód opadowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji,
- sposób gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów – inne,
- zapotrzebowanie na energię cieplną – nie dotyczy,
- zapotrzebowanie na gaz – nie dotyczy,
- zaopatrzenie w środki łączności – projektowane przyłącze do sieci.

Wobec powyższego warunek w zakresie wyposażenia w elementy, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej uznano za spełniony.

Czwartym warunkiem niezbędnym do uzyskania warunków zabudowy jest fakt, że 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 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

Działkę nr 146 stanowią grunty orne klasy IVa (RIVa), grunty orne klasy IVb (RIVb), pastwiska trwałe klasy III (PsIII) oraz grunty rolne zabudowane na gruncie ornym klasy IVb (Br-RIVb) o łącznej powierzchni 4,3889 ha. Niniejsza inwestycja będzie zlokalizowana poza użytkami rolnymi klas I-III (zgodnie z załącznikiem graficznym) i leśnymi, które wymagają zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne w drodze sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wobec powyższego warunek uznano za spełniony.

Kolejnym warunkiem niezbędnym jest fakt, czy decyzji jest zgodna z przepisami odrębnymi. Przedmiotowa inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, wobec powyższego warunek uznano za spełniony.

Ostatnim warunkiem niezbędnym jest fakt, że zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:

- a) 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 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Warunek uznano za spełniony.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) projekt decyzji o warunkach zabudowy sporządził mgr inż. Paweł Góra – urbanista, posiadający dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej.

Biorąc powyższe pod uwagę oraz po uzyskaniu uzgodnień wymaganych ustawą, stwierdzając zgodność planowanego zamierzenia inwestycyjnego z przepisami odrębnymi, należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

POUCZENIE

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania nieruchomością przeznaczoną na cele budowlane nie przysługują roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Decyzja traci ważność, jeżeli inwestor nie uzyskał prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane lub prawa do dysponowania nieruchomością na czas prowadzenia robót, bądź też utraci te prawa. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla terenu objętego inwestycją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łomży, które należy wnieść za pośrednictwem Wójta Gminy Kolno w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. 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. 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.

Załączniki:

- 1) załącznik graficzny nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy;
- 2) załącznik tekstowy nr 2 do decyzji – analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków wynikających z art. 61 ust. 1-6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.);

Otrzymują:

1. _____, prowadzący działalność gospodarczą w ramach spółki cywilnej pod nazwą SOLARPROJEKT S.C.
2. Osoby i instytucje wg rozdzielnika Urzędu Gminy Kolno.
3. a/a

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 598 zł,
-część I, pkt. 8 załącznika do ustawy
z dn. 16.11.2006r. o opłacie skarbowej
(Dz. U. z 2022r., poz. 2142 t.j.)
Kolno, dn. 10.09.2023r.

Z up. Wojta
mgr Robert Władław Nadara
KIEROWNIK DEPARTAMENTU
INWENTYKACJI I BUDOWNICTWA

ANALIZA

FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 61 UST. 1 - 6 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Na podstawie § 3 ust. 1, 2 Rozporządzenia 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) przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

1. Wydanie warunków zabudowy jest możliwe, ponieważ zgodnie z art. 61 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) zachodzi okoliczność łącznego spełnienia następujących 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:

Projektowana inwestycja, czyli budowa instalacji fotowoltaicznej zalicza się do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Na podstawie art. 61 ust. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) odstąpiono od warunku dotyczącego tzw. „dobrego sąsiedztwa”. Wobec powyższego warunek uznano za spełniony.

2) Teren ma dostęp do drogi publicznej:

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) odstąpiono do spełnienia warunku „dostępu do drogi publicznej”.

3) Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:

Zapotrzebowanie w zakresie infrastruktury technicznej (woda, energia cieplna, energia elektryczna, sposób odprowadzania ścieków sanitarnych, sposób odprowadzania wód opadowych, gaz) jest wystarczające do realizacji niniejszej inwestycji. Zapotrzebowanie określono w części tekstowej niniejszej decyzji ust. 2 pkt 3 „Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji”. Wobec powyższego warunek uznano za spełniony.

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 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.):

Działkę nr 146 stanowią grunty orne klasy IVa (RIVa), grunty orne klasy IVb (RIVb), pastwiska trwałe klasy III (PsIII) oraz grunty rolne zabudowane na gruncie ornym klasy IVb (Br-RIVb) o łącznej powierzchni 4,3889 ha. Niniejsza inwestycja będzie zlokalizowana poza użytkami rolnymi klas I-III (zgodnie z załącznikiem graficznym) i leśnymi, które wymagają zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne w drodze sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wobec powyższego warunek uznano za spełniony.

5) Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Warunek uznano za spełniony.

6) Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:

a) 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 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Warunek uznano za spełniony.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) analizę urbanistyczną sporządził mgr inż. Paweł Góra – urbanista, posiadający dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej.

Z up. Wójta

mgr Robert Wacław Nadara
KIEROWNIK REFERATU
INWESTYCYJNY I ROZWIĄZANI

