

WÓJT GMINY SOKOŁY  
18-218 Sokoły  
ul. Rynek Mickiewicza 10

Znak: RG.6730.6.2023

**DECYZJA  
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), §2 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) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 18 stycznia 2023 r. złożonego przez

**Copernic Black Sp. z o.o.**

ul. Lekarska 1, 31-203 Kraków  
działającą przez pełnomocnika  
Panią xxxxxxx

po przeprowadzeniu analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.),

po dokonaniu uzgodnień z:

- organem właściwym w sprawie ochrony gruntów rolnych – Starostą Wysokomazowieckim,
- organem właściwym w sprawie ochrony melioracji wodnych – Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie.

**USTALAM WARUNKI ZABUDOWY**

dla inwestycji polegającej na:

**budowie farmy fotowoltaicznej PV Perki-Mazowsze, Perki-Franki o mocy do 4 MW  
wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą**

przewidzianej do realizacji na nw. działkach ewidencyjnych położonych w gminie Sokoły:

**41, 42/2 – obręb Perki-Franki**

**64/1 – obręb Perki-Mazowsze**

określając

**1. Rodzaj i funkcję zabudowy:**

- instalacja odnawialnego źródła energii

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

### **1) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) linia zabudowy: nieprzekraczalna – zgodnie z załącznikiem graficznym,
- b) intensywność wykorzystania terenu:
  - powierzchnia zabudowy (rozumiana jako sumaryczna wartość rzutu poziomego paneli fotowoltaicznych, magazynów energii i stacji transformatorowych) w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: nie większa niż 70%,
  - powierzchnia terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: nie mniejsza niż 30%,
- c) forma architektoniczna i gabaryty zabudowy (wskazane niżej parametry dotyczą każdego obiektu) – konstrukcja wsporcza pod panele fotowoltaiczne:
  - szerokość elewacji frontowej: nie dotyczy,
  - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: nie dotyczy,
  - geometria dachu: nie dotyczy,
  - wysokość: do 4 m,
- d) forma architektoniczna i gabaryty zabudowy (wskazane niżej parametry dotyczą każdego obiektu) – kontenerowa stacja transformatorowa (do 4 szt.), magazyn energii (do 4 szt.):
  - szerokość elewacji frontowej: od 2 m do 15 m,
  - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: od 2 m do 4 m,
  - geometria dachu:
    - = układ i kąt nachylenia połaci dachowych: dach płaski (<math><12^\circ</math>),
    - = wysokość najwyższego punktu pokrycia połaci dachowych: od 2 m do 4 m,
    - = kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki: nie określa się z uwagi na układ i kąt nachylenia połaci dachowych,
- e) forma architektoniczna i gabaryty zabudowy – pozostałe obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z realizacją inwestycji:
  - szerokość elewacji frontowej: nie dotyczy,
  - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: nie dotyczy,
  - geometria dachu: nie dotyczy.

### **2) ochrona środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:**

- a) planowana inwestycja położona jest:
  - poza miejscowością uzdrowiskową oraz obszarami ochrony uzdrowiskowej,
  - poza obszarami występowania udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
  - poza terenami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych (zgodnie z danymi udostępnionymi przez Państwowy Instytut Geologiczny w ramach Systemu Ostoły Przeciwośuwiskowej),

- poza granicami obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.),
  - poza obszarami, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 z późn. zm.),
- b) prowadzenie inwestycji powinno odbywać się zgodnie z zasadami określonymi w:
- ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.),
  - ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.),
  - ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 z późn. zm.),
- c) przedmiotowa inwestycja stanowi przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych – decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach znak: RG.6220.14.2022 z dnia 12 grudnia 2022 r., Wójt Gminy Sokoły stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko,
- d) rozwiązanie ewentualnej kolizji z urządzeniami melioracji wodnych powinno być dokonane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 z późn. zm.).
- jak wynika z ewidencji melioracji wodnych prowadzonej przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Białymstoku na działce o numerze ewidencji gruntów 41, 42/2, obręb Perki-Franki i 64/1 obręb Perki-Mazowsze, gmina Sokoły występują urządzenia melioracji wodnych (drenowanie). Nie wyklucza się również występowania na przedmiotowej działce lub w jej sąsiedztwie urządzeń wodnych niebędących urządzeniami melioracyjnymi.

### **3) ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) planowana inwestycja położona jest poza obszarami objętymi formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840) oraz ujętymi w gminnej ewidencji zabytków,
- b) w trakcie prac ziemnych należy postępować zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840).

### **4) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- a) realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej – zgodnie z przepisami szczegółowymi na warunkach zarządców sieci i dróg,
- b) w przypadku przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury kolidujących z projektowaną inwestycją, wszelkie zmiany w przebiegu czy usytuowaniu obiektów infrastruktury należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci,
- c) obsługa komunikacyjna – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,

- e) zaopatrzenie w energię elektryczną – z projektowanej instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych lub z sieci elektroenergetycznej, poprzez projektowane przyłącze, zgodnie z warunkami właściwego zarządcy sieci, przy czym wskazuje się, iż zaopatrzenia w energię nie należy utożsamiać z możliwością wprowadzenia energii do sieci – rozstrzygnięcie w danym zakresie kwestii nie stanowi przedmiotu ustaleń decyzji o warunkach zabudowy,
- f) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy,
- g) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy,
- h) gospodarka odpadami – odpady zbierane do pojemników i wywożone poprzez uprawniony podmiot zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) odprowadzanie ścieków bytowych – nie dotyczy,
- j) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- k) miejsca postojowe – nie dotyczy.

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

- a) na etapie projektu i realizacji inwestycji należy:
  - zapewnić spełnienie wymagań ochrony interesów osób trzecich w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.),
  - uwzględnić zasady wynikające z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225),
- b) planowana inwestycja na etapie użytkowania nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, nie może powodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz zanieczyszczać powietrza, wody i gleby,
- c) ewentualne uciążliwości powstałe w trakcie eksploatacji inwestycji nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości przedmiotowej działki,
- d) niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich – art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.). Zgodnie z art. 63 ust. 4 ww. ustawy – wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy,
- e) planowane zamierzenie budowlane zlokalizowane jest:
  - poza zasięgiem terenów, związanych z realizacją zadań rządowych albo samorządowych, dotyczących inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, wskazanych w planie miejscowym, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.),

- poza zasięgiem obszaru 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 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- poza zasięgiem strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- poza zasięgiem strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu naftowego,
- w odległości większej niż:
  - = 40 m od osi istniejącej linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV lub większym,
  - = 70 m od osi istniejącej linii elektroenergetycznej o napięciu 750 kV lub większym,
  - = 65 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy nie większej niż 500 mm,
  - = 100 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm.

#### **6) ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:**

- a) planowana inwestycja położona jest poza terenami górniczymi wyznaczonymi na podstawie ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2022 r. poz. 1072 z późn. zm.).

**Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie w skali 1:5000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji**

#### **Uzasadnienie**

Copernic Black Sp. z o.o., działając przez pełnomocnika Panią xxx, w dniu 18 stycznia 2023 r. wystąpiła z wnioskiem w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zadania inwestycyjnego polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej PV Perki-Mazowsze, Perki-Franki o mocy do 4 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na działkach ewidencyjnych położonych w gminie Sokoły: 41, 42/2 – obręb Perki-Franki oraz 64/1 – obręb Perki-Mazowsze.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest w/w inwestycja, warunki zabudowy dla działki określonej we wniosku, ustala się na podstawie art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), zgodnie z Rozporządzeniem 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. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.).

Ustalenie warunków zabudowy dla projektowanej inwestycji wymaga łącznego spełnienia (zgodnie z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) 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 znajduje się w obszarze w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej ustanowiony został zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu lub strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu”.*

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ze względu na przedmiot inwestycji – instalacja odnawialnego źródła energii, decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu może zostać wydana z pominięciem szczegółowej analizy istniejącego stanu zabudowy na terenie przylegającym do analizowanej działki, ponadto, teren nie musi mieć dostępu do drogi publicznej.

Analiza pozostałych warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz analiza stanu faktycznego oparta na zgromadzonym materiale dowodowym wykazała możliwość określenia warunków zabudowy dla planowanego przedsięwzięcia.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji uzgodniono z:

- organem właściwym w sprawie ochrony gruntów rolnych,
- organem właściwym w sprawie ochrony melioracji wodnych.

Stwierdzając, iż planowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) orzeczono jak w sentencji.

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę posiadającą kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2013 r. poz. 932 i 1650).

### **Pouczenie**

Zgodnie z art. 127 § 1 i 2 oraz art. 129 § 1 i 2 Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.) od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem Wójta Gminy Sokoły w terminie 14-tu dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.) w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może w formie oświadczenia, zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia Wójtowi Gminy Sokoły oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Jednocześnie informuję, iż w myśl art. 130 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.) decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Zgodnie z art. 55 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) decyzja wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę.

Zgodnie z art. 51 ust. 2, w nawiązaniu do art. 64 ust. 1 pkt 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) 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.

Do przedmiotowego terminu nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

## ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ

Dokonano zapłaty opłaty skarbowej w wysokości 598,00 zł dnia 15.02.2023. nr pokwitowania /nr rachunku bankowego urzędu 90 8766 0005 0000 0824 2000 0010 (przelew)

Z up. WÓJTA

inż. Bożena Perkowska  
KIEROWNIK REFERATU  
ROZWOJU GOSPODARCZEGO

### Załączniki:

1. Decyzja o warunkach zabudowy – część graficzna – Załącznik nr 1
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - część tekstowa – Załącznik nr 2
3. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - część graficzna – Załącznik nr 3

### Otrzymują:

- |    |                           |
|----|---------------------------|
| 1  | Copernic Black Sp. z o.o. |
| 2  | xxx                       |
| 3  | xxx                       |
| 4  | xxx                       |
| 5  | xxx                       |
| 6  | xxx                       |
| 7  | xxx                       |
| 8  | xxx                       |
| 9  | xxx                       |
| 10 | xxx                       |
| 11 | xxx                       |
| 12 | xxx                       |
| 13 | xxx                       |
| 14 | xxx                       |
| 15 | xxx                       |
| 16 | xxx                       |
| 17 | xxx                       |
| 18 | xxx                       |
| 19 | xxx                       |
| 20 | xxx                       |

*Projekt decyzji sporządził:  
mgr inż. arch. xxx*