

Sokoły dnia 27.12.2022 r.

RG.6730.18.2022

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust.1, art. 60 ust. 1, art. 61, art. 64, w związku z art. 52 ust. 1, art. 54 i art. 56 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 26.08.2003 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. 1589), w związku z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 ze zm.).

- po ponownym rozpatrzeniu wniosku **firmy Prime PV ASSETS Sp. Z o.o. z siedzibą XX, reprezentowanej przez Pana XX** z dnia 10.08.2022r., uzupełnionego w dniu 02.09.2022, 30.09.2022r. oraz 17.10.2022r. dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy inwestycji, polegającej na **budowie 1-5 instalacji fotowoltaicznych pn. STARE RACIBORY, na terenie działek nr ew. 88, 89, 91, 92, 169, 170, 171/1, 172, obręb Stare Racibory oraz 1/3 w obrębie Pęzy, gmina Sokoły, o mocy do 5MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i instalacją towarzyszącą, z uwzględnieniem etapowania.**
- po uzgodnieniu z Państwowym Gospodarstwem Wodnym, Zarząd Zlewni w Białymstoku.
- po uzgodnieniu ze Starostwem Powiatowym w Wysokiem Mazowieckiem – w zakresie ochrony gruntów rolnych.
- po dokonaniu analizy zgodnie z w. w. Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r.

ustalam
następujące warunki zabudowy:

- **Rodzaj inwestycji, sposób użytkowania obiektu i zagospodarowania terenu:**
budowa 1-5 instalacji fotowoltaicznych pn. STARE RACIBORY, na terenie działek nr ew. 88, 89, 91, 92, 169, 170, 171/1, 172, obręb Stare Racibory oraz 1/3 w obrębie Pęzy, gmina Sokoły, o mocy do 5MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i instalacją towarzyszącą, z uwzględnieniem etapowania.
- instalacja odnawialnego źródła energii – wytwarzanie energii elektrycznej z energii słonecznej.

Mapa z oznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji - zał. nr 1 (przekazana inwestorowi) oraz część tekstowa analizy urbanistyczno-architektonicznej znajdują się w Urzędzie Gminy Sokoły ul. Rynek Mickiewicza 10. Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 tego artykułu 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 2015 r. o odnawialnych źródłach energii wobec czego analizy graficznej nie przeprowadzono.

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

a) Warunki i wymagania ładu przestrzennego

Stwierdza się, że przedstawiona na załączniku graficznym do wniosku inwestycja określona liniami rozgraniczającymi znajduje się na obszarze, dla którego przestał obowiązywać z dniem 1 stycznia 2004r. miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Sokoły.

b) Wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:

- powierzchnia terenu objęta inwestycją: 47000,0 m²

- powierzchnia terenu biologicznie czynna: min 50%

Projektowana budowa farmy fotowoltaicznej:

- Farma może zostać wykonana etapami, o mocy całkowitej do 5MW
- Moduły fotowoltaiczne na wolnostojących konstrukcjach wsporczych
- inwertery fotowoltaiczne zamontowane na wolnostojących konstrukcjach wsporczych
- Kontenerowe stacje transformatorowe o powierzchni zabudowy – do 36,0m², wysokości – do 3,5m npt., ilość – do 5 szt.
- Magazyny energii o powierzchni zabudowy – do 36,0m², wysokości – do 3,5m npt., ilość – do 5 szt.
- Instalacje elektryczne, teletechniczne, odgromowe i przeciwprzebieciowe
- Ogrodzenie terenu inwestycji
- Systemy monitoringu oraz drogi dojazdowe

- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od przyległej drogi gminnej w odległości 15,0m od zewnętrznej granicy jezdni.

3. Ustalenia, dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

Projekt budowlany oraz zagospodarowanie terenu winny uwzględniać wymogi ochrony środowiska, wynikające z art. 73 i 74 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.)

- należy spełnić wymogi ustawy z 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.);
- należy spełnić wymogi art. 29 i 234 – ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.) – właściciel gruntu nie może zmieniać stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

- odpady komunalne gromadzić na terenie działki, objętej niniejszą decyzją w pojemnikach, służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych, usytuowanych w miejscach, zlokalizowanych zgodnie z Ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2022 r. poz. 699)

Dla wnioskowanej inwestycji, gmina Sokoły wydała decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RG.6220.6.2022 z dnia 25.07.2022r., której postanowienie należy respektować.

- jak wynika z ewidencji melioracji wodnych prowadzonej przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Białymstoku na działce o numerze ewidencji gruntów 1/3 w obrębie Pęzy, gmina Sokoły występują urządzenia melioracji wodnych (drenowanie). Nie wyklucza się również występowania na przedmiotowej działce lub w jej sąsiedztwie urządzeń wodnych niebędących urządzeniami melioracyjnymi.

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

- nie ustala się - teren inwestycji położony jest poza obszarem wpisanym do rejestru zabytków oraz strefami ochrony konserwatorskiej.

5. Ustalenia z zakresu obsługi komunikacji i infrastruktury technicznej

- obsługa komunikacyjna –projektowany zjazd z drogi gminnej (działka o nr ewidencji gruntów 180)
- zapotrzebowanie na energię elektryczną – projektowane odnawialne źródła energii
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na własny teren

6. Ustalenie wymagań, dotyczących m.in. ochrony interesów osób trzecich

Zgodnie z § 2 pkt 7 Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. 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) zapewniając m.in.:

- dostęp do drogi publicznej,
- możliwość korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
- dostęp światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- brak uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- brak zanieczyszczeń powietrza, wody i gleby;

7. Ustalenie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów, podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

- nie dotyczy omawianej inwestycji.

UZASADNIENIE

Inwestor wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie 1-5 instalacji fotowoltaicznych pn. STARE RACIBORY, na terenie działek nr ew. 88, 89, 91, 92, 169, 170, 171/1, 172, obręb Stare Racibory oraz 1/3 w obrębie Pęzy, gmina Sokoły, o mocy do 5MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i instalacją towarzyszącą, z uwzględnieniem etapowania.**

Dnia 02.09.2022r. wpłynęło pismo wyjaśniające zajęcia terenu pod inwestycję. Na wniosek inwestora z dnia 07.09.2022r. wydłużono termin na uzupełnienia braków do dnia 07.10.2022r. Do tutejszego urzędu wpłynęło uzupełnienie wnioskodawcy 30.09.2022 r.

Zgodnie z art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeksu Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 ze zm.) w dniu 30.09.2022 r. wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla powyższego przedsięwzięcia. Jednocześnie na podstawie art. 10 § 1 Kpa poinformowano strony o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w związku z toczącym się postępowaniem. W trakcie postępowania Inwestor złożył uwagi do projektu odmawiającego ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu z dnia 17.10.2022 r. dotyczące swoich uwag i spostrzeżeń. Argumentując, że studium nie jest aktem prawa miejscowego, służy do prowadzenia zrównoważonej polityki przestrzennej gminy, stanowiąc jej wewnętrzną dokumentację urbanistyczną. Stwierdzając, że studium nie może być podstawą do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania terenu. Tutejszy organ uwzględnił przedłożone argumenty Inwestora. W wyniku ponownej analizy opracowano projekt decyzji o warunkach zabudowy.

Teren wskazany pod inwestycję inwestor określił na załączniku graficznym.

Z dniem 1 stycznia 2004 r. przestał obowiązywać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sokoły, w obrębie, którego znajdował się teren inwestycji.

W związku z tym – zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu przestrzennym planowana inwestycja wymaga uzyskania decyzji ustalającej warunki zabudowy. W nieobowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Sokoły teren inwestycji był określony jako teren rolny, więc nie ma zastosowania art. 61 pkt 2 o inwestycjach produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc.

Teren wskazany pod inwestycję inwestor określił na załączniku graficznym. W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zasad zagospodarowania terenu, o których mowa w art. 61 pkt.1 ust. 1-5 Ustawy o planowaniu przestrzennym. Organ poddał analizie obszar wyznaczony wokół terenu inwestycji. Z analizy wynika, że:

- teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych.

- istnieją wystarczające warunki techniczne do realizacji inwestycji.
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 tego artykułu 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 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2022 r. poz. 1378 z późn. zm.

-X-

Po uzyskaniu żądanych postanowień, uzgadniających przedłożone warunki zabudowy wydano decyzję ustalającą warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łomży. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

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.

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

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ

Dokonano zapłaty opłaty skarbowej w wysokości 598,00 zł dnia 08.05.2022r. nr pokwitowania /nr rachunku bankowego urzędu 90 8766 0005 0000 0824 2000 0010 (przelew)

Z up. WÓJTA

inż. Bożena Perkowska
KIEROWNIK REFERATU
ROZWOJU GOSPODARCZEGO

Otrzymują strony:

1. Prime PV ASSETS Sp. Z o.o. z siedzibą XX, reprezentowaną przez Pana XXX
2. XX
3. XX
4. XX
5. XX
6. XX
7. XX
8. XX
9. XX
10. XX
11. XX
12. XX
13. a/a

projekt decyzji sporządziła:
mgr inż. arch. Anna Siwik-Białous
wpis na listę PDOIA nr 0457