

**DECYZJA Nr 73/2024
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50, art. 51 ust. 1 pkt 2, art. 52, art. 53, art. 54, art. 56, art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), art. 59 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572), 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. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.), 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 przepisów odrębnych:

- 8) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.);
 - 9) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1518);
 - 10) ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320);
 - 11) ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.);
 - 12) ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82);
 - 13) ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.);
 - 14) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54);
 - 15) ustawa 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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.);
 - 16) ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.);
 - 17) ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587);
 - 18) ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2024 r. poz. 399);
 - 19) ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2024 r. poz. 275);
 - 20) ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.);
- po zapoznaniu się z wnioskiem z dnia 27.06.2024 r., zmienionego w dniu 15.07.2024 r.,
Elektrowni Słonecznej Wiśniew Sp. z o.o., ul. Chmielna 2/31, 00-020 Warszawa,

ustalam warunki zabudowy:

I. Ustalenia dotyczące rodzaju i funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

1. Rodzaj zabudowy: obiekty infrastruktury technicznej.
2. Rodzaj inwestycji: budowa linii kablowych nN, SN, kabli światłowodowych, kanalizacji kablowej wraz z niezbędną infrastrukturą.
3. Lokalizacja inwestycji: na terenie działek ewid. nr **312, 417, 419, 298, 452, 454, 258, 280, 198 obręb Borki-Kosiorcki**, działka nr ewid. **424 obręb Borki-Soldy**, gm. Wiśniew.

II. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładunku przestrzennego.

1. Nieprzekraczalna linia zabudowy – nie wyznacza się, konkretna lokalizacja obiektu w granicach terenu inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi, nastąpi na etapie decyzji o pozwoleniu na budowę. Od granic działek sąsiednich planowaną inwestycję należy zlokalizować zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi.
2. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – nie wyznacza się
3. Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – nie wyznacza się.
4. Linie kablowe nN, SN, kable światłowodowe, kanalizacji kablowej o długości do 5000 m, zachowujący odległości od granic działek, od dróg i od innych obiektów budowlanych określonych w przepisach techniczno-budowlanych.

III. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu.

1. Zgodnie z przepisami o ocenach oddziaływania na środowisko wnioskowana inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
2. Wnioskowana inwestycja nie jest położona w zasięgu ograniczeń, o których mowa w art. 73 ust. 1 przepisów Prawa ochrony środowiska.
3. Przy projektowaniu i realizacji inwestycji należy stosować rozwiązania uwzględniające ogólne zasady ochrony środowiska, zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu określone w przepisach odrębnych.
4. Ponadto określa się poniższe szczegółowe warunków tej ochrony:
 - 1) uciążliwość inwestycji powinna zamykać się w granicach dysponowania nieruchomością;
 - 2) nadmiar mas ziemnych przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji należy zagospodarować w granicach dysponowania nieruchomością lub przekazać do zagospodarowania lub odzysku w sposób przewidziany w przepisach o odpadach, ewentualnie zagospodarować w sposób ustalony z Wójtem Gminy;
 - 3) należy zapewnić wyposażenie nieruchomości w urządzenia służące do czasowego selektywnego wstępnego magazynowania odpadów komunalnych.
5. W dniu 26.08.2024 r. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Dyrektor Zarządu Zlewni w Sokołowie Podlaskim wydał pismo – postanowienie nr 349/P/ZPU/2024, uzgadniające inwestycję w zakresie melioracji wodnych, o których mowa w art. 53 ust. 4 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poniższych warunkach:
 - 1) Przy projektowaniu i wykonywaniu planowanej inwestycji należy przestrzegać ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne.
 - 2) Art. 192 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo wodne zarania niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych. Urządzenia drenarskie nie podlegają inwentaryzacji geodezyjnej, w związku z tym Inwestor powinien dokonać ich lokalizacji w terenie.
 - 3) Dbając o prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych, rurociągi drenarskie należy przebudować lub zlikwidować w taki sposób, aby nie pogorszyć funkcjonowania obiektu melioracyjnego poza obszarem zabudowy.
 - 4) Zgodnie z art. 389 pkt. 6, w związku z art. 17 ust. 1 pkt 3 lit. a i pkt 4 ustawy Prawo wodne, na odbudowę, rozbudowę, przebudowę, rozbiórkę lub likwidację urządzeń melioracji wodnych wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.
 - 5) W przypadku przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych należy przekazać do Zarządu Zlewni w Sokołowie Podlaskim jeden egzemplarz dokumentacji powykonawczej dokonanych zmian, celem aktualizacji prowadzonej ewidencji.

IV. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na terenie wnioskowanej inwestycji nie stwierdzono zabytków nieruchomych lub dóbr kultury współczesnej. Wnioskowana inwestycja nie jest również położona w otoczeniu zabytków. W związku z tym nie określa się szczególnych warunków przedmiotowej ochrony.
2. W przypadku odkrycia podczas realizacji inwestycji przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy stosować się do przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

V. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

1. zaopatrzenie w energię elektryczną – projektowana linia elektroenergetyczna sama w sobie przewodzi energię elektryczną;
2. zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
3. zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;
4. odprowadzanie ścieków – nie dotyczy;

5. zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, które nie zawierają substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających wartości dopuszczalne przepisami odrębnymi – na własny nieutwardzony teren inwestycji;
6. gospodarowanie odpadami – nie dotyczy;
7. dostęp do drogi publicznej – nie jest wymagane.
8. zapewnienie miejsc parkingowych – nie dotyczy.

VI. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Obiekty należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich, wynikającymi z ustawy Prawo Budowlane, przepisów wykonawczych do tej ustawy oraz innych przepisów odrębnych.

VII. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Linie rozgraniczające teren inwestycji określone literami ABCDA i E-BDE wyznaczono na załączonej mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 15.07.2024 r. **Elektrownia Słoneczna Wiśniew Sp. z o.o.** wystąpiła o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie linii kablowych nN, SN, kabli światłowodowych, kanalizacji kablowej wraz z niezbędną infrastrukturą w celu wykonania wewnętrznych połączeń pomiędzy obszarami zabudowy elektrowni fotowoltaicznej, na działkach nr ewid. 312, 417, 419, 298, 452, 454, 258, 280, 198, obręb Borki-Kosiorzki, oraz na działce nr ewid. 424, obr. Borki-Sółdy, gm. Wiśniew.

Do wniosku dołączona została kopia mapy terenu, którego wniosek dotyczy i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać oraz graficzne przedstawienie planowanej inwestycji.

Teren objęty wnioskiem położony jest w obszarze, na którym brak jest aktualnego planu miejscowego. Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku m.in. budowy obiektów budowlanych, gdy brak jest aktualnego planu miejscowego, wymagana jest decyzja o warunkach zabudowy. Decyzja ta, obok przepisów odrębnych jest instrumentem prawnym ograniczającym dowolne inwestowanie na takim terenie.

Ze względu na planowaną inwestycję – budowa linii kablowych nN, SN, kabli światłowodowych, kanalizacji kablowej wraz z niezbędną infrastrukturą nie wymaga spełnienia zasady kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz nie wymaga dostępu do drogi publicznej – zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy 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. Projektowana inwestycja spełnia łącznie pozostałe warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 3-5 ww. ustawy.

W celu ustalenia warunków zabudowy przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, a także stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Ponadto po powyższej analizie uznano, że wnioskowane zamierzenie inwestycyjne na wnioskowanym terenie, nie narusza ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury tej części miejscowości. W rozpatrywanym przypadku mamy do czynienia z nową zabudową na terenie objętym wnioskiem. Wybudowane budynki uzupełnią istniejącą zabudowę miejscowości i będą komponowały się z otoczeniem. Na terenie objętym wnioskiem brak jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej. Na terenach sąsiednich znajduje się zabudowa obiektów infrastruktury technicznej, a także drogi publiczne.

Dostęp do drogi publicznej nie jest wymagany.

Istniejące i planowane uzbromienie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

W odniesieniu do inwestycji zlokalizowanej na drogach (dr), nie obejmującej gruntów klasy I-III i gruntów leśnych, nie stosuje się przepisów dotyczących wymogu uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Zgodnie z art. 11, ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r., poz 82 t.j.) użytki rolne wytworzone z gleb pochodzenia organicznego wymagają wyłączenia z produkcji rolniczej na cele nie związane z produkcją rolniczą.

Zgodnie z przepisami o ocenach oddziaływania na środowisko wnioskowana inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Wnioskowana inwestycja nie jest położona na obszarze objętym formą ochrony przyrody ustanowionym w trybie ustawy o ochronie przyrody oraz inną ochroną przyrody na podstawie przepisów ww ustawy.

Wnioskowana inwestycja nie jest położona na obszarze ograniczonego użytkowania lub stref przemysłowych lub na obszarze cichym w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska.

Wnioskowana inwestycja nie jest położona w zasięgu stref ochronnych ujęć wód lub na obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych w rozumieniu przepisów Prawa wodnego.

Wobec powyższego wnioskowana inwestycja nie jest położona w zasięgu ograniczeń, o których mowa w art. 73 ust. 1 przepisów Prawa ochrony środowiska.

Wnioskowana inwestycja nie jest położona na obszarze uzdrowiska, gminy uzdrowskiej lub ochrony uzdrowskiej.

Na terenie wnioskowanej inwestycji nie stwierdzono zabytków nieruchomych lub dóbr kultury współczesnej. Wnioskowana inwestycja nie jest również położona w otoczeniu zabytków.

Teren objęty wnioskiem nie jest położony na terenach górniczych.

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.

Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu.

Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Szczegółowe rozwiązania projektowe, nie naruszające interesów osób trzecich i przepisów odrębnych, rozpatrywane będą na etapie procedury prowadzonej na podstawie przepisów ustawy Prawo budowlane.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji decyzji.

Projekt decyzji sporządziła mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak, posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2023 r. poz. 551).

POUCZENIE

Przedmiotowa inwestycja może być realizowana na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, z wyjątkiem robót zwolnionych z tego obowiązku – wymagających zgłoszenia lub zwolnionych z obu tych obowiązków (art. 28 ust. 1 w związku z art. 29-31 ustawy Prawo budowlane).

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).

Niniejsza decyzja podlega stwierdzeniu jej wygaśnięcia, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla danego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, chyba że została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ust. 1-2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Od niniejszej decyzji stronom służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Siedlcach, ul. Piłsudskiego 38, za pośrednictwem Wójta Gminy Wiśniew w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

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. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

**Wójt Gminy
Wiśniew**

Institucje uzgadniające projekt decyzji:

- 1) Starosta Siedlecki, ul. Józefa Piłsudskiego 40, 08-110 Siedlce,
(na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
- 2) Dyrektor Zarządu Zlewni w Sokołowie Podlaskim Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, ul. Repkowska 49, 08-300 Sokołów Podlaski,
(na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
- 3) Państwowym Powiatowy Inspektor Sanitarny w Siedlcach, ul. Księcia Józefa Poniatowskiego 31,
08-110 Siedlce,
(na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

WÓJT

(-) Barbara Rybaczewska

Załączniki:

- załącznik nr 1 – załącznik graficzny decyzji,
- załącznik nr 2 – załącznik graficzny analizy,
- załącznik nr 3 - część tekstowa analizy.

Otrzymują:

1. Elektrownia Słoneczna Sp. z o.o
ul. Chmielna 2/31
00-020 Warszawa
2. Gmina Wiśniew
3. Strony postępowania w formie obwieszczenia
zgodnie z art. 49 KPA
4. A/a

Pobrano opłatę skarbową
w wysokości 598,00 zł
dowód wpłaty z dnia
27.06.2024 r.