

PW.6733.2.2022

## DECYZJA

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 64 ust. 1 w zw. z art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / Dz. U. z 2022 r. poz. 503/ w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 tejże ustawy, art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego /Dz. U. z 2021r. poz. 735 późn. zm./ oraz przepisów szczególnych:

1. 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/,
2. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. 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 **PV ENIN Sp. z o.o.**, ul. Taneczna 18c, 02-829 Warszawa, dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy na budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 1MW ze stacją transformatorową wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki nr geod. 48/13 położonej w miejscowości Milewo Zabelne, gm. Kobylin-Borzomy w oparciu o przepisy szczególne

### **u s t a l a m   w a r u n k i   z a b u d o w y**

**na rzecz PV ENIN Sp. z o.o.**

**ul. Taneczna 18c**

**02-829 Warszawa**

**I. Rodzaj inwestycji: instalacja odnawialnego źródła energii: budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 1MW ze stacją transformatorową wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.**

zgodnie z powyższym:

1. Inwestycja obejmuje:

- budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 1MW ze stacją transformatorową wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na nieruchomości położonej w miejscowości Milewo Zabelne oznaczonej numerami geodezyjnymi części działki 48/13, gm. Kobylin-Borzomy.

**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 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity (Dz. U. z 2021r. poz. 2351 z późn. zm.)), Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019r., poz. 1065),
- lokalizacja inwestycji na terenie ograniczonym literami ABCD-A,
- wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji min. 30%,

**^ charakterystyka inwestycji:**

- budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 1 MW,
- budowa stacji transformatorowej:
  - szerokość elewacji frontowej od 2,0 m do 5,0 m,
  - wysokość do kalenicy od 2,0 m do 3,5 m,
  - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki od 2,0 m do 3,5 m,
  - dach jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia od 15<sup>0</sup> do 40<sup>0</sup>, dopuszcza się dach płaski do 12<sup>0</sup>,

**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 2020r., w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., poz. 1839) – decyzja Wójta Gminy Boguty-Pianki „Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach” znak” OŚ.6220.9.2021 z dnia 10.01.2022 r.,
- 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 dn. 03 lutego 1995r. 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 2021r. 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 (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 z późn. zm.);
- **na działce nr ewid. 48/13 obręb geodezyjny Milewo Zabelne, gmina Kobylin-Borzemy stanowiącej obszar planowanej inwestycji, występują urządzenia melioracji wodnych tj. drenowanie.**

**c) obsługi infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- zaopatrzenie w energię elektryczną – projektowanym przyłączem zgodnie z warunkami właściwego Zakładu Energetycznego,
- zapotrzebowanie w wodę - nie dotyczy,

- odprowadzenie ścieków bytowych - nie dotyczy,
- odprowadzenie wód opadowych promieniście na własną działkę,
- nieczystości stałe gromadzone w pojemnikach okresowo wywożone na wysypisko,
- działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – droga gminna działka nr geod. 204,

**d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- 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 /jednolity tekst Dz. U. z 2021r. 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/.

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

## UZASADNIENIE

Na wniosek **PV ENIN Sp. z o.o.**, ul. Taneczna 18c, 02-829 Warszawa, wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji: budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 1MW ze stacją transformatorową wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki nr geod. 48/13 położonej w miejscowości Milewo Zabelne, gm. Kobylin-Borzymy.

Na terenie objętym wnioskiem brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i w tym przypadku, zgodnie z art. 59 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, planowana inwestycja wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, gdyż spełnione zostały wymogi art. 61 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:

- Projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- teren nie wymaga zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na nierolnicze i nieleśne lub jest zwolniony z konieczności uzyskania w/w zgody,
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z Dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/28/WE z dnia 23 kwietnia 2009r. w sprawie promowania stosowania energii ze źródeł odnawialnych, wymaga

się uznania w toku postępowań administracyjnych udzielenia zgody na lokalizację inwestycji w odnawialne źródła energii.

Inwestycja w produkcję energii ze źródeł odnawialnych ma korzystny wpływ na realizację celów związanych z ochroną środowiska i zmianami klimatycznymi.

Lokalizacja nie jest sprzeczna z założeniami ładu przestrzennego gminy Kobylin-Borzymy.

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.

Przedmiotowa inwestycja wymaga uzyskania pozwolenia na budowę po przedstawieniu materiałów wynikających z art. 33 ust. 3 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 - wnioskodawca, który nie uzyskał praw dysponowania terenem na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Projekt decyzji zgodnie z art.53 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2021r.poz.741 z późn. zm.) o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodniono ze :

- Starostą Powiatu Wysokomazowieckiego - postanowienie BI.6123.89.2022 z dnia 05.04.2022r.

- Zarządem Zlewni w Białymstoku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – zgoda milcząca w trybie art. 106 Kpa - na działce nr ewid. 48/13 obręb geodezyjny Milewo-Zabielne, gmina Kobylin-Borzymy stanowiącej obszar planowanej inwestycji, zlokalizowane są urządzenia melioracji wodnych, tj. drenowanie w związku z koniecznością ochrony urządzeń wodnych zgodnie z art. 192 ust. 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne „**na etapie projektowania, w przypadku zlokalizowania inwestycji na terenie gdzie występują urządzenia wodno-melioracyjne należy opracować projekt przebudowy urządzeń, uzyskać pozwolenie wodnoprawne oraz uzgodnić projekt z właściwą miejscowo gminną spółką wodną lub właścicielem tych urządzeń.**

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łomży, za pośrednictwem Wójta Gminy Kobylin-Borzymy, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzje. 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. Projekt decyzji sporządziła mgr inż. arch. Joanna Zambrzycka, legitymująca się dyplomem ukończenia studiów drugiego stopnia Politechniki Białostockiej na Wydziale Architektury – nr dyplomu 63921.

#### Załączniki:

1. Załącznik nr 1 – Załącznik graficzny decyzji

#### Otrzymują:

1. PV ENIN Sp. z o.o., ul. Taneczna 18c, 02-829 Warszawa.
2. Strony biorące udział w postępowaniu,
3. a/a.



**WÓJT**  
  
**mgr Dariusz Sikorski**

