BURMISTRZ SOKÓŁKI
16-100 Sokółka
Plac Kościuszki 1

WYSŁANO
dnia 25.11.2024
podpis

Sokółka, dnia 25.11.2024 r.

PI.I.6730.99.2024

D E C Y Z J A
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 i 64a, w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024r., poz. 1130, ze zm.) oraz art.104 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2024r. poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku:

PW LISKI Sp. z o. o., z siedzibą: ul. Al. Tysiąclecia Państwa Polskiego 10A lok. 3, 15-111 Białystok, o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie farmy fotowoltaicznej – elektrowni słonecznej o łącznej mocy do 2MW** wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, planowanej do realizacji na terenie obejmującym działki nr ewid. 33 i 38, położonym w miejscowości Słojniki (obręb ewid. Nr 45 Słojniki), gmina Sokółka.

U S T A L A M
warunki zabudowy

dla następującego rodzaju inwestycji:

Instalacja odnawialnego źródła energii, której przedmiotem jest **budowa farmy fotowoltaicznej „PV Kamionka Nowa" – elektrowni słonecznej o mocy do 2,0MW** wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, obejmującą między innymi;

- zespół modułów paneli fotowoltaicznych, na konstrukcji wsporczej,
- inwertery prądu (falowniki, przetwornice energoelektryczne),
- kontenerowe stacje transformatorowe (do 2 sztuk),
- kontenerowe magazyny energii (do 2 sztuk),
- linie energetyczne niskiego i średniego napięcia, instalacje uziemiające i odgromowe, systemy monitorowania, oświetlenie terenu, ładowarki samochodowe,
- utwardzenie terenu (dojazd),
- ogrodzenie terenu bez podmurówki.

przewidzianej do realizacji:

na terenie obejmującym działki nr ewid. 33 i 38, położonym w miejscowości Słojniki (obręb ewid. Nr 0045 Słojniki), gmina Sokółka.

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

1. **Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**
   1) Powierzchnia biologicznie czynna min. 30%, powierzchni terenu objętego wnioskiem.
   2) Panele fotowoltaiczne posadowione na konstrukcji wsporczej o maksymalnej łącznej wysokości do 4,0m ponad poziom terenu.
   3) Kontenerowe stacje transformatorowe, każda o powierzchni zabudowy do 24m^2 i wysokości do 4,0m, dach w formie płaskiej lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 15^0.
   4) Kontenerowe magazyny energii, każdy o powierzchni zabudowy do 48m^2 i wysokości do 4,0m, dach w formie płaskiej lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 15^0.
   5) Linia zabudowy – w odległości min. 15,0m od linii rozgraniczającej drogi gminnej.
2. **Warunki dotyczące ochrony środowiska, przyrody krajobrazu i zdrowia ludzi oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**
   1) Teren położony jest poza obszarem objętym jakąkolwiek prawną formą ochrony przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
   2) Planowana inwestycja zaliczana jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w świetle przepisów wynikających z §3 ust.1 pkt 52 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z

2019 r., poz. 1839). Dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego wydano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach GR.O.6220.7.2024.AC, z dnia 22.08.2024r. W decyzji tej stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania w/w przedsięwzięcia na środowisko oraz określono warunki realizacji przedsięwzięcia.

3) Inwestycję należy realizować z zachowaniem wymogów ochrony środowiska zawartych w obowiązujących przepisach, w tym między innymi w:
   a) ustawie Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz.U. z 2024r., poz. 54, ze zm.),
   b) ustawie Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2024r., poz. 1087).
4) Odpady komunalne należy gromadzić i zagospodarowywać zgodnie z wymogami z ustawy o odpadach oraz ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

3. **Warunki dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.**
   1) Obsługa komunikacyjna – istniejącym zjazdem z drogi gminnej.
   2) Odprowadzenie wód deszczowych – powierzchniowo na nieutwardzony teren własnej działki.
   3) Planowana inwestycja nie wymaga zasilania w energię elektryczną pobieraną z sieci elektroenergetycznej oraz podłączenia do innych mediów infrastruktury technicznej.

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, w szczególności zapewniając:

a) bezpieczeństwo konstrukcji, bezpieczeństwo pożarowe, bezpieczeństwo użytkowania,
b) ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
c) odpowiednie usytuowanie obiektów - z zachowaniem strefy ich oddziaływania mieszczącej się w granicach terenu objętego niniejszą decyzją,
d) odpowiednie ukształtowanie terenu działki - w sposób uniemożliwiający odprowadzenie wód opadowych na działki sąsiednie i niepowodujący zakłócenia istniejących stosunków wodnych.

4. **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.

5. **Inne warunki wynikające z przepisów odrębnych.**
   1) Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego, warunkami technicznymi oraz wymogami rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, wraz z opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami, wymaganymi przepisami szczególnymi.
   2) Zgodnie z wymogami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, należy dokonać wyłączenia gruntu terenu objętego inwestycją z produkcji rolnej.

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej decyzji.

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

PW LISKI Sp. z o. o., z siedzibą: ul. Al. Tysiąclecia Państwa Polskiego 10A lok. 3, 15-111 Białystok, wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej – elektrowni słonecznej o łącznej mocy do 2MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, planowanej do realizacji na terenie obejmującym działki nr ewid. 33 i 38, położonym w miejscowości Słojniki (obręb ewid. Nr 45 Słojniki), gmina Sokółka.

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

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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z analizy wynika, że:

1. Przedmiotem planowanej inwestycji jest realizacja obiektów związanych z funkcjonowaniem instalacji odnawialnego źródła energii w ramach istniejącej elektrowni słonecznej – zabudowy produkcyjnej przemysłowej. W związku z powyższym zgodnie z art. 61 ust. 3 przepisów art. 61 ust 1 pkt. 1 i 2 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów 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, nie stosuje się.

2. Teren inwestycji ma dostęp do drogi gminnej.
3. Planowana inwestycja nie wymaga zasilania w energię elektryczną pobieraną z sieci elektroenergetycznej oraz podłączenia do innych urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Zgodnie z wymogami Art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
5. Planowane zamierzenie inwestycyjne należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów wynikających z §3 ust.1 pkt 52 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839). Dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego wydano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach GR.O.6220.7.2024.AC, z dnia 22.08.2024r. W decyzji tej stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania w/w przedsięwzięcia na środowisko oraz określono warunki realizacji przedsięwzięcia.
6. Teren położony jest poza obszarem objętym jakąkolwiek prawną formą ochrony przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
7. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
8. Projekt decyzji został opracowany zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy przez uprawnionego architekta.
9. Analiza, o której mowa w art.53 ust. 3 ustawy znajduje się w aktach sprawy.
10. Zgodnie z wymogami art. 53 ust. 4 projekt decyzji został uzgodniony z:
    1) Starostą Sokólskim, jako organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych – **postanowienie nr GKN-II.6123.466.2024.IB z dnia 28 października 2024 r.**
    2) Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Białymstoku Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, jako organem właściwym w sprawach melioracji wodnych,
    3) Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Sokółce.
    4) Projekt decyzji nie wymaga dokonania uzgodnień z innymi organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W toku przeprowadzonego postępowania strony nie wniosły zastrzeżeń.
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 ustawy – 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 z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.
5. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
6. Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Białymstoku za pośrednictwem organu, który ją wydał, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.
7. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania.
8. Z dniem doręczenia tutejszemu organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.
9. W przypadku zrzeczenia się odwołania stronie nie będzie przysługiwać możliwość zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.
10. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

11. Wnioskodawcy, który wystąpił z wnioskiem o warunki zabudowy przysługuje prawo wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej za zwłokę w załatwieniu sprawy, o której mowa w art. 51 ust. 2e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130).

Z up. Burmistrza
Krzysztof Ciborski
Kierownik Referatu
Planowania i Inwestycji

Załączniki:
1. Załącznik graficzny.

Otrzymują:
1. PW LISKI Sp. z o. o.
2. Strony postępowania administracyjnego
3. *a/a*

Projekt decyzji sporządził:
mgr inż. arch. Andrzej Zajkowski
uprawnienia Nr Łom. 72/87 w specjalności
architektonicznej bez ograniczeń
Izba Architektów – Nr PD-0216

Klaudia Janaszewicz
Podinspektor
25.11.2024 r.