

Przerośl, dnia 09.09.2013r.

Rg.6730.17.2013

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art.4 ust.2 pkt.2, art.59 ust.1, art.60 ust.1, art.61 ust.1 i ust.3 oraz art.64 ust.1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.); art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r.– Kodeksu postępowania administracyjnego (t.jedn. Dz.U. z 2013r. poz. 267) :

po rozpoznaniu wniosku:

Państwa Wiesławy i Lecha Kotarskich zam. ul. Chodkiewiczów 18/2, 16-040 Gródek, z dnia 15.07.2013r (data wpływu 16.07.2013r.) oraz jego uzupełnieniach w dniach 25.07. i 02.08.2013r.

w sprawie:

ustalenia warunków zabudowy;

zadanie inwestycyjne:

budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy do 100kW zestaw przetwornic, zintegrowane złącze kontrolno-pomiarowe, wewnętrzne linie kablowe nN;

obejmującej teren działki:

nr geod. 336/1 w obrębie Blenda, Gmina Przerośl;

w związku z:

brakiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego wnioskiem;

u s t a l a m

na rzecz Państwa Wiesławy i Lecha Kotarskich
zam. ul. Chodkiewiczów 18/2, 16-040 Gródek,

następujące warunki zabudowy dla inwestycji obejmującej:

I. RODZAJ INWESTYCJI: urządzenia infrastruktury technicznej.

1. Zakres i funkcja inwestycji: *budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy do 100kW wraz z urządzeniami i przyłączami towarzyszącymi.*
2. Położenie inwestycji: *działka nr geod. 336/1 w obrębie Blenda, Gmina Przerośl.*
3. Obszar oddziaływania inwestycji: *zgodnie z wnioskiem Inwestorów zamyka się w granicach terenu inwestycji wyznaczonego na działce nr geod. 336/1 w obrębie Blenda, Gmina Przerośl.*

II. REALIZACJA ZAMIERZENIA WYMAGA SPEŁNIENIA NASTĘPUJĄCYCH WARUNKÓW I SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

1. Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Zgodnie z art. 1 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz na podstawie wyników analizy przeprowadzonej w oparciu o rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. (Dz.U. Nr 164, poz.1588), ustala się następujące warunki realizacji inwestycji:

- 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości 15,0m od linii rozgraniczającej drogi publicznej powiatowej, zgodnie z załącznikiem nr 1 – na podstawie ustawy o drogach publicznych.
- 2) Wskaźnik wielkości powierzchni – nie ustala się w związku z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 3) Parametry projektowanej inwestycji:
 - a) moc instalacji fotowoltaicznej do 100kW,
 - b) wysokość instalacji fotowoltaicznej do 6m,
 - c) fundamenty o wymiarach do: 0,3m x 0,3m i głębokości do 1,2m.
- 4) Urządzenia i przyłącza towarzyszące instalacji fotowoltaicznej:
 - a) zestaw przetwornic (prąd stały na prąd przemienny inwertorów) do 10szt mocowanych na konstrukcji pionowej paneli,
 - b) zintegrowane złącze kontrolno-pomiarowe o powierzchni zabudowy do 2m²,
 - c) wewnętrzne linie kablowe nn łączące panel i przetwornice oraz instalację fotowoltaiczną z siecią elektroenergetyczną.
- 5) Realizacja inwestycji nie może zmieniać istniejącego zagospodarowania na działkach sąsiednich.
- 6) Dla przedmiotowej działki należy zaprojektować odpowiednie zagospodarowanie oraz zapewnić jego utrzymanie we właściwym stanie techniczno – użytkowym przez okres istnienia obiektów budowlanych (art. 6 – Prawa budowlanego).

2. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- 1) Na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska:
 - art. 74 ust.1 – w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
 - art.75 ust.2– przy prowadzeniu prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska w obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków
- 2) Przedmiotowa inwestycja nie jest ujęta w katalogu inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć, dla których sporządzenie raportu może być wymagane, zawarte w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 09.11. 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2010r. nr 213 poz. 1397 z późn. zm.).
- 3) Na podstawie ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne - właściciel gruntu nie może:
 - art. 29 ust.1 - właściciel gruntu nie może zmieniać stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - odprowadzać wód na grunty sąsiednie.
 - art. 65 ust. 1 – niszczyć lub uszkadzać urządzeń melioracji wodnych.

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

Inwestycja nie dotyczy obiektów i terenu objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
- 2) zapotrzebowanie w energię elektryczną – ok 2kW w trakcie budowy na podstawie warunków przyłączenia do sieci dystrybucyjnej wydanych przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok w dniu 03.04.2013r., nr RP4/7214/2013;
- 3) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;
- 4) sposób unieszkodliwiania odpadów stałych – gromadzone w pojemnikach z zapewnieniem wywozu nieczystości przez koncesjonowanego przewoźnika na podstawie przepisów o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 5) odprowadzenie wód deszczowych na tereny nieutwardzone działki;

- 6) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;
- 7) dostęp komunikacyjny działki – z drogi powiatowej.

5. Wymogi w zakresie interesów osób trzecich:

Zadanie inwestycyjne winno spełniać wymagania w zakresie uzasadnionych interesów osób trzecich wymienione w art.5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. –Prawo budowlane, tj.:

- projektowana inwestycja nie może kolidować i utrudniać prawidłowego funkcjonowania obiektów i terenów położonych w sąsiedztwie, zgodnie z ich przeznaczeniem i istniejącym zagospodarowaniem, a w szczególności zakazuje się pozbawienia sąsiadów: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji sanitarnej, energii elektrycznej oraz środków łączności,
- zabrania się powodowania nadmiernego hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania jonizującego ponad obowiązujące normy określone przepisami prawa.

6. Zagospodarowania terenów podlegających ochronie:

Teren inwestycji nie jest objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

Inwestycja nie jest położona na terenach podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym na terenach górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

7. Linie rozgraniczające teren inwestycji określono kolorem czerwonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1: 1000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

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

1. Inwestorzy w dniu 16 lipca 2013r. złożyli wniosek o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu działki nr geod. 336/1 w miejscowości Blenda, dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej. Wniosek został uzupełniony o podkłady geodezyjne oraz zgodnie z wezwaniem organu o wyjaśnienia w zakresie wysokości oraz przekrojów wnioskowanej inwestycji.
2. Po zebraniu całego materiału dowodowego organ przystąpił do analizy wnioskowanego zamierzenia inwestycji. Inwestorzy wnioskują o budowę instalacji fotowoltaicznej o mocy do 100kW wraz z urządzeniami i przyłączami towarzyszącymi.

W związku z powyższym organ ustalił:

- moc wnioskowanej inwestycji określono do 100kW w związku z czym nie mają zastosowania przepisy art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- na terenie objętym wnioskiem nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz nie ma obowiązku jego sporządzenia zatem zgodnie z art.59 ust.1 w/w ustawy inwestycja ta wymaga ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy;
- jako rodzaj inwestycji inwestorzy wskazali we wniosku "infrastruktura techniczna do wytwarzania energii elektrycznej";
- organ uznał wnioskowaną inwestycję jako infrastrukturę techniczną posiłkując się wyrokiem WSA w Szczecinie z dnia 2013-06-05 sygn. II SA/Sz 245/13, w którym wskazano, że: *"Wniosek o wydanie warunków zabudowy dotyczy inwestycji, wymienionej w art. 10 ust. 2a u.p.z.p. na terenie, na którym nie obowiązuje plan miejscowy. Z tego powodu organy ponownie rozpoznają wniosek skarżącego po przeprowadzeniu*

postępowania, o którym mowa w art. 59 i następnych u.p.z.p. Przy czym należy zwrócić uwagę, że wniosek ten dotyczy budowy urządzeń infrastruktury technicznej i stąd też inwestycja nie musi spełniać warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 u.p.z.p."

3. Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych, a także po uzgodnieniu planowanej inwestycji na podstawie art.53 ust.4 pkt 6 i 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z:

- Starostą Suwalskim, w zakresie ochrony gruntów rolnych, postanowienie

GKN.6622.267.2013 z dnia 12.08.2013r.

- Marszałkiem Województwa Podlaskiego z upoważnienia Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Białymstoku - niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane.

- Zarządem Dróg Powiatowych w Suwałkach - postanowienie ZDP.II.4032.77.2013 z dnia 19.08.2013r.

4. Wnioskowana inwestycja spełnia wymogi wymienione w art.61 ust.1 i ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ad pkt 1) nie dotyczy;

Ad pkt 2) nie dotyczy;

Ad pkt 3) warunek spełniony;

➤ projektowane uzbrojenie techniczne jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

Ad pkt 4) warunek spełniony;

➤ teren pod planowaną budowę nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze ze względu na grunty niechronione;

➤ teren pod planowaną budowę nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne ze względu na teren inwestycji nie obejmujący terenów leśnych;

Ad pkt 5) warunek spełniony;

➤ decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

5) Na zawiadomienie o wszczęciu postępowania administracyjnego zainteresowane strony nie zgłosiły uwag i wniosków.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

1) Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Suwałkach za pośrednictwem Wójta Gminy Przerośl w terminie 14 dni od daty jej doręczenia

2) Decyzja niniejsza jest ważna do dnia jej wygaszenia odrębną decyzją z powodów określonych w art.65 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3) Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu i nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

4) W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.

- 5) Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
- 6) Na podstawie art.11 ust.1 i art.5 ust.1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych przed pozwoleniem na budowę inwestor jest zobowiązany uzyskać decyzję Starosty Suwalskiego na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej.
- 7) Obiekty budowlane wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy projektować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno – budowlanych przy spełnieniu wymagań określonych w art. 5 ustawy Prawo budowlane, dotyczących:
- bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochronę przed hałasem i drganiami,
 - warunków użytkowych zgodnie z przeznaczeniem,
 - odpowiedniego usytuowania na działce budowlanej.



WÓJT
Sławomir Benkiewicz

Załączniki:

- załącznik nr 1 – Załącznik graficzny decyzji w skali 1 :1000
- załącznik nr 2 - Część tekstowa wyników analizy
- załącznik nr 3 – Część graficzna wyników analizy 1: 1000

Otrzymują strony postępowania wg. rozdzielnika:

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Wnioskowana inwestycja spełnia warunki wymienione w art.61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ad pkt 1) nie dotyczy;

Ad pkt 2) nie dotyczy;

Ad pkt 3) warunek spełniony;

- projektowane uzbrojenie techniczne jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

Ad pkt 4) warunek spełniony;

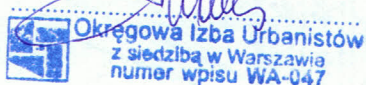
- teren pod planowaną budowę nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze ze względu na grunty niechronione;
- teren pod planowaną budowę nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne ze względu na teren inwestycji nie obejmujący terenów leśnych;

Ad pkt 5) warunek spełniony;

- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi:
- planowana inwestycja nie jest związana z zamiarem podziału terenu – w odniesieniu do ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- nie ustala się warunków wynikających z ustawy Prawo ochrony środowiska – planowane inwestycje nie są zaliczane do przedsięwzięć uciążliwych, wymagających postępowania w sprawie oceny oddziaływania planowanej inwestycji na środowisko naturalne;
- nie ustala się warunków wynikających z ustawy o lasach – planowana inwestycja nie jest związana z ingerencją w zasoby leśne i zasady gospodarki leśnej.
- teren inwestycji nie jest objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.jedn. Dz.U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.);
- ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.jedn. Dz.U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, z późn. zm.);
- ustawą z dnia 18 lipca 2001r.- Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2012r., poz. 145);
- ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.jedn. Dz.U. z 2004r Nr 121, poz. 1266 z późn.zm.);
- ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.jedn. Dz.U. z 2010r Nr 102, poz. 651);
- ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.jedn. Dz. U. z 2013r. poz. 260).

Suwałki, 2013-08-05

Teresa Elżbieta Flisowicz



WÓJT

Sławomir Kankiewicz