

DECYZJA Nr 2/2022

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 i 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 tejże ustawy, art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.) oraz przepisów szczególnych:

1. Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.),
2. Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.),
3. Ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2021 r. poz. 888 z późn. zm.),
4. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065),
5. 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. Nr 164 poz.1589),
6. 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. Nr 164 poz.1588),

– po rozpatrzeniu wniosku firmy **Usługi transportowe Andrzej Końka**, z siedzibą ul. Marymoncka 143/77, 01-946 Warszawa, dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy na budowę farmy fotowoltaicznej o mocy 990 kW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr geod. 398/3 w miejscowości Ulan Mały obręb 0014-Ulan, gm. Ulan-Majorat, w oparciu o przepisy szczególne,

ustalam warunki zabudowy na rzecz firmy Usługi transportowe Andrzej Końka z siedzibą ul. Marymoncka 143/77, 01-946 Warszawa

I. Rodzaj zabudowy: instalacja odnawialnego źródła energii: budowa farmy fotowoltaicznej o mocy 990 kW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

zgodnie z powyższym:

- Inwestycja obejmuje:
- budowę farmy fotowoltaicznej o mocy 990 kW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na nieruchomości położonej w miejscowości Ulan Mały obręb 0014-Ulan, na działce nr geod. 398/3, gm. Ulan-Majorat.

II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególnym zakresie:

a) warunków i wymogów ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- planowane przedsięwzięcie inwestycyjne projektować zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.), Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065) oraz Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r.

w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2010 r. Nr 109 poz. 719 oraz Dz. U. z 2019 r. poz. 67),

- lokalizacja inwestycji na terenie ograniczonym literami ABCD-A,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji nie może przekroczyć 30%,

- **farma fotowoltaiczna:**

- instalacja fotowoltaiczna,
- stacja transformatorowa,
- ogrodzenie
- monitoring

b) ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- wnioskowana inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących pogorszyć stan środowiska zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839),
- uciążliwość wnioskowanej inwestycji powinna się zawierać w granicach własnej działki,
- obowiązuje ochrona drzewostanu nieowocowego – na ewentualną wycinkę należy uzyskać zgodę właściwego organu po uprzednim dokonaniu inwentaryzacji drzew,
- realizacja inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.),
- teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zm.),
- wnioskowana inwestycja nie jest położona w obszarze objętym ochroną przyrody, zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098),
- zamierzenie nie wymaga określania innych ograniczeń, o których mowa w art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.);

c) obsługi infrastruktury technicznej i komunikacji:

- zaopatrzenie w energię elektryczną – projektowanym przyłączem zgodnie z warunkami właściwego Zakładu Energetycznego,
- zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
- odprowadzenie ścieków bytowych – nie dotyczy,
- odprowadzenie wód opadowych promieniście na własną działkę,
- nieczystości stałe gromadzone w pojemnikach, okresowo usuwane na wysypisko odpadów,
- działka posiada bezpośredni dostęp do drogi – droga gruntowa działka nr geod. 491.

d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

- planowane zamierzenie inwestycyjne należy projektować i budować w sposób określony w przepisach oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej zapewniając poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich (zgodnie z art. 5 ust 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.) w tym m. in. ochronę przed:
 - ▲ pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,
 - ▲ pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,

- ⌘ pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - ⌘ uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowaniem,
 - ⌘ zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
- przed wystąpieniem o decyzję w sprawie pozwolenia na budowę, należy uzyskać prawo dysponowania nieruchomością w granicach niezbędnych do realizacji inwestycji,
- przy opracowaniu projektu należy uwzględnić zalecenia rozporządzenia z dnia 25 kwietnia 2012 r. Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463) oraz ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2020 r. poz. 310 z późn. zm.) w celu ochrony przed niszczeniem urządzeń melioracji wodnych (drenowanie, rowy otwarte budowle na nich występujące).

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji określono na mapie/załączniku graficznym.

UZASADNIENIE

Na wniosek **Usługi transportowe Andrzej Końka**, z siedzibą ul. Marymoncka 143/77, 01-946 Warszawa, wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji: budowa farmy fotowoltaicznej o mocy 990 kW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr geod. 398/3 w miejscowości Ulan Mały obręb 0014-Ulan, gm. Ulan-Majorat.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym planowane we wniosku zamierzenie wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z zapisami art. 61 ust. 1, powołanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt. 3-5 w/w ustawy.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) projekt decyzji uzgodniono z:

- ⌘ organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych – **zgoda milcząca**,
- ⌘ organem właściwym w sprawach melioracji wodnych – **zgoda milcząca**,
- ⌘ właściwym zarządcą drogi – **zgoda milcząca**.

Lokalizacja nie jest sprzeczna z założeniami ładu przestrzennego gminy Ulan-Majorat. Biorąc pod uwagę powyższe należało orzec jak w sentencji.

Szczegółowe rozwiązania projektowe (nie naruszające interesów osób trzecich) rozpatrywane będą na etapie wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia właściwego organowi.

Przedmiotowa inwestycja wymaga uzyskania pozwolenia na budowę po przedstawieniu materiałów wynikających z art. 33 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności osób trzecich.

Zgodnie z przepisami art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – wnioskodawcy, który nie uzyskał praw dysponowania terenem na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Białej Podlaskiej, ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 15, 21-500 Biała Podlaska za pośrednictwem Wójta Gminy Ulan-Majorat w terminie 14 dni od daty jej 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 prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Projekt decyzji sporządził mgr inż. arch. Henryk Dołęgowski, członek Podkarpackiej Okręgowej Izby Architektów z siedzibą w Rzeszowie pod numerem PK-0393.

Otrzymują:

1. Strony postępowania wg wykazu w aktach sprawy
2. a/a

WST
mgr Józef Koczkodaj