

RG.6730.1.27.2024

DECYZJA Nr RG.6730.3.38.2024

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104, art. 106 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) oraz art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61, art. 63 ust. 2 i 4, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130),

ustalam na rzecz

GREENPOLAND Sp. z o. o.

ul. Sienkiewicza 43/17, 08-110 Siedlce

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

dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 150 kW z infrastrukturą techniczną na części działki nr ewid.454/1 położonej w miejscowości Kutyski, gmina Kosów Lacki

1. Rodzaj zabudowy: zabudowa produkcyjna - instalacja elektrowni fotowoltaicznej.

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

1) Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- a) inwestycję należy zlokalizować w terenie oznaczonym graficznie liniami rozgraniczającymi w załączniku nr 1 do decyzji ,
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się,
- c) budowa elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy do 150 kW i wysokości paneli do 5,0 m,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10% terenu inwestycji.

Przepisy odrębne:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130.),
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.).

2) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- a) w trakcie prac budowlanych Inwestor jest obowiązany uwzględnić przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.), a w szczególności ochronę gleby, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych,
- b) w obszarze inwestycji nie występują szczególne formy ochrony przyrody,
- c) na podstawie § 3 ust.1 pkt 54a lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września

2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, ponieważ łączna powierzchnia podlegająca przekształceniu nie przekroczy 2,0 ha,

Przepisy odrębne:

- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.).
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.).
- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.).

3) Ustalenia dotyczące dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na terenie inwestycji nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków ani do Gminnej Ewidencji Zabytków.

Przepisy odrębne:

Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.).

4) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- a) zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie ścieków, zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy,
- b) przyłączenie do sieci elektroenergetycznej – wyprodukowana energia elektryczna będzie wprowadzona do systemu energetycznego na warunkach określonych przez Operatora Systemu Dystrybucyjnego,
- c) dostęp do energii elektrycznej – z urządzeń własnych dla potrzeb własnych,
- d) obsługa komunikacyjna – z drogi wewnętrznej – działki nr ewid.1347 stanowiącej własność Gminy Kosów Lacki
- e) odprowadzanie wód opadowych - powierzchniowo na własny teren,
- f) gromadzenie i odbiór odpadów stałych zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na obszarze gminy Kosów Lacki,
- g) liczba miejsc parkingowych – jedno miejsce,

5) Ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich

Wymagania, dotyczące ochrony interesów osób trzecich :

- 1) planowaną inwestycję należy realizować na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych, w tym techniczno - budowlanych, zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.),
- 2) planowana inwestycja na etapie wykonywania i użytkowania nie może powodować ograniczenia użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem w szczególności należy zapewnić ich ochronę:

- a) przed pozbawieniem:
 - dostępu do drogi publicznej,
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
 - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
 - b) przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zapylenie, itp. ewentualne uciążliwości należy ograniczyć do granic terenu objętego projektowaną inwestycją,
 - c) przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby, ponad dopuszczalne normy.
- 3) ewentualna uciążliwość projektowanej inwestycji musi mieścić się w granicach terenu objętego inwestycją.
- 6) Ustalenia dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych
- Nie dotyczy.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji określono na mapie w skali 1:1000 pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, stanowiącej załącznik nr 1 do decyzji.

4. Wyniki analizy

Wyniki analizy funkcji oraz zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 w związku z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz.1130) opracowane w formie tekstowej stanowią załącznik nr 2 do decyzji.

U Z A S A D N I E N I E

Wniosek GREENPOLAND Sp. z o. o. ul. Sienkiewicza 43/17, 08-110 Siedlce dotyczy inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 150 kW z infrastrukturą techniczną na części działki nr ewid.454/1 położonej w miejscowości Kutyski, gmina Kosów Lacki

Na terenie objętym decyzją brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskowane zamierzenie inwestycyjne wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Zgodnie z art. 61 § 4 KPA strony zostały powiadomione o wszczęciu postępowania celem zapoznania się z zebranymi materiałami i zajęcia stanowiska w przedmiotowej sprawie.

W ustalonym terminie strony nie wniosły zastrzeżeń.

Przedmiotowa inwestycja nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Na podstawie nowego brzmienia art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projektowana inwestycja nie musi spełniać warunków określonych

w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ww. ustawy dotyczących przeprowadzenia analizy zabudowy sąsiedniej oraz dostępu do drogi publicznej. W związku z tym nie została przeprowadzona analiza urbanistyczna w zakresie tych warunków. Projektowana inwestycja spełnia pozostałe warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 3, 4, 5 i 6 ww. ustawy :

- projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- przedmiotowa inwestycja nie wymaga uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – w obszarze inwestycji występują grunty rolne klasy RV.
- inwestycja nie ma negatywnego wpływu na środowisko oraz jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- zamierzenie inwestycyjne nie znajduje się w obszarze oraz strefach, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie art. 53 ust. 4, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji został uzgodniony ze Starostą Sokołowskim, PGW Wody Polskie Zarząd Zlewni w Sokołowie Podlaskim oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Siedlcach.

Starosta Sokołowski, PGW Wody Polskie Zarząd Zlewni w Sokołowie Podlaskim oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sokołowie Podlaskim dokonali uzgodnienia zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wobec powyższego należało orzec jak w sentencji.

Niniejsza decyzja traci ważność jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę.
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

P O U C Z E N I E

1. Zgodnie z art. 63 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
2. Podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy przysługuje prawo wniesienia do Wojewody, za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Kosów Lacki, żądania wymierzenia kary pieniężnej w przypadku niewydania decyzji w sprawie warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie decyzji.
3. Wygaśnięcie decyzji stwierdza zgodnie z art. 65 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) organ, który ją wydał jeżeli: inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, o ile nie została wydana ostateczna decyzja o

pozwoleniu na budowę.

4. Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Siedlcach ul. Piłsudskiego 38, za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Kosów Lacki w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa 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.



Burmistrz
Jan Tomiak
Jan Tomiak

Załączniki:

- załącznik nr 1 - załącznik graficzny do decyzji
- załącznik nr 2 - część tekstowa wyników analizy

Projekt decyzji przygotowała:

Maria Wróbel

upr. urb. Nr 395/88

Decyzję otrzymują:

1. GREENPOLAND Sp. z o.o., ul. Henryka Sienkiewicza 43/17, 08-110 Siedlce –
pełnomocnik: Sebastian Tomiak, ul. Św. Kazimierza 2b, 42-226 Częstochowa
2. Gmina Kosów Lacki, ul. Kościelna 20, 08-330 Kosów Lacki
3. Pozostałe Strony postępowania
4. a/a

Sprawę prowadzi:

Anna Nowak

tel. 25 787 91 05 wew. 116

