

ZPiPF.6730-15/2022

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.) art. 4 ust 2, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 ust. 1 i art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. 2022 poz. 503).

po rozpatrzeniu wniosku KPE FARMS Sp. z o.o., Kruszyniec 27, 86-014 Sicienko, z dnia 11.04.2022 r., dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji pod nazwą „budowa farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 9 MW z etapowaniem – każdy etap o mocy do 1 MW wraz z infrastrukturą techniczną na działkach nr 131/3, 131/5, 134/5, 134/6 położonych w obrębie Otmianowo, gmina Boniewo.”.

u s t a l a m

DLA KPE FARMS Sp. z o.o.

WARUNKI ZABUDOWY

DLA INWESTYCJI POD NAZWĄ

„BUDOWA FARMY FOTOWOLTAICZNEJ O ŁĄCZNEJ MOCY DO 9 MW Z ETAPOWANIEM – KAŻDY ETAP O MOCY DO 1 MW WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ NA DZIAŁKACH NR 131/3, 131/5, 134/5, 134/6 POŁOŻONYCH W OBRĘBIE OTMIANOWO, GMINA BONIEWO.”

A. Rodzaj inwestycji:

1. Funkcja przemysłowa,
2. Inwestycja pod nazwą „budowa farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 9 MW z etapowaniem – każdy etap o mocy do 1 MW wraz z infrastrukturą techniczną”.

B. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych w zakresie:

1. Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) linia zabudowy (zgodnie z załącznikiem graficznym): nie ustala się, inwestycję należy realizować w obrębie terenu inwestycji A, B, C, D.
- 2) Parametry obiektów budowlanych:
 - a) wysokość konstrukcji wsporczej wraz z zamontowanymi panelami ustala się na maksymalnie 5 m
 - b) magazyny energii (max 9 sztuk):
 - pow. zabudowy do 50 m²
 - wysokość zabudowy do 4 m
 - c) stacje transformatorowe (max 9 sztuk):
 - pow. zabudowy do 50 m²
 - wysokość zabudowy do 4 m
 - d) powierzchnia terenu przeznaczanego pod elektrownię wraz z infrastrukturą do 9,5 ha

Istniejące na terenie inwestycji znaki geodezyjne oraz urządzenia zabezpieczające te znaki należy chronić przed zniszczeniem, w szczególności nie wolno dopuścić do ich uszkodzenia bądź naruszenia ich lokalizacji.

2. Ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) Inwestycja nie może naruszać równowagi przyrodniczej i utrudniać prowadzenia racjonalnej gospodarki zasobami środowiska.
- 2) Odległości od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Należy prowadzić zorganizowaną gospodarkę odpadami.
- 4) W zagospodarowaniu omawianego terenu należy uwzględnić przepisy Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo Wodne (jednolity tekst Dz. U. z 2021 r., poz. 2233

z późn. zm.) zabraniające wprowadzenia ścieków do wód i ziemi bez uprzedniego oczyszczenia.

- 5) Nie należy odprowadzać wód i wód deszczowych na grunty sąsiednie lub drogę.
 - 6) Zabudowa działek nie może powodować zalewania lub podsiąkania nieruchomości sąsiednich.
 - 7) Inwestycja należy do przedsięwzięć o których mowa w art. 71 ustawy 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029).
 - 8) Wójt Gminy Boniewo decyzją nr ZPiPF.6220-3/2021 z dnia 01.12.2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.
3. Ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
Nie określa się nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
4. Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- 1) dostęp do drogi publicznej – do drogi gminnej (dz. nr 136) oraz przez działkę nr 132/2 na podstawie służebności przejazdu, miejsca parkingowe – minimum 1 miejsce postojowe w obrębie terenu inwestycji,
 - 2) energia elektryczna – zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci,
 - 3) woda – nie dotyczy,
 - 4) ścieki – nie dotyczy,
 - 5) wody opadowe – powierzchniowo na teren własnej działki, w sposób niepowodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach przyległych,
 - 6) odpady stałe komunalne – do odpowiednich pojemników, i okresowo wywożone, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 7) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy.
5. Wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:
- 1) decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
 - 2) realizacja inwestycji nie może spowodować uciążliwości na terenach sąsiednich zarówno na etapie wykonywania robót budowlanych jak i w czasie eksploatacji inwestycji; dotyczy to w szczególności uciążliwości spowodowanych przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenia powietrza, gleby i wody oraz nie może powodować: pozbawienia dostępu światła dziennego dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz dostępu do drogi publicznej, uniemożliwiać korzystanie z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, ciepłej i środków łączności.
 - 3) budynek i sposób zagospodarowania działki powinny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
6. Granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

Teren nie leży na obszarze podlegającym ochronie, nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi ani nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.

C. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawione są na załączniku graficznym do decyzji (załącznik nr 1). Załącznik został sporządzony na mapie w skali 1:1000.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Roboty budowlane związane z przedmiotowym przedsięwzięciem inwestor będzie mógł rozpocząć dopiero na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskanej w trybie określonym przepisami ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2351). Sama decyzja o warunkach zabudowy nie jest aktem upoważniającym do

podjęcia i realizacji inwestycji. Przed rozpoczęciem inwestycji inwestor musi, w zależności od charakteru inwestycji uzyskać pozwolenie na budowę (albo dokonać stosownego zgłoszenia).

W celu uzyskania decyzji - pozwolenia na budowę inwestor winien wystąpić ze stosownym wnioskiem do Starosty po uprzednim uzyskaniu wymaganych przepisami szczególnymi decyzji, pozwoleń, uzgodnień lub opinii, stosownie do wymogów ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane.

UZASADNIENIE

Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy wpłynął do Wójta Gminy Boniewo w dniu 11.04.2022r.

Wniosek sprawdzono pod względem spełnienia wymogów przewidzianych ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Stosownie do art. 61 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, pismem z dnia 14.04.2022r. Wnioskodawca i wszystkie strony postępowania zostali zawiadomieni o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie i poinformowani o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 wyżej wymienionej ustawy Wójt dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Organ stwierdził, iż teren nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz, że inwestycja nie spełnia definicji inwestycji celu publicznego, zawartej w art. 2 pkt. 5) wyżej wymienionej ustawy. Tym samym, zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt. 2) wyżej wymienionej ustawy sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Organ, w celu ustalenia warunków zabudowy wykonał czynności, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego.

Organ wyznaczył wokół terenu objętego wnioskiem obszar analizowany oraz przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 - 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu obszar analizowany wyznaczono wokół części działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1, pkt. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obszar analizowany wyznaczony zgodnie z rozporządzeniem 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. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588) w odległości 630 m od granic terenu inwestycji. Podkreślić należy, że co do zasady brak jest przeszkód do wyznaczenia obszaru analizowanego w promieniu większym niż trzykrotność frontu działki, jeśli jest to uzasadnione specyfiką zagospodarowania przestrzennego danego obszaru, jednak takie powiększenie obszaru analizy powinno wynikać z okoliczności sprawy i przeprowadzonej analizy architektoniczno - urbanistycznej (por. wyrok NSA z 16 grudnia 2016 r. II OSK 774/15). Jako, że w wyznaczonym obszarze analizy nie stwierdzono występowania jakiegokolwiek zabudowy o parametrach i funkcji zbliżonych do wnioskowanej inwestycji – farmy fotowoltaicznej, przeanalizowano tereny położone poza minimalnym obszarem analizowanym w części zabudowanej miejscowości Boniewo w promieniu ok. 1060 m aby ocenić, czy sposób zabudowy i zagospodarowania terenu pozwala na poszerzenie obszaru analizowanego w celu ujęcia działek położonych w dalszej odległości. Na podstawie tak przeprowadzonej analizy stwierdzono, że w dalszym sąsiedztwie zlokalizowane są działki na których znajduje się zabudowa mieszkalna jednorodzinna oraz gospodarcza w istniejących siedliskach rolniczych, ponadto analiza wykazała także, że na działce nr 85/2 zlokalizowana jest turbina wiatrowa – odnawialne źródło energii. W orzecznictwie ugruntowane jest stanowisko, że powiększenie obszaru analizy nie ma służyć wyłącznie poszukiwaniu w okolicy działki inwestora takiej zabudowy, która uzasadniałaby wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy dla wnioskowanej inwestycji. Akcentuje się przede wszystkim to, że wyznaczenie obszaru analizy w określonych przepisami granicach ma na celu harmonijne wkomponowanie nowej inwestycji w istniejące otoczenie (por. wyroki NSA z dnia 28 stycznia 2016 r. II OSK 1299/14; z 31 sierpnia 2017 r. II OSK 3036/15; z 27 kwietnia 2020 r. II OSK 477/19). W niniejszym przypadku stwierdzono, że istnieje uzasadnienie dla powiększenia obszaru analizowanego.

Organ, w wyniku analizy stwierdził, że:

1. działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych oraz intensywności wykorzystania terenu; zaznaczyć należy iż, działki rozumiane są jako sąsiedztwo urbanistyczne a nie bezpośrednio przylegające do omawianej działki,
2. teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej,
3. projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
4. teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze i nieleśne,
5. niniejsza decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
6. zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji

- strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922),
ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Stwierdzono, że planowana inwestycja spełnia wymogi zawarte w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym jest zgodna z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych.

Pismem z dnia 10.05.2022 r. zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt przesłano do uzgodnień ze Starostą Włocławskim w zakresie ochrony gruntów rolnych i Dyrektorem Zarządu Zlewni we Włocławku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

Po uzyskaniu uzgodnień: postanowienie Dyrektora Zarządu Zlewni we Włocławku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie znak: WA.ZPU.7.522.336.2022.KZ z dnia 26.05.2022 r. oraz postanowienie Starosty Włocławskiego znak: ROL.6123.419.2022.EW z dnia 26.05.2022 r., orzeczono jak w sentencji.

Niniejsza decyzja nie rozstrzyga w przedmiocie zgodności lub braku zgodności wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego z przepisami Prawa budowlanego, w szczególności z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 12 kwietnia 2002 r. Nr 75 poz. 690 z późniejszymi zmianami).

POUCZENIE

Zgodnie z przepisem art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskodawca, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

Wójt Gminy Boniewo w drodze decyzji stwierdza wygaśnięcie niniejszej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę;
- dla tego terenu zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Zgodnie z art. 127a. Kodeksu postępowania administracyjnego:

§ 1. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

§ 2. 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.

Od niniejszej decyzji służy prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Włocławku, za pośrednictwem Wójta Gminy Boniewo w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

Pouczenie o prawie do żądania wymierzenia kary pieniężnej

Zgodnie z art. 51 ust. 2, 2h i 2e w zw. z art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, może wnieść żądanie wymierzenia kary pieniężnej w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji – do Wojewody Kujawsko-Pomorskiego za pośrednictwem organu wydającego decyzję.

Opłatę skarbową uiszczone gotówką
w kwocie 598,- zł dnia 07.02.22r.
Nr postępowania przelew



WÓJT
mgr inż. Marek Klimkiewicz

Załącznikami do decyzji są:

1. Załącznik Nr 1 – załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000,
2. Załącznik Nr 2 – część opisowa analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej,
3. Załącznik Nr 3 – część graficzna analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej.

Otrzymują:

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

Projekt decyzji przygotowała:

mgr inż. arch. Beata Horoszko-Makarska

WYNIKI ANALIZY - ZAŁĄCZNIK NR 2

do decyzji o warunkach zabudowy Nr ZPiPF.6730-15/2022 z dnia 09.06.2022 r.

CZĘŚĆ TEKSTOWA

wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek nr 131/3, 131/5, 134/5, 134/6 położonych w obrębie Otmianowo, gmina Boniewo.

Analiza stanu faktycznego i prawnego oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych (podstawa prawna art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503)).

Analiza stanu faktycznego i prawnego oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych (podstawa prawna art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503)).

1. Stan faktyczny i prawny terenu:

- a) teren, na którym planuje się inwestycję nie jest objęty m.p.z.p.,
- b) tereny zamknięte: brak,
- c) tereny górnicze: brak,
- d) dostęp do drogi publicznej: do drogi gminnej (dz. nr 136) oraz przez działkę nr 132/2 na podstawie służebności przejazdu,
- e) klasyfikacja w ewidencji gruntów: PsV, RIVa, N, W, SIVa, RIVb,
- f) własność: osoba fizyczna,
- g) ochrona przyrody: brak,
- h) ochrona zabytków: brak,
- i) uzbrojenie terenu: sieć energetyczna.

2. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowa wynikająca z przepisów odrębnych:

- a) ochrona gruntów rolnych i leśnych – na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych teren nie wymaga wyłączenia z produkcji rolniczej,
- b) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko:
 - inwestycja należy do przedsięwzięć o których mowa w art. 71 ustawy 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029),
 - Wójt Gminy Boniewo decyzją nr ZPiPF.6220-3/2021 z dnia 01.12.2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia,
- c) zasady projektowania i sposób realizacji inwestycji: Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2351), wraz z przepisami techniczno-budowlanymi,
- d) realizacja dostępu do drogi publicznej: do drogi gminnej (dz. nr 136),
- e) pozostałe przepisy: pozostałe przepisy odrębne nie ograniczają możliwości realizacji inwestycji.

Obszar objęty analizą:

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu obszar analizowany wyznaczono wokół części działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1, pkt. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obszar analizowany wyznaczony zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r. Nr 164 poz. 1588) w odległości 630 m od granic terenu inwestycji. Podkreślić należy, że co do zasady brak jest przeszkód do wyznaczenia obszaru analizowanego w promieniu większym niż trzykrotność frontu działki, jeśli jest to uzasadnione specyfiką zagospodarowania przestrzennego danego obszaru, jednak takie powiększenie obszaru analizy powinno wynikać z okoliczności sprawy i przeprowadzonej analizy architektoniczno - urbanistycznej (por. wyrok NSA z 16 grudnia 2016 r. II OSK 774/15). Jako, że w wyznaczonym obszarze analizy nie stwierdzono występowania jakiegokolwiek zabudowy o parametrach i funkcji zbliżonych do wnioskowanej inwestycji – farmy fotowoltaicznej, przeanalizowano tereny położone poza minimalnym obszarem analizowanym w części zabudowanej miejscowości Boniewo w promieniu ok. 1060 m, aby ocenić, czy sposób zabudowy i zagospodarowania terenu pozwala na poszerzenie obszaru analizowanego w celu ujęcia działek położonych w dalszej odległości. Na podstawie tak przeprowadzonej analizy stwierdzono, że w dalszym sąsiedztwie zlokalizowane są działki na których znajduje się zabudowa mieszkalna jednorodzinna oraz gospodarcza w istniejących siedliskach rolniczych, ponadto analiza wykazała także, że na działce nr 85/2 zlokalizowana jest turbina wiatrowa – odnawialne źródło energii. W orzecznictwie ugruntowane jest stanowisko, że powiększenie obszaru analizy nie ma służyć

wyłącznie poszukiwaniu w okolicy działki inwestora takiej zabudowy, która uzasadniałaby wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy dla wnioskowanej inwestycji. Akcentuje się przede wszystkim to, że wyznaczenie obszaru analizy w określonych przepisami granicach ma na celu harmonijne wkomponowanie nowej inwestycji w istniejące otoczenie (por. wyroki NSA z dnia 28 stycznia 2016 r. II OSK 1299/14; z 31 sierpnia 2017 r. II OSK 3036/15; z 27 kwietnia 2020 r. II OSK 477/19). W niniejszym przypadku stwierdzono, że istnieje uzasadnienie dla powiększenia obszaru analizowanego.

1) W zakresie warunków art. 61 ust. 1 pkt.1

W analizowanym obszarze, wyznaczonym zgodnie z przepisami § 3 rozporządzenia (a więc prawidłowym pod względem formalnym), i rozszerzonym występuje na działce nr 85/2 w obrębie Boniewo turbina wiatrowa, stanowiąca odnawialne źródło energii. Ze względu na specyfikę wnioskowanej inwestycji, która stanowi budowlę, analizie nie podlegają takie parametry jak powierzchnia zabudowy, szerokość elewacji frontowej, wysokość zabudowy i geometria dachu oraz linia zabudowy.

W zakresie warunków art. 61 ust 1 pkt 2-6 wykazano kolejno co następuje:

art. 61 ust 1 pkt 2

do drogi gminnej (dz. nr 136) oraz przez działkę nr 132/2 na podstawie służebności przejazdu,

art. 61 ust 1 pkt 3

istniejące (lub projektowane) uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:

- sieć energetyczna – zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci,

art. 61 ust 1 pkt 4

teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1,

art. 61 ust 1 pkt 5

w sprawie mają zastosowania przepisy odrębne.

- inwestycja należy do przedsięwzięć o których mowa w art. 71 ustawy 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029),

- Wójt Gminy Boniewo decyzją nr ZPiPF.6220-3/2021 z dnia 01.12.2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach udzielił zgody na realizację przedsięwzięcia, stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

art. 61 ust 1 pkt 6

zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy ,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W powyższej sprawie nie mają zastosowania przepisy art. 61 ust. 2 - 4 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Część graficzną wyników analizy stanowiącą jednocześnie załącznik nr 3 do decyzji o warunkach zabudowy przedstawiono na kopii mapy w skali 1:1000.

UZASADNIENIE DO USTALEŃ DOTYCZĄCYCH NOWEJ ZABUDOWY

Przeprowadzona analiza urbanistyczna wykazała możliwość ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w oparciu o przepisy 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.

Tym samym dowiedziono, że inwestycja nie spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analizę przygotowała:
mgr inż. arch. Beata Horoszko-Makarska

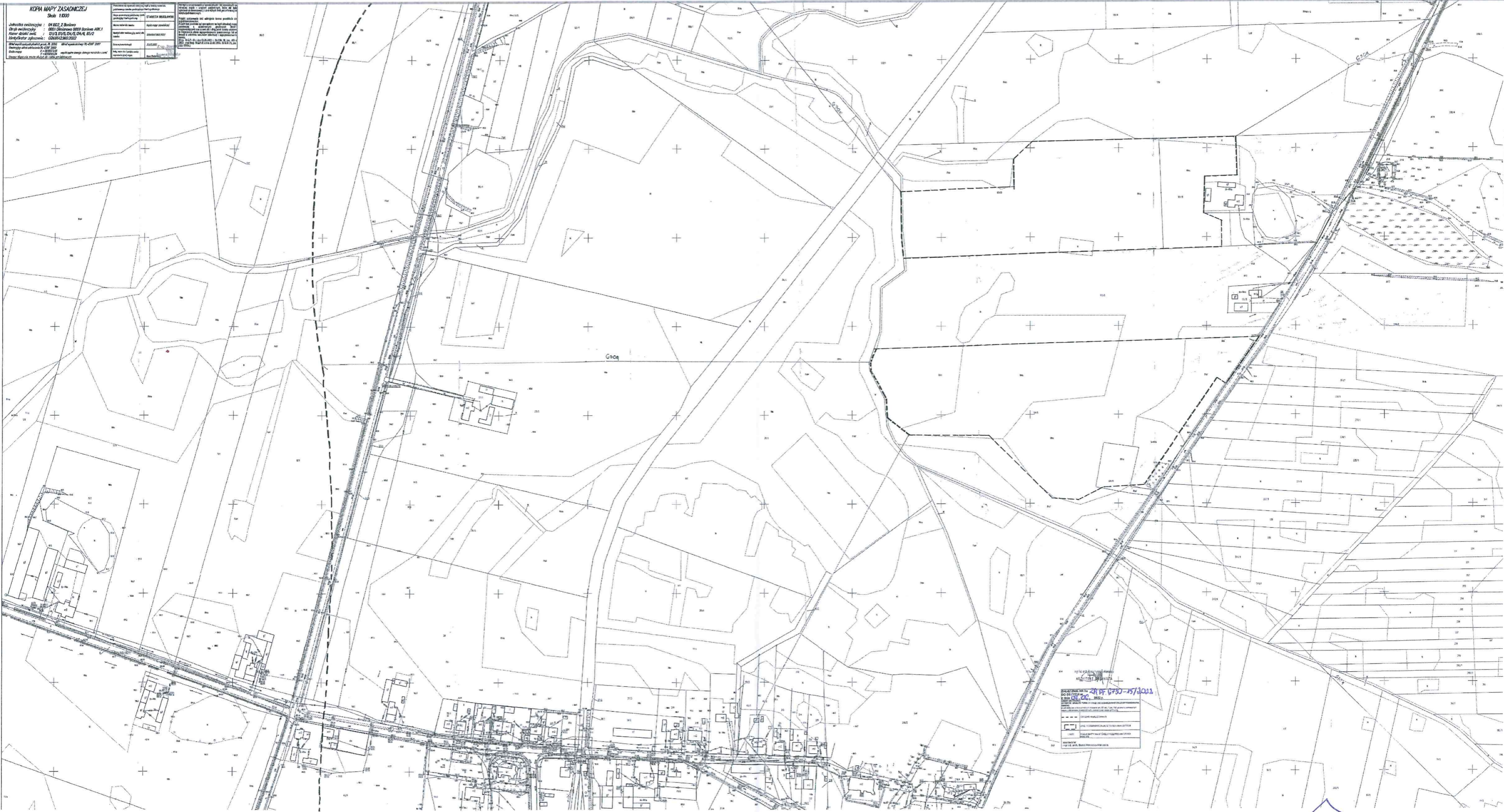

mgr inż. arch. Beata Horoszko-Makarska

KOPIA MAPY ZASADNCZEJ
 Skala 1:800

Wzrostka ewidencyjna: 04 8022 2 Białystok
 Dział ewidencyjny: 0027 Główny 0028 Białystok JK1
 Numer działki ewid. 01/1 01/1 01/1 01/1 01/1 01/1
 Nazwa działki ewid. 01/1 01/1 01/1 01/1 01/1 01/1

Wzrostka ewidencyjna	04 8022 2 Białystok
Dział ewidencyjny	0027 Główny 0028 Białystok JK1
Numer działki ewid.	01/1 01/1 01/1 01/1 01/1 01/1
Nazwa działki ewid.	01/1 01/1 01/1 01/1 01/1 01/1

Wzrostka ewidencyjna: 04 8022 2 Białystok
 Dział ewidencyjny: 0027 Główny 0028 Białystok JK1
 Numer działki ewid. 01/1 01/1 01/1 01/1 01/1 01/1
 Nazwa działki ewid. 01/1 01/1 01/1 01/1 01/1 01/1



Wzrostka ewidencyjna: 04 8022 2 Białystok
 Dział ewidencyjny: 0027 Główny 0028 Białystok JK1
 Numer działki ewid. 01/1 01/1 01/1 01/1 01/1 01/1
 Nazwa działki ewid. 01/1 01/1 01/1 01/1 01/1 01/1

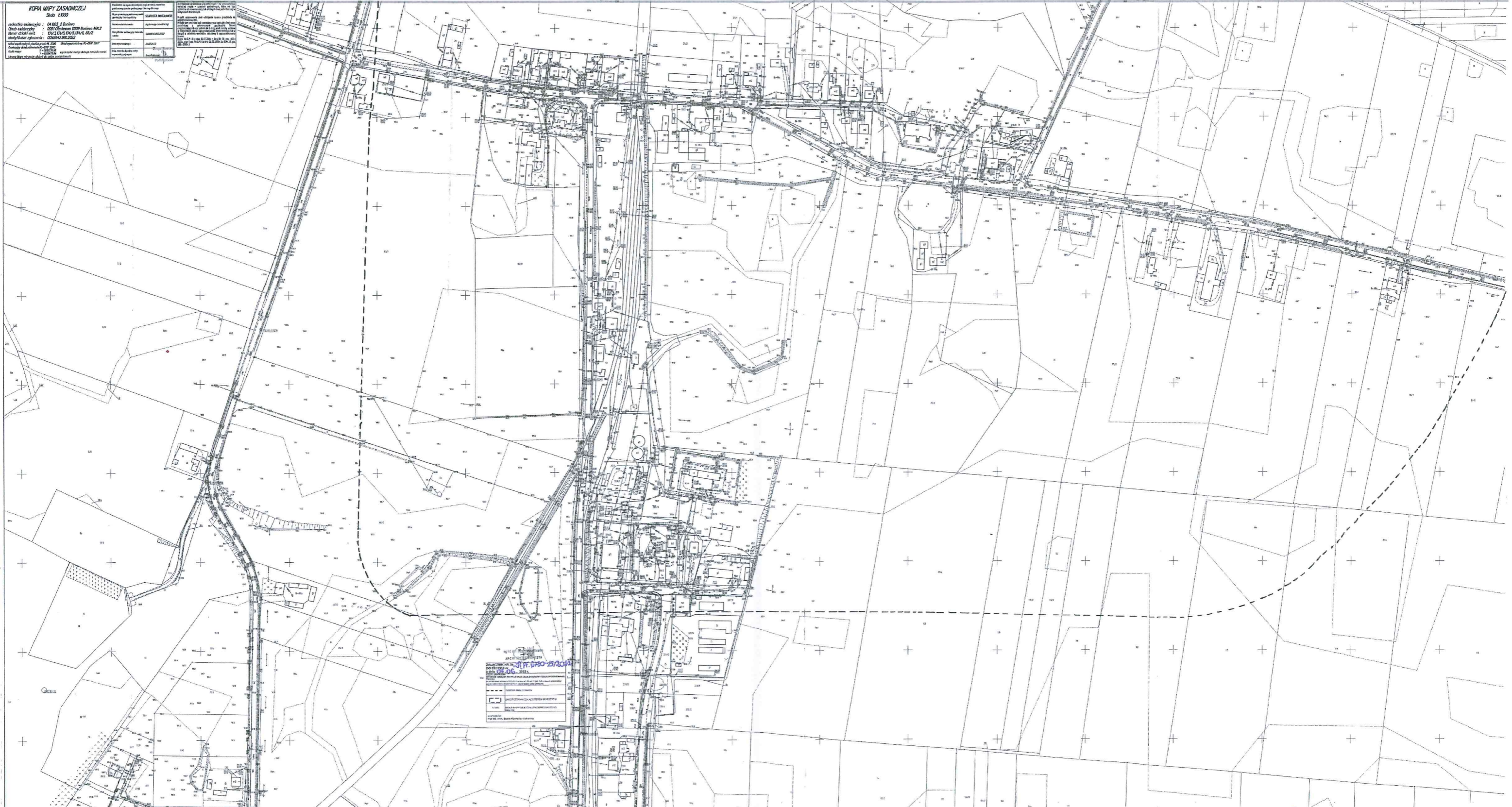
WOT
 mgr inż. Marek Klimkiewicz

KOPA MAPY ZASADNICZEJ
 Skala 1:2000

Jednostka wykonawcza: 04 883 2 Budowa
 Nazwa inwestycji: 0201/04/0000/0000 Budowa AKW 2
 Numer obiektu: 04.10.04.01.04.01.01.01
 Inwestor: 04.10.04.01.04.01.01.01

Stanowisko: STANOWISKO MOCZARÓW
 Data: 2014-06-03
 Projektant: mgr inż. Marek Klimkiewicz

Opis: Kopia mapy zasadniczej z planu zagospodarowania terenu, stanowiąca załącznik do projektu budowlanego. Mapa przedstawia granice działek, zabudowę, drogi, linie kolejowe i inne elementy infrastruktury.



WSKAZANIE NA PLANIE PR. 04.10.04.01.04.01.01.01
 DO BUDOWY: 04.10.04.01.04.01.01.01
 04.10.04.01.04.01.01.01

WSKAZANIE NA PLANIE PR. 04.10.04.01.04.01.01.01
 DO BUDOWY: 04.10.04.01.04.01.01.01
 04.10.04.01.04.01.01.01