

BUD.6730.1.2023

**DECYZJA**  
**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust.1, art. 60 ust. 1, art. 61, art. 64, w związku z art. 52 ust. 1, art. 54 i art. 56 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 26.08.2003 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. 1589), w związku z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego Dz. U. z 2022 r. poz. 2000).

- po rozpatrzeniu wniosku **Gminy Suchowola z siedzibą ul. Plac Kościuszki 5, 16-150 Suchowola** z dnia 20.01.2023 r. dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy inwestycji polegającej na **budowie instalacji fotowoltaicznej Suchowola o mocy 8 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną tj. montażem urządzeń do wytwarzania energii, budowie doziemnych instalacji elektrycznych, 8 kontenerowych stacji transformatorowych i rozdzielnic elektrycznych wraz z zabezpieczeniami, na działce nr geodezyjny gruntu 1258 w obrębie Suchowoli, gmina Suchowola.**

- po uzgodnieniu ze Starostwem Powiatowym w Sokółce w zakresie ochrony gruntów rolnych postanowieniem znak: **GKN-II.6123.83.2023.IB** z dnia **28.03.2023 r.**
- po uzgodnieniu z Państwowym Gospodarstwem Wodnym, Wody Polskie Oddział w Augustowie w zakresie melioracji wodnych, ponieważ zgodnie z dyspozycją art. 53 Ustawy w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane (**doręczono 13.03.2023 r.**)
- po dokonaniu analizy zgodnie z w. w. Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., dokonanej w oparciu o mapę - zał. nr 2, znajdującą się w aktach sprawy.

**ustalam**  
**następujące warunki zabudowy :**

**1. Rodzaj inwestycji, sposób użytkowania obiektu i zagospodarowania terenu:**

- **budowa instalacji fotowoltaicznej Suchowola o mocy 8 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną tj. montażem urządzeń do wytwarzania energii, budowie doziemnych instalacji elektrycznych, 8 kontenerowych stacji transformatorowych i rozdzielnic elektrycznych wraz z zabezpieczeniami, na działce nr geodezyjny gruntu 1258 w obrębie Suchowoli, gmina Suchowola.**

Instalacje odnawialnych źródeł energii.

Mapa - zał. nr 1 z oznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji ( przekazana inwestorowi ) oraz część tekstowa i graficzna analizy urbanistyczno-architektonicznej znajdują się w Urzędzie Miejskim w Suchowoli Pl. Kościuszki 5.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 tego artykułu nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii wobec czego analizy graficznej nie przeprowadzono.

## **2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu, wynikające z odrębnych przepisów:**

### **a) Warunki i wymagania ładu przestrzennego**

- Stwierdza się, że przedstawiona na załączniku graficznym do wniosku inwestycja określona liniami rozgraniczającymi znajduje się na obszarze, dla którego przestał obowiązywać z dniem 1 stycznia 2004 r. miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Suchowola.
- Na podstawie art 61 ust 5a ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503.) wyznaczono granice analizowanego obszaru na mapie w skali 1:2000 oznaczone linią koloru czerwonego. Z analizy funkcji wynika, iż wnioskowana inwestycja nie będzie kolidowała z istniejącym rodzajem zabudowy terenu.

### **b) Wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:**

#### Projektowana budowa farmy fotowoltaicznej:

- Moduły fotowoltaiczne (do 23 000 szt.) mocowane na stołach, całość o mocy do 8MW
- Kontenerowe stacje transformatorowe i rozdzielnice elektryczne wraz z zabezpieczeniami:
  - ilość : do 8 szt.
  - powierzchni zabudowy – do 80,0\_m<sup>2</sup>
  - wysokość - do 4,0m
- Sieci energetyczne NN, SN, Inwertery/ falowniki
- System monitoringu, instalacja odgromowa oraz kabel telekomunikacyjny

## **3. Ustalenia, dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

Projekt budowlany oraz zagospodarowanie terenu winny uwzględniać wymogi ochrony środowiska, wynikające z art. 73 i 74 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973, 2127, 2269 z późn. zm.)

- należy spełnić wymogi ustawy z 16 kwietnia 2004r. Prawo ochrony przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2022r. poz. 916 z późn. zm. );

- należy spełnić wymogi art. 29 i 234 – Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233, 2368 z 2022 r. Poz. 88, 258, 855) – właściciel gruntu nie może zmieniać stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

-odpady komunalne gromadzić na terenie działki, objętej niniejszą decyzją w pojemnikach, służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych, usytuowanych w miejscach, zlokalizowanych zgodnie z Ustawą o odpadach (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. Poz. 699 ).

Dla wnioskowanej inwestycji, gmina Suchowola wydała decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr BUD.6220.1.2022 z dnia 26.05.2022 r., której postanowienie należy respektować.

## **4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

- nie ustala się- teren inwestycji położony jest poza obszarem wpisanym do rejestru zabytków oraz strefami ochrony konserwatorskiej.

##### **5. Ustalenia z zakresu obsługi komunikacji i infrastruktury technicznej**

- obsługa komunikacyjna – projektowany zjazd z drogi gminnej (działka o nr ewidencji gruntów 1380)
- dostęp do energii elektrycznej - projektowane przyłącze do sieci na warunkach zarządcy sieci
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na własny teren inwestycji

##### **6. Ustalenie wymagań, dotyczących m.in. ochrony interesów osób trzecich**

Zgodnie z § 2 pkt 7 Rozporządzeniem 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. z 2003 r. Nr 164 poz.1589) zapewniając m.in.:

- dostęp do drogi publicznej,
- możliwość korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
- dostęp światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- brak uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- brak zanieczyszczeń powietrza, wody i gleby;

##### **7. Ustalenie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów, podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.**

- nie dotyczy omawianej inwestycji.

#### **UZASADNIENIE**

Inwestor wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie budynku instalacji fotowoltaicznej Suchowola o mocy 8 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną tj. montażem urządzeń do wytwarzania energii, budowie doziemnych instalacji elektrycznych, 8 kontenerowych stacji transformatorowych i rozdzielnic elektrycznych wraz z zabezpieczeniami, na działce nr geodezyjny gruntu 1258 w obrębie Suchowoli, gmina Suchowola.**

Teren wskazany pod inwestycję inwestor określił na załączniku graficznym.

Z dniem 1 stycznia 2004 r. przestał obowiązywać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Suchowola, w obrębie, którego znajdował się teren inwestycji. W związku z tym – zgodnie z art. 59 ust.1 Ustawy o planowaniu przestrzennym planowana inwestycja wymaga uzyskania decyzji ustalającej warunki zabudowy.

Na wnioskowaną inwestycję na etapie zawiadamiania stron nie zgodzili się mieszkańcy użytkujący obszar przedmiotowej inwestycji, sygnujący się jako Użytkownicy Wspólnoty Wsi z siedzibą ul. \_\_\_\_\_, 16-150 Suchowola w osobie: Pani \_\_\_\_\_, Pana \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ oraz Pani \_\_\_\_\_. Strony nie zgodziły się na planowaną inwestycję powołując się na postanowienie z dnia 11 maja 1972r. sygn. akt.Ins. I.52/72 umożliwiające na rolnicze wykorzystanie wnioskowanej działki.

W odpowiedzi na sprzeciw użytkowników nieruchomości warto zauważyć jest fakt iż, wydanie decyzji o warunkach zabudowy można ubiegać się każdy, również bez wiedzy właściciela nieruchomości. W drodze decyzji o warunkach zabudowy uzyskuje się jedynie informację o możliwości (lub jej braku) realizacji na

danym terenie inwestycji o określonych parametrach. Dalsze ustalenia dotyczące planowanej inwestycji określa się na kolejnych etapach procesu budowlanego.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zasad zagospodarowania terenu, o których mowa w art. 61 pkt.1 ust. 1-5 Ustawy o planowaniu przestrzennym Organ poddał analizie obszar wyznaczony wokół terenu inwestycji. Z analizy wynika, że:

- teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych.
- istnieją wystarczające warunki techniczne do realizacji inwestycji.
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 tego artykułu nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także **instalacji odnawialnego źródła energii** w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2022 r. poz. 1378 z późn. zm.). W trakcie postępowania administracyjnego ustalono, że wnioskowany teren inwestycji obejmuje grunty rolne o klasie bonitacyjnej: PsV i PsVI.

-x-

Po uzyskaniu żądanych postanowień, uzgadniających przedłożone warunki zabudowy wydano decyzję ustalającą warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

### **POUCZENIE**

Zgodnie z art. 63 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.

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

Z tytułu niniejszej decyzji nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych przez wnioskodawcę, który nie uzyskał prawa do terenu.

Decyzja niniejsza traci ważność, jeżeli, inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są niezgodne z ustaleniami wydanej decyzji.

-x-

W związku z art. 28 ustawy prawo budowlane niniejsza decyzja nie uprawnia do podjęcia robót budowlanych – realizacja inwestycji wymaga pozwolenia na budowę.

W celu uzyskania pozwolenia na budowę należy złożyć w Wydziale Ochrony Środowiska i Architektury Starostwa Powiatowego w Sokółce wniosek o pozwolenie na budowę zgodnie z art. 33 i 34 ww. ustawy.

Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:

1. ostateczną decyzję o warunkach zabudowy
2. projekt zagospodarowania działki, opracowany przez uprawnioną osobę na aktualnej mapie geodezyjnej,
3. 4 egzemplarze projektu budowlanego, opracowane przez uprawnioną osobę zgodnie wraz z opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami i innymi dokumentami, wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 Prawo Budowlane, aktualnym na dzień opracowania projektu.

4. Oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

-X-

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Białymstoku. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia 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 się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Otrzymują strony:

1. Gmina Suchowola z siedzibą ul. Plac Kościuszki 5, 16-150 Suchowola
2. Strony postępowania zgodnie z art. 49 Kpa poprzez obwieszczenie
3. a/a