

**DECYZJA nr GPT.6730.43.2023
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1-5, art. 63 ust. 1, 2 i 4, art. 64, w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dn. 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 15 marca 2023 r., uzupełnionego dnia 25 kwietnia 2023 r. oraz zmienionego dnia 20 czerwca 2023 r., New Energy Investments Sp. z o.o. adres: ul. Jasnogórska 9 klatka B, 31-358 Kraków

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY:

1. Rodzaj inwestycji:

instalacja odnawialnego źródła energii, której przedmiotem jest **budowa instalacji fotowoltaicznej na terenie działki o nr ewid. 335, obręb ewidencyjny Kownaty, gmina Piątnica.**

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

2.1 Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

Obiekty należy projektować w sposób, zapewniający estetyczną formę architektoniczną, wkomponowaną w istniejące otoczenie, przy zachowaniu następujących wymogów:

- a) linia zabudowy – odstąpiono od ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi publicznej;
- b) budowa farmy fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą obejmuje:
 - zespół paneli fotowoltaicznych – o łącznej mocy do 3 MW, konstrukcje wsporcze z panelami o wysokości od 3,5 m do 5,0 m n.p.t. w rzędach dostosowanych do wymiarów terenu objętego wnioskiem.
 - kontenerową stację transformatorową Sn/nn – ilość: 3, szerokość elewacji frontowej: do 5,0m, wysokość: do 3,5 m, dach płaski lub dwuspadowy, kąt nachylenia dachu: od 0° do 20°,
 - pozostała niezbędna infrastruktura techniczna,
 - powierzchnia zabudowy: do 2,0 ha.
- c) szczegółowe usytuowanie planowanych obiektów rozstrzygnięte zostanie na etapie pozwolenia na budowę, w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 z późn. zm.) oraz przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r., poz. 682 z późn. zm.), przepisy w zakresie bezpieczeństwa pożarowego oraz inne przepisy odrębne.

2.2 Warunki dotyczące ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zdrowia ludzi.

- a) Teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336).
- b) Inwestycja jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.) oraz rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839). Inwestor wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie instalacji fotowoltaicznej, na terenie działki nr ewid. 335, obręb ewidencyjny Kownaty, położonej w gminie Piątnica. Decyzją z dnia 17 stycznia 2022 r. znak GPT.6220.25.2021 Wójt Gminy Piątnica stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla w/w przedsięwzięcia. Podczas realizacji inwestycji należy zachować określone w tejże decyzji warunki.
- c) Planowana inwestycja nie może powodować zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi, emisji nadmiernego hałasu, zanieczyszczenia powietrza, gleby, roślinności, wód podziemnych i powierzchniowych.

- d) Zamierzenie nie wymaga określenia ograniczeń, o których mowa w art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.).
- e) Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 z późn. zm.).
- f) Inwestycję należy realizować z zachowaniem wymogów ochrony środowiska zawartych w obowiązujących przepisach, w tym między innymi w ustawie Prawo ochrony środowiska.
- g) Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę urządzeń wodnych i melioracyjnych oraz przestrzegać przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r., poz. 1478).
- h) Odpady komunalne, w tym segregowane - stanowiące surowce wtórne oraz niebezpieczne, należy czasowo gromadzić na terenie działki objętej niniejszą decyzją, w wyznaczonych i oznakowanych miejscach do tego przeznaczonych, zgodnie z wymogami z ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1469).

2.3. Warunki dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Teren położony jest poza obszarem objętym jakąkolwiek prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

2.4. Warunki dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

- a) Obsługa komunikacyjna – dostęp do drogi wojewódzkiej poprzez wewnętrzne drogi gminne (dz. nr 631 i 632).
- b) Energia elektryczna – projektowanym przyłączem elektroenergetycznym na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
- c) Odprowadzenie wód deszczowych – powierzchniowo na nieutwardzony teren własnej działki, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, w sposób zapobiegający przedostawianiu się wód opadowych na sąsiednie działki.
- d) Innych warunków nie ustala się. Planowane zamierzenie inwestycyjne nie wymaga podłączenia do innych urządzeń infrastruktury technicznej.

2.5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

Planowane zamierzenie inwestycyjne należy projektować i realizować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając poszanowanie występujących w zasięgu oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, o których mowa w par. 2 ust. 7 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) w szczególności poprzez określenie warunków ochrony przed:

- a) pozbawieniem: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- b) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- c) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

2.6. Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Teren położony jest poza tymi obszarami, stąd nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów, podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

2.7. Inne warunki wynikające z przepisów odrębnych.

Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego, warunkami technicznymi oraz wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, wraz z opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami, wymaganymi przepisami szczególnymi.

Linie rozgraniczające teren inwestycji, oraz oznaczenia graficzne określające warunki i wymagania planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu przedstawiono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej Załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

New Energy Investments Sp. z o.o. w dniu 15 marca 2023 r. wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie dz. nr 335, obręb Kownaty, położonej w gminie Piątnica.

Na terenie objętym wnioskiem inwestora brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym – zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym planowana inwestycja wymaga uzyskania decyzji, ustalającej warunki zabudowy.

Wójt Gminy Piątnica na podstawie art. 261 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 2000 z późn. zm.) pismem z dnia 17 kwietnia 2023 r. wezwał Inwestora do uzupełnienia przedmiotowego wniosku o dostarczenie dowodu wpłaty za udzielenie prokury. Inwestor w dniu doprecyzowania terenu inwestycji, określił zapotrzebowanie projektowanej infrastruktury technicznej oraz funkcji budynku. Inwestor w dniu 25 kwietnia 2023 r. uzupełnił wniosek w wymaganym terminie i zakresie.

Wójt Gminy Piątnica na podstawie art. 61 § 1 i § 4 Kpa, zawiadomieniem z dnia 27 kwietnia 2023 r. poinformował strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie.

W związku z tym, że teren inwestycji obejmował las (LsIV) został opracowany projekt decyzji odmawiający ustalenia warunków zabudowy. Wobec powyższego, Inwestor pismem z dnia 15 czerwca 2023 r. (wpływ w dniu 20 czerwca 2023 r.) zmienił obszar objęty wnioskiem, zmniejszając go o teren lasu.

Wójt Gminy Piątnica na podstawie art. 36 Kpa, zawiadomieniem z dnia 12 lipca 2023 r. poinformował strony postępowania o przedłużeniu terminu na wydanie przedmiotowej decyzji do dnia 11 sierpnia 2023 r.

W celu ustalenia wymagań dla planowanej zabudowy i zasad zagospodarowania terenu organ prowadzący postępowanie zgodnie z art. 53 ust. 3 dokonał analizy w zakresie, o którym mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z analizy wynika, że:

- Przedmiotem postępowania jest budowa instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2023 r. poz. 1436 z późn. zm.). W związku z powyższym na podstawie art. 61 ust. 3 przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie stosuje się.
- Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia.
- Zgodnie z wymogami art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- Teren położony jest poza obszarami objętymi jakąkolwiek prawną formą ochrony przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz poza obszarami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych. Wnioskowana inwestycja nie będzie kolidowała z funkcją i zagospodarowaniem terenów przyległych i spełnia wymogi przepisów odrębnych.
- Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6 u.p.z.p.

Projekt decyzji został opracowany przez osobę uprawnioną na podstawie art. 60 ust. 4, w związku z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analiza, o której mowa w art. 53 ust. 3 ww. ustawy znajduje się w aktach sprawy.

Zgodnie z wymogami art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji został uzgodniony:

- ze Starostą Łomżyńskim w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych - organ otrzymał w dniu 13 lipca 2023 r. do uzgodnienia projekt decyzji. Organ uzgadniający nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, zatem zgodnie z art. 53 ust. 5 ww. ustawy uzgodnienie uważa się za dokonane.
- z Dyrektorem Zarządu Zlewni w Ostrołęce Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w zakresie melioracji wodnych - organ otrzymał w dniu 17 lipca 2023 r. do uzgodnienia projekt decyzji. Organ uzgadniający nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, zatem zgodnie z art. 53 ust. 5 ww. ustawy uzgodnienie uważa się za dokonane.

Odstąpiono od uzyskania uzgodnienia w formie postanowienia od zarządcy drogi gminnej, gdyż właściwym organem w tych sprawach jest Wójt Gminy Piątnica. Uzgodnienia dokonano na załączniku graficznym nr 1.

Wójt Gminy Piątница, na podstawie art. 10 § 1, art. 36 Kpa, zawiadomieniem z dnia 9 sierpnia 2023 r. poinformował strony postępowania przed wydaniem decyzji o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów i składaniu ewentualnych zastrzeżeń oraz przedłużeniu terminu na wydanie przedmiotowej decyzji. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły zastrzeżenia.

Po przeanalizowaniu zgromadzonych podczas postępowania dokumentów i ustaleniu, że planowane zamierzenie jest zgodne z przepisami odrębnymi i zostały spełnione warunki wynikające z art. 61 ust. 1 pkt 3 - 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – postanowiono jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

1. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
2. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.
3. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:
 - inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
 - dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
4. Realizacja inwestycji wymaga uzyskania pozwolenia na budowę bądź dokonania stosownego zgłoszenia na podstawie przepisów ustawy Prawo budowlane.
5. Podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, ma prawo wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w art. 51 ust. 2 za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy.
6. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
7. Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łomży za pośrednictwem organu, który ją wydał, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.
8. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia tut. organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.
9. 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.

Otrzymała:

Z up. Wójta
mgr Bogdan Bieńczyk
Zastępca Wójta

WÓJT GMINY PIĄTNIKA
ul. Stawkowska 53
18-421 Piątnica, Poduchowna

GN-116642, 296.2022

STAROSTA ŁOMŻYŃSKI
18-400 Łomża
ul. Szosa Zambrowska 1/27
tel. 862156933 fax. 862156904

PLPZGK.5992.BD0T500

D materials

Z up. Wójta

mgr Bogdan Bińczyk

Anna Wójcik

Maciejak Wydziału Inwestycji i Zamówień Publicznych
mgr inż. Michał Fstrągowski

Załącznik nr 1

do decyzji o warunkach zabudowy nr GPT.6730.5.2022 z dnia
część dz. nr 335, obręb Kownaty, gmina Piątnica

LEGENDA:

A, B, C, D linie rozgraniczające teren inwestycji

SKALA 1:1000

Projekt decyzji opracował: inż. Marcelin Przesław

ZEP STAROSTY

Marlena Piościk

GŁÓWNY SPECJALISTA
INŻYNIERIA / INŻYNIER

Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami

33412

33411