

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

Na podstawie art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 i 61, art. 66a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j., Dz. U. z 2023 r. poz. 977) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 tejże ustawy, art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775, z późn. zm.) oraz przepisów szczególnych:

- 1) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r., poz. 682, z późn. zm.),
- 2) ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2022 r., poz. 1378, z późn. zm.),
- 3) ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2023 r., poz. 645, z późn. zm.),
- 4) ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2022 r., poz. 2519, z późn. zm.),
- 5) ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r., poz. 916, z późn. zm.),
- 6) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r., poz. 2556, z późn. zm.),
- 7) ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j., Dz. U. z 2023 r., poz. 1094),
- 8) ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j., Dz. U. z 2022 r., poz. 2409),
- 9) ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r., poz. 2625, z późn. zm.),
- 10) ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r., poz. 840, z późn. zm.),
- 11) ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2022 r., poz. 699, z późn. zm.),
- 12) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j., Dz. U. z 2022 r., poz. 1225),
- 13) 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. z 2003 r., Nr 164, poz. 1589),
- 14) 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 (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588, z późn. zm.),
- 15) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839, z późn. zm.),

- po rozpatrzeniu wniosku spółki **KPE FARMS 3 Sp. z o.o., Kruszyniec, ul. Łąkowa 2, 86-014 Sicienko**, z dnia 16.06.2023 r. (data wpływu: 21.06.2023 r.) dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy na budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 2 MW z możliwością realizacji w etapach – każdy o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na działce oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 6 w obrębie geodezyjnym Krzywówłka Kolonia, gm. Sławatycze, w oparciu o przepisy szczególne:

**u s t a l a m**

**na rzecz KPE FARMS 3 Sp. z o.o.**

**Kruszyniec, ul. Łąkowa 2, 86-014 Sicienko**

**warunki zabudowy**

**dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 2 MW z możliwością realizacji w etapach – każdy o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na działce o nr ewid. 6 w obrębie Krzywówłka Kolonia, gm. Sławatycze.**

**I. Rodzaj zabudowy: instalacje odnawialnego źródła energii, urządzenia infrastruktury technicznej: farmy fotowoltaicznej o mocy do 2 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.**

**II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:**

## 1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) lokalizacja inwestycji na terenie oznaczonym literami ABCDEF-A, zgodnie z załącznikiem graficznym decyzji;
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości 6 m od granicy z działką nr 170 – drogi gminnej;
- c) dla planowanej inwestycji zachować minimalną 5 m odległość od górnej krawędzi skarpy rowu zlokalizowanego na terenie planowanej inwestycji, w celu umożliwienia do nich dostępu na potrzeby wykonywania robót związanych z jego utrzymaniem;
- d) wielkość powierzchni zabudowy ustala się maksymalnie 60% powierzchni nieruchomości;
- e) wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnego ustala się na minimum 40% powierzchni nieruchomości;
- f) budowa farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 2 MW z możliwością realizacji w etapach – każdy o mocy do 1 MW i o powierzchni zabudowy (w tym pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia i tymczasowego zajęcia) do 2,40 ha;
- g) zakres przedsięwzięcia obejmuje:
  - panele fotowoltaiczne w ilości do 10 000 szt. o łącznej mocy do 2 MW, (moc jednostkowa od 200 do 1500 W, kąt nachylenia od 10° do 30°);
  - infrastruktura naziemna i podziemna, związana z konstrukcją nośną paneli fotowoltaicznych,
  - sieć energetyczna kablowa podziemna niskiego napięcia,
  - przyłącze elektroenergetyczne średniego napięcia,
  - kontenerowa stacja transformatorowa o powierzchni zabudowy do 49 m<sup>2</sup> i wysokości do 4 m, dach płaski lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 5° – w ilości do 2 szt. (każda);
  - magazyny energii o powierzchni zabudowy do 49 m<sup>2</sup> i wysokości do 4 m, dach płaski lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 5° – w ilości do 2 szt. (każdy);
  - inwertery/falowniki,
  - system monitoringu,
  - instalacja odgromowa i zabezpieczająca,
  - inne niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej;
  - montaż konstrukcji wsporczych oraz paneli fotowoltaicznych – stelaże połączone nietrwale związane z gruntem (wbijanie/wkręcanie bezpośrednio w grunt - palowane) umożliwiające montaż paneli stanowiących jednostkę wytwórczą;
- h) teren należy ogrodzić zapewniając bezpieczeństwo ludziom i zwierzętom oraz mieniu przed szkodą, ogrodzenie ażurowe, bez podmurówki, z prześwitem ok. 15-20 cm od gruntu;
- i) inwestycję należy projektować w sposób zapewniający harmonijne wkomponowanie w otoczenie;
- j) projektowana zabudowa i jej usytuowanie względem granic działki i od zabudowy na sąsiednich działkach budowlanych, a także od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, musi spełniać warunki określone w przepisach odrębnych – w tym: ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r., poz. 682, z późn. zm.) i rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j., Dz. U. z 2022 r., poz. 1225);
- k) od napowietrznej linii elektroenergetycznej przebiegającej przez teren inwestycji wyznacza się pas technologiczny wolny od zabudowy, na warunkach określonych przez zarządcę sieci elektroenergetycznej.

## 2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) wnioskowana inwestycja nie jest położona w obszarze objętym formą ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r., poz. 916, z późn. zm.);
- b) przedmiotowe przedsięwzięcie zaliczane jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839, z późn. zm.) – „zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: b) 1 ha

na obszarach innych niż wymienione w lit. a'' - na realizację powyższej inwestycji Wójt Gminy Sławatycze dnia 26.04.2023 r. wydał decyzję – OS.6220.8.2023 o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedmiotowego przedsięwzięcia, stwierdzając **brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko; inwestycję realizować zgodnie z warunkami i rozwiązaniami zawartymi w decyzji środowiskowej;**

- c) 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 dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j., Dz. U. z 2022 r. poz. 2409);
- d) zamierzenie inwestycyjne nie wymaga określania innych ograniczeń, o których mowa w art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556, z późn. zm.);
- e) w trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany do uwzględnienia zasad ochrony środowiska, o których mowa w art. 75 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r., poz. 2556, z późn. zm.);
- f) teren inwestycji nie jest położony na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r., poz. 2625, z późn. zm.);
- g) teren inwestycji nie znajduje się na terenie udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych;
- h) przedmiotowy teren nie jest objęty obszarem górniczym w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j., Dz. U. z 2023 r., poz. 633);
- i) 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 2022 r., poz. 840, z późn. zm.);
- j) odkrycie w trakcie wykonywania prac ziemnych i budowlanych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy wstrzymać wszelkie roboty ziemne czy budowlane mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć go i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli to niemożliwe Wójta Gminy, zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r., poz. 840, z późn. zm.).

### **3. Warunki w zakresie obsługi infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną – nowe przyłącze zgodnie z warunkami właściwego zakładu energetycznego; miejsce i sposób przyłączenia instalacji elektrowni do sieci dystrybucyjnej określi właściwy operator sieci dystrybucyjnej w warunkach przyłączenia do sieci, wydanych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r., poz. 1385, z późn. zm.); energia na potrzeby farmy pochodzić będzie z przedmiotowej inwestycji;
- b) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy (jedyne możliwe zapotrzebowanie w wodę może nastąpić na etapie budowy farmy, wówczas woda będzie dostarczana beczkowozami);
- c) zaopatrzenie w energię ciepłą – nie dotyczy;
- d) odprowadzenie ścieków bytowych – nie dotyczy; podczas funkcjonowania instalacji fotowoltaicznej nie będą powstawać ścieki technologiczne i bytowe;
- e) odprowadzenie wód opadowych promieniście na własną działkę;
- f) odpady stałe należy gromadzić w miejscu lub pomieszczeniu do tego przeznaczonym i wydzielonym w pojemnikach, kontenerach lub workach foliowych, okresowo wywożone przez zakłady usług porządkowych, posiadające zezwolenie na prowadzenie tych usług;
- g) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2022 r., poz. 699, z późn. zm.) ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2022 r., poz. 2519, z późn. zm.) oraz uchwałą Rady Gminy Sławatycze Nr XVI/106/2020 z dnia 4 czerwca 2020 r. w sprawie zmiany Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Sławatycze (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2020, poz. 3153);  
wytwarzane w trakcie budowy odpady komunalne i budowlane należy składować w kontenerach, w miejscach do tego przeznaczonych, a następnie przekazać podmiotom prowadzącym odzysk lub unieszkodliwienie;

- h) dostęp do drogi publicznej – dostęp do drogi publicznej – nie dotyczy na podstawie art. 61 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- a) projekt zagospodarowania działek musi być wykonany z poszanowaniem, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich (zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy Prawo Budowlane oraz art. 54 pkt 2, lit. d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), 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;
- b) warunki ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby: dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania go na teren sąsiednich nieruchomości jest zabronione;
- c) w obiekcie i na terenie z nim związanym nie można prowadzić działalności, która byłaby sprzeczna z funkcją dopuszczoną w niniejszej decyzji.

#### **5. Inne warunki:**

- a) przed zgłoszeniem robót budowlanych/wystąpieniem o decyzję w sprawie pozwolenia na budowę należy uzyskać prawo dysponowania nieruchomością w granicach niezbędnych do realizacji inwestycji;
- b) przy opracowaniu projektu należy uwzględnić zalecenia rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r., poz. 463) oraz ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r., poz. 2233, z późn. zm.).

#### **6. Uzgodnienia:**

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji o warunkach zabudowy podlega uzgodnieniu z:

- Starostą Powiatu Białskiego,
- Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Białej Podlaskiej.

**III. Linie rozgraniczające teren inwestycji, oznaczony literami ABCDEF-A wyznaczono na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny, który jest integralną częścią niniejszej decyzji.**

### **U z a s a d n i e**

Na wniosek **KPE FARMS 3 Sp. z o.o., Kruszyniec, ul. Łąkowa 2, 86-014 Sicienko**, wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 2 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, na działce o nr ewid. 6 w obrębie Krzywówka Kolonia, gm. Sławatycze.

Analizując wniosek oraz ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sławatycze (przyjętego Uchwałą Nr III/30/02 Rady Gminy Sławatycze z dnia 30 grudnia 2002 r.) stwierdzono, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji. W związku z tym, że dla terenu objętego inwestycją Gmina Sławatycze nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego to zgodnie z art. 59 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j., Dz. U. z 2023 r. poz. 977) planowane we wniosku zamierzenie wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Zgodnie z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków:*

- 1) *co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana 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, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;*
- 2) *teren ma dostęp do drogi publicznej;*
- 3) *istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;*
- 4) *teren nie wymaga uzyskania 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;*
- 5) *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 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), 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”.*

Od tej zasady istnieją wyjątki przewidziane w dalszych przepisach art. 61 u.p.z.p. Zgodnie z art. 61 ust. 3 u.p.z.p. „Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 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.”

Budowa farmy fotowoltaicznej zalicza się do instalacji odnawialnego źródła energii, dlatego też nie wymaga spełnienia warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 1 i pkt 2.

Analizując wnioszek należy stwierdzić, że nie zachodzi konieczność określenia obszaru analizowanego i sporządzenia analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, w sposób określony w przepisach 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 (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588, z późn. zm.) i art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W wyniku przeprowadzonej analizy urbanistycznej stwierdzono, że przedmiotowa inwestycja spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt 3-6 w związku z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a jej wyniki doprowadziły do wniosków zawartych w pkt II.1 niniejszej decyzji.

Przeprowadzona analiza urbanistyczna i jej wyniki stanowią załącznik do niniejszej decyzji.

Przedmiotowa inwestycja nie jest położona w obszarze objętym formą ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916, z późn. zm.), ani na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 z późn. zm.). Teren inwestycji nie jest objęty obszarem górniczym w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j., Dz. U. z 2023 r., poz. 633), a także 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 2022 r., poz. 840, z późn. zm.).

Na realizację planowanej inwestycji Wójt Gminy Sławatycze dnia 26.04.2023 r. wydał decyzję – OS.6220.8.2023 o środowiskowych stwierdzając brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia.

Planowana inwestycja polegać będzie na budowie farmy fotowoltaicznej wolnostojącej na gruncie na części działki o nr ewid. 6 w obrębie Lipinki o mocy do 2 MWp wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Celem realizacji planowanego przedsięwzięcia jest produkcja energii elektrycznej przy wykorzystaniu energii promieniowania słonecznego oraz dostarczenie jej do krajowej sieci elektroenergetycznej.

Projekt decyzji sporządzony w trybie art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, został przesłany do uzgodnienia wynikającego z zapisów art. 53 ust. 4 przywołanej ustawy.

Należy stwierdzić, że spełnione są wymagania zawarte w art. 61 ust. 1 pkt 3-6, w związku z art. 61 ust. 3 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 cele nierolnicze i nieleśne lub jest zwolniony z konieczności uzyskania ww. zgody,
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze 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 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595) ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, w obszarze strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, lub w obszarze strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Biorąc pod uwagę powyższe orzeczono jak w sentencji.

Projekt decyzji sporządził mgr inż. Grzegorz Ignatiuk – uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j., Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

### **P o u c z e n i e**

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Białej Podlaskiej za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

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.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał praw dysponowania terenem na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Niniejsza decyzja wygasa zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest sprzeczna z jego ustaleniami, za wyjątkiem gdy została wydana ostateczna decyzja pozwolenia na budowę. Wygaśnięcie decyzji stwierdza organ, który ją wydał.

Zgodnie z art. 51 ust. 2 w związku z art. 64 ust. 1 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.

Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary - art. 51 ust. 2e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 66a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku art. 72 ust. 6 i 6a 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, podaje się do publicznej wiadomości informacje o wydanej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy, a także udostępnia się na okres 14

dni w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Sławatycze (<https://www.biuletyn.net/nt-bin/start.asp?podmiot=slawatycze/>) treść tej decyzji.

**Załączniki:**

1. załącznik graficzny do decyzji - nr 1
2. załącznik opisowy do decyzji – analiza urbanistyczna - nr 2

**Otrzymują:**

1. KPE FARMS 3 Sp. z o.o.
2. Strony biorące udział w postępowaniu – wg rozdzielnika w aktach sprawy,
3. a/a

Projekt decyzji sporządził:

mgr inż. Grzegorz Ignatiuk – uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j., Dz. U. z 2023 r. poz. 977).