

Sokółka, dnia 26.06.2024r.

PI.I.6730.48.2024

## DECYZJA 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 2023r., poz. 977, ze zm.) oraz art.104 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2024r. Poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku:

**Projekt-Solartech Development Sp. z o.o.**, ul. Barlickiego 2, 97-200 Tomaszów Mazowiecki, o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie instalacji fotowoltaicznej "Smolanka 2" – elektrowni słonecznej o mocy do 7,0MW** wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, planowanej do realizacji na terenie obejmującym część działki nr ewid. 61, położonym w miejscowości Smolanka (obręb ewid. Nr 46 Smolanka), gmina Sokółka.

## USTALAM warunki zabudowy

### dla następującego rodzaju inwestycji:

Instalacja odnawialnego źródła energii, której przedmiotem jest **budowa instalacji fotowoltaicznej – elektrowni słonecznej o mocy do 7,0MW** wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, obejmującą między innymi;

- zespół modułów paneli fotowoltaicznych na konstrukcji wsporczej,
- inwertery prądu (falowniki, przetwornice energoelektryczne),
- kontenerowe stacje transformatorowe (do 7 szt.),
- kontenerowe stacje dwutransformatorowe (do 4 szt.),
- kontenerowe magazyny energii (7 szt.),
- instalacja kablowa niskiego i średniego napięcia, przyłącze elektroenergetyczne średniego napięcia (przyłączenie do sieci energetycznej).
- wewnętrzny dojazd, parkingi (do 7 szt.),
- ogrodzenie terenu bez podmurówki.

### przewidzianej do realizacji:

na terenie obejmującym część działki nr ewid. 61, położonym w miejscowości Smolanka (obręb ewid. Nr 46 Smolanka), 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 5,0m ponad poziom terenu.
- 3) Kontenerowe stacje transformatorowe, każda o powierzchni zabudowy do 20m<sup>2</sup> i wysokości do 4,0m, forma płaska lub z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°.
- 4) Kontenerowe stacje dwutransformatorowe, każda o powierzchni zabudowy do 20,0m<sup>2</sup> i wysokości do 4,0m, forma płaska lub z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°.
- 5) Kontenerowe magazyny energii, każdy o powierzchni zabudowy do 35,0m<sup>2</sup> i wysokości do 3,0m, forma płaska lub z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°.
- 6) Linia zabudowy – w odległości min. 15,0m od linii rozgraniczającej drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji. Od strony drogi powiatowej linii zabudowy nie ustala się, gdyż teren przeznaczony pod realizację instalacji fotowoltaicznej usytuowany jest w odległości ok. 44,5m, czyli większej niż odległość minimalna wymagana przepisami ustawy o dogach publicznych.

**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.

Planowana inwestycja zaliczana jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w świetle przepisów wynikających z §3 ust.1 pkt 54a lit. a, rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839, ze zm.).

Przedmiotowe zamierzenie planowane jest na terenie o powierzchni 2,5040ha, położonym poza obszarem objętym formą ochrony przyrody. Do wniosku dołączono decyzję Burmistrza Sokółki z dnia 18 marca 2024r. o środowiskowych uwarunkowaniach znak: GR.O.6220.13.2023.AC dla przedsięwzięcia polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej „Smolanka” o mocy do 62MW wraz z niezbędną infrastrukturą, na działce nr ewid. 61 oraz na części działek nr ewid. 31, 66, 75 - obręb Smolanka oraz na działkach nr ewid. 225, 237 oraz na części działek nr ewid. 228, 233, 234, 241, 250 - obręb Rozedranka Stara.

W decyzji tej stwierdzono, brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanej inwestycji. Biorąc pod uwagę opinie organów opiniujących, rodzaj i skalę oraz uwarunkowania związane z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko uznano, że odstąpienie od obowiązku przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia jest uzasadnione.

- 2) 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 2022r., poz. 2625, ze zm.).
- 3) 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 – projektowanym zjazdem z drogi powiatowej oraz gminnej na warunkach określonych przez zarządy tych dróg.
- 2) Energia elektryczna – planowana inwestycja nie wymaga zasilania w energię elektryczną pobieraną z sieci elektroenergetycznej, do funkcjonowania instalacji wykorzystywana jest produkowana energia własna. Sprzedaż wyprodukowanej energii elektrycznej wymaga podłączenia do sieci elektroenergetycznej. Podłączenie planowanej instalacji fotowoltaicznej do sieci elektroenergetycznej realizowane będzie na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne, projektowanym przyłączem energetycznym na warunkach określonych przez PGE Dystrybucja S.A.
- 3) Odprowadzenie wód deszczowych – powierzchniowo na nieutwardzony teren własnej działki.

**4. 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 oraz towarzyszących urządzeń - 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.

**5. 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.

**6. 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) Realizacja i funkcjonowanie zabudowy produkcyjnej na tym terenie wymaga dokonania wyłączenia z produkcji rolnej całego terenu objętego decyzją.

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

## UZASADNIENIE

Projekt-Solartech Development Sp. z o.o., ul. Barlickiego 2, 97-200 Tomaszów Mazowiecki, wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej "Smolanka 2" – elektrowni słonecznej o mocy do 7,0 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, planowanej do realizacji na terenie obejmującym część działki nr ewid. 61, położonym w miejscowości Smolanka (obręb ewid. Nr 46 Smolanka), 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.

Z analizy wynika, że:

1. Przedmiotem planowanej inwestycji jest realizacja instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii – czyli urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (elektrowni słonecznej) o mocy do 7MW.

Zgodnie z art. 2 pkt. 13 ustawy z dnia lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii instalacja odnawialnego źródła energii to instalacja stanowiąca wyodrębniony zespół:

- a) urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii,
- b) lub obiektów budowlanych i urządzeń stanowiących całość techniczno-użytkową służący do wytwarzania biogazu rolniczego.

Uwzględniając najnowsze i najbardziej aktualne orzecznictwo sądów administracyjnych (wyrok WSA w Poznaniu z dnia 4 lutego 2021r. sygn. akt IVSA/Po 470/20, WSA w Olsztynie z dnia 23 listopada 2021r. sygn. akt II SA/OI 893/21 oraz z dnia 31.01.2022r. sygn. akt II SA/OI 7/22 oraz w wyroku WSA w Białymstoku z dnia 11.03.2022 r., sygn. II SA/Bk 98/22) oceniono, że w świetle przepisów określonych w art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla planowanego zamierzenia nie stosuje się przepisów określonych 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.

2. Ponadto z analizy wynika, że:

- 1) W świetle przepisów określonych w art. 61 ust. 3 ustawy, dla planowanego zamierzenia nie stosuje się przepisów określonych art. 61 ust 1 pkt. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednak charakter i specyfika planowanej inwestycji (budowa elektrowni słonecznej w ramach zabudowy produkcyjnej), wymaga zapewnienia obsługi komunikacyjnej – dojazdu nie tylko na czas budowy, ale również w okresie funkcjonowania farmy fotowoltaicznej. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji planowana jest projektowanym zjazdem z dogi powiatowej oraz gminnej.
- 2) Do funkcjonowania instalacji wykorzystywana jest produkowana energia własna. Sprzedaż wyprodukowanej energii elektrycznej wymaga podłączenia do sieci elektroenergetycznej. Podłączenie planowanej instalacji fotowoltaicznej do sieci elektroenergetycznej realizowane będzie na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne, projektowanym przyłączem energetycznym na warunkach określonych przez PGE Dystrybucja S.A.
- 3) 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. Natomiast realizacja inwestycji wymaga dokonania wyłączenia gruntu z produkcji rolnej (terenu objętego decyzją).
- 4) Planowana inwestycja zaliczana jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w świetle przepisów wynikających z §3 ust.1 pkt 54a lit. a rozporządzenia Rady Mi-

nistrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839, ze zm.). Przedmiotowe zamierzenie planowane jest na terenie o powierzchni 2,5040ha, położonym poza obszarem objętym formą ochrony przyrody. Do wniosku dołączono decyzję Burmistrza Sokółki z dnia 18 marca 2024r. o środowiskowych uwarunkowaniach znak: GR.O.6220.13.2023.AC dla przedsięwzięcia polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej „Smolanka” o mocy do 62MW wraz z niezbędną infrastrukturą, na działce nr ewid. 61 oraz na części działek nr ewid. 31, 66, 75 - obręb Smolanka oraz na działkach nr ewid. 225, 237 oraz na części działek nr ewid. 228, 233, 234, 241, 250 - obręb Rozedranka Stara. W decyzji tej stwierdzono, brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanej inwestycji. Biorąc pod uwagę opinie organów opiniujących, rodzaj i skalę oraz uwarunkowania związane z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko uznano, że odstąpienie od obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia jest uzasadnione

- 5) Teren położony jest poza obszarem objętym jakąkolwiek prawną formą ochrony przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- 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.
3. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
4. Projekt decyzji został opracowany zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy przez uprawnionego architekta.
5. Analiza, o której mowa w art.53 ust. 3 ustawy znajduje się w aktach sprawy.
6. Zgodnie z wymogami art. 53 ust. 4 projekt decyzji został uzgodniony z:
  - 1) Starostą Powiatu Sokólskiego, jako organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych – postanowienie nr GKN-II.6123.248.2024.IB z dnia 04 czerwca 2024 r.
  - 2) Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Białymstoku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie jako organem właściwym w sprawach melioracji wodnych
  - 3) Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Sokółce
  - 4) Zarządem Powiatu Sokólskiego w zakresie lokalizacji inwestycji w sąsiedztwie pasa drogowego drogi powiatowej – postanowienie nr KD-V.673.119.2024.US z dnia 06 czerwca 2024 r.
  - 5) 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 2023 r., poz. 977).

Załączniki:

1. Załącznik graficzny Nr 1.

Otrzymują:

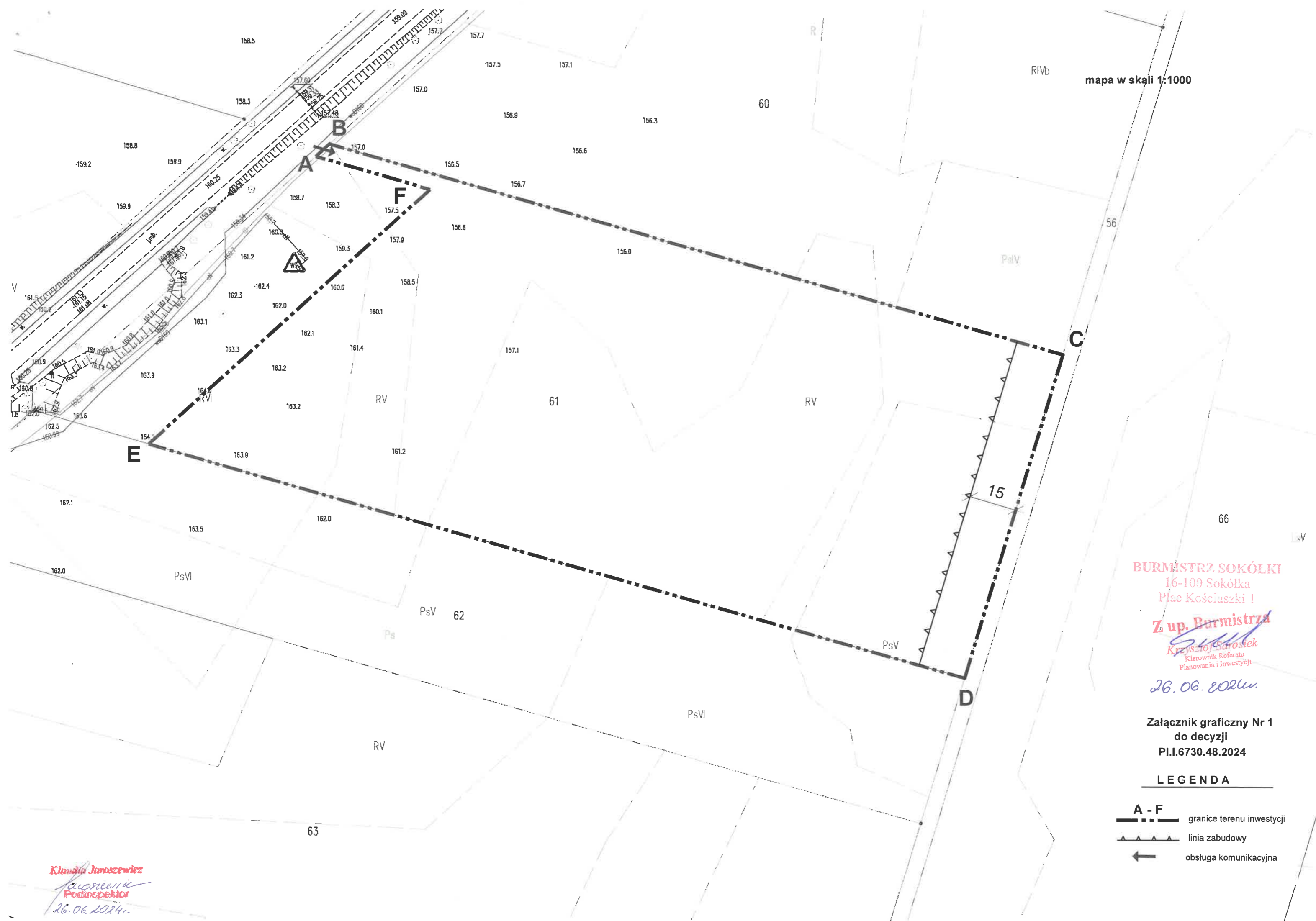
1. Projekt – Solartech Development Sp. z o.o.

Z up. Burmistrza  
*Krzysztof Sarosiek*  
Kierownik Referatu  
Planowania i Inwestycji

Projekt decyzji sporządził:

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

mapa w skali 1:1000



**BURMISTRZ SOKÓLKI**  
 16-100 Sokółka  
 Plac Kościuszki 1

**Z up. Burmistrza**  
*Krzysztof Surośiek*  
 Kierownik Referatu  
 Planowania i Inwestycji

26.06.2024r.

Załącznik graficzny Nr 1  
 do decyzji  
 PI.I.6730.48.2024

**LEGENDA**

- A - F** — granice terenu inwestycji
- ▲▲▲▲ — linia zabudowy
- ← — obsługa komunikacyjna

*Kludia Janszewicz*  
*Pracownia*  
 Podinspektor  
 26.06.2024r.