

IP.6730.38.2021

## DECYZJA

Na podstawie art. 59 ust.1 i 2, art. 60 ust.1, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2021.741 t.j., z późn.zm.), nawiązując do art.104 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz.U.2021.735 t.j.) po rozpatrzeniu wniosku **firmy PV 430 Sp. z o.o., ul. Jasna 14/16a, 00-041 Warszawa**, z dnia 13 maja 2021 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy,

### u s t a l a   s i ę :

1. **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji o charakterze zabudowy produkcyjnej, polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 30 MW, wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej (m.in. doziemną instalacją elektryczną, stacjami transformatorowymi, inwerterami, magazynami energii, liniami napowietrzno-kablowymi nN i SN, oraz przyłączami energetycznymi), w ramach działek położonych w obrębie Stare Berezowo, Gmina Hajnówka, ozn. nr geod.: 22, 88, 90/1, 90/3, 54, 55, 58, 62, 63, 64, 67, 97, 99, 100, 103, 104/2, 105, 106, 107, 108, 110/1, 111, 215 i 216.**
2. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**
  - a/ **warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
    - spełnić warunki i wymagania wynikające z art. 5 ust. 2, ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.2020.1333 t.j., z późn.zm.), w zakresie użytkowania obiektu budowlanego, a w szczególności w zakresie utrzymywania go w należytym stanie technicznym i estetycznym (...),
    - **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
      - łączna planowana powierzchnia części działek o nr geod. 22, 88, 90/1, 90/3, 54, 55, 58, 62, 63, 64, 67, 97, 99, 100, 103, 104/2, 105, 106, 107, 108, 110/1, 111, 215 i 216 - objęta zakresem wniosku - do zabudowy panelami fotowoltaicznymi wraz z planowaną infrastrukturą techniczną (wg wniosku Inwestora) – maksymalnie do 30,5314 ha,
      - powierzchnia zabudowy istniejącej (wg wniosku Inwestora) – brak,
      - wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki objętej zakresem wniosku (intensywność wykorzystania terenu) – maksymalnie do ok. 0,50;

### Charakterystyka techniczna planowanego zamierzenia inwestycyjnego – wg wniosku inwestora:

Przedmiotem przedsięwzięcia jest realizacja inwestycji o charakterze zabudowy produkcyjnej, polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 30 MW, wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej, którą tworzyć będą:

- zespół paneli fotowoltaicznych, montowanych na wolnostojących stelażach (o konstrukcji szkieletowej), zakotwionych w istniejącym podłożu gruntowym – w ilości do 150000 szt.
  - moc jednostkowa modułu od 200 W do 900 W,
  - szerokość rzędu paneli – do 20 m,
  - odstęp między rzędami paneli – do 10m,

- maksymalna wysokość rzędu paneli – do 5m npt.,
- panele pochylone w kierunku południowym pod kątem do 90°,
- kontenerowe stacje transformatorowe z możliwością magazynowania energii – do 17 szt.,  
parametry dla pojedynczej stacji kontenerowej:
  - maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczej stacji transformatorowej do 80m<sup>2</sup>,
  - szerokość elewacji frontowej - do 9m,
  - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej stacji - do 4m,
  - dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy, lub wielospadowy o kącie nachylenia dachu - do 30°,
- inwertery prądu, falowniki;
- przyłącza umożliwiające wpięcie elektrowni do sieci nN/SN w celu przekazania wyprodukowanej energii;
- ogrodzenie terenu – ażurowe, do wysokości 2,20 m,
- system monitoringu, zasilania i sterowania,
- drogi dojazdowe wewnętrzne, utwardzenie terenu, w tym do 8 placów manewrowych o powierzchni do 300 m<sup>2</sup> każdy,
- inna infrastruktura naziemna i podziemna - jako niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i późniejszą eksploatacją przedsięwzięcia.

Przewidywany okres eksploatacji planowanego zamierzenia inwestycyjnego wynosi 25 - 30 lat.

**b/ ochrona środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) spełnić warunki i wymagania określone w:

- art.74 ust.1, art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 t.j., z późn.zm.), zgodnie z treścią którego, w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu;

- art. 75 ust. 1, ust. 2, w/w ustawy w zakresie ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac budowlanych przy realizacji przedsięwzięcia, a w szczególności obowiązku uwzględnienia ochrony gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych, oraz wykorzystywania i przekształcania elementów przyrodniczych przy prowadzeniu prac budowlanych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji;

- art. 76 ust. 1 tejże ustawy, zgodnie z którym nowo zbudowany lub zmodernizowany obiekt budowlany, zespół obiektów lub instalacja nie mogą być oddane do użytkowania, jeżeli nie spełniają wymagań ochrony środowiska (...);

2) spełnić warunki i wymagania wynikające z art. 5 ust.1, pkt 1, lit. d, ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.2020.1333 t.j., z późn.zm.), zgodnie z którym: obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno - budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając (w szczególności) spełnienie wymagań podstawowych dotyczących odpowiednich warunków (...) ochrony środowiska, (...);

3) uzyskać zgodę (stanowisko) Starosty Powiatu Hajnowskiego w przedmiocie wyłączenia z produkcji użytków rolnych pod projektowaną zabudowę w zakresie związanym z projektowanym zamierzeniem inwestycyjnym (art. 11, ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2021.1326 t.j.) ,

4) teren nie jest objęty ochroną konserwatorską, nie ustala się zatem w tym zakresie żadnych wymagań;

5) teren nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego;  
6) planowane przedsięwzięcie kwalifikuje się do przedsięwzięć wymienionych w § 3, ust.1, pkt 54 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie określenia przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839);  
Wnioskodawca załączył do wniosku o warunki zabudowy decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak: IP.6220.12.2020 z dnia 2 marca 2021 r., wydaną przez Wójta Gminy Hajnówka, w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.  
Przy realizacji inwestycji należy spełnić warunki i wymagania zawarte w/w decyzji IP.6220.12.2020 z dnia 2 marca 2021 r.

7) realizacja inwestycji wskazanej we wniosku inwestora, nie może naruszać w szczególności przepisów:

- ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody, o których mowa w przepisach o ochronie przyrody,
- ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska,
- ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
- ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach,
- ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.

**c/ obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną – do funkcjonowania obiektu nie jest wymagana energia elektryczna z sieci, wyprodukowana energia elektryczna będzie przesyłana do istniejących sieci energetycznych poprzez projektowane sieci i przyłącze elektroenergetyczne – na podstawie warunków wydanych przez gestora sieci,
- 2) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
- 3) zrzut ścieków bytowo – gospodarczych – nie dotyczy;
- 4) zaopatrzenie w energię cieplną – nie dotyczy;
- 5) zjazdy i wejście na działkę – poprzez projektowane zjazdy na działki z przyległych do działki dróg gminnych (działki o nr geod. 80, 81, 148, 333, 334, 335, 536),
- 6) inne - projektowane ogrodzenie terenu wokół planowanej inwestycji – ażurowe, o wysokości do 2,20 m, ogrodzenie ażurowe należy montować w odległości minimalnej 5,00 m od linii rozgraniczającej działki z pasami drogowymi dróg gminnych,
- 7/ odwodnienie terenu – powierzchniowo na działkę własną. Należy spełnić warunki i wymagania wynikające z § 29 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2019.1065 t.j.), zgodnie z którym: „Dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione”.
- 8/ w przypadku kolizji planowanego zamierzenia inwestycyjnego z istniejącą infrastrukturą techniczną – projekt zagospodarowania terenu uzgodnić z właścicielami urządzeń.

**d/ wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

- 1) należy spełnić wymagania określone w punktach: 2 i 4 niniejszej decyzji.
- 2) spełnić warunki i wymagania wynikające z art. 5 ust. 1, ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.2020.1333 t.j., z późn.zm.), zgodnie z którymi: obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając (w szczególności):
  - a) spełnienie wymagań podstawowych (...) dotyczących:

- nośności i stateczności konstrukcji,
- bezpieczeństwa pożarowego,
- higieny, zdrowia i środowiska,
- bezpieczeństwa użytkowania i dostępności obiektów,
- ochrony przed hałasem,
- oszczędności energii i izolacyjności cieplnej,
- zrównoważonego wykorzystania zasobów naturalnych (...),

b) poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej.

**3)** odwodnienie terenu – powierzchniowo na działkę własną. Należy spełnić warunki i wymagania wynikające z § 29 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2019.1065 t.j.), zgodnie z którym: „Dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione”.

**e/ ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:**

- nie dotyczy omawianej inwestycji.

**3. Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono linią koloru czerwonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 - stanowiącej załącznik nr 1A, 1B, 1C - do niniejszej decyzji.**

**W/w załączniki do niniejszej decyzji znajdują się do wglądu w Urzędzie Gminy Hajnówka w pokoju nr 39 /I piętro/. Jeden egzemplarz załączników nr 1A, 1B, 1C otrzymuje wnioskodawca.**

**Minimalną (nieprzekraczalną) linię zabudowy wyznacza się w odległości 15,00 m od linii rozgraniczających działki z drogami gminnymi oznaczonymi numerami ewidencyjnymi gruntów 80, 81, 148, 333, 334, 335, 536 (jak pokazano w załączniku graficznym).**

**Projektowane ogrodzenie terenu wokół planowanej inwestycji (ażurowe, o wysokości do 2,20 m) - należy montować w odległości minimalnej 5,00 m od linii rozgraniczających działki z pasami drogowymi dróg gminnych.**

**4. Inne wymagania wynikające z przepisów odrębnych.**

**Aby uzyskać zgodę na realizację przedmiotowej inwestycji należy:**

**1/** wykazać prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane - art. 32 ust. 4, pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.2020.1333 t.j., z późn.zm.),

**2/** projekt budowlany wykonać zgodnie z wymogami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.2020.1333 t.j., z późn.zm.), ze szczególnym uwzględnieniem warunków określonych w art. 5 ust. 1, odnoszących się do sposobu projektowania i budowy obiektów budowlanych, w tym do spełnienia wymagań w zakresie poszanowania występujących w obszarze obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U.2020.1609);

**3/** realizacja inwestycji wymaga uzyskania pozwolenia na budowę, wraz ze stosownym wnioskiem należy zwrócić się do Starostwa Powiatowego w Hajnówce, ul.A.Zina nr 1, dołączając:

- 3 egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi, opracowanym zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U.2020.1609), oraz zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane (art. 33 ust. 2, pkt 1, 2 i 3, ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.2020.1333 t.j., z późn.zm.),

- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;

- ostateczną decyzję o warunkach zabudowy,
- ostateczną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego.

#### **5. Stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:**

Po analizie stanu faktycznego w zakresie istniejącego zainwestowania, funkcji obiektów i terenów oraz stanu prawnego terenu nie znaleziono przeciwwskazań dla realizacji inwestycji.

#### **Uzasadnienie:**

Wnioskodawca firma PV 430 Sp. z o.o., ul. Jasna 14/16a, 00-041 Warszawa, złożyła wniosek o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji o charakterze zabudowy produkcyjnej, polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 30 MW, wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej (m.in. doziemną instalacją elektryczną, stacjami transformatorowymi, inwerterami, magazynami energii, liniami napowietrzno-kablowymi nN i SN, oraz przyłączami energetycznymi), w ramach działek położonych obrębie Stare Berezowo, Gmina Hajnówka, ozn. nr geod.: 22, 88, 90/1, 90/3, 54, 55, 58, 62, 63, 64, 67, 97, 99, 100, 103, 104/2, 105, 106, 107, 108, 110/1, 111, 215 i 216.

Planowane przedsięwzięcie kwalifikuje się do przedsięwzięć wymienionych w § 3, ust.1, pkt 54 lit.b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie określenia przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839). Wnioskodawca załączył do wniosku o warunki zabudowy Decyzję IP.6220.12.2020 z dnia 2 marca 2021 r., wydaną przez Wójta Gminy Hajnówka, w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Planowane przedsięwzięcie będzie polegało na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 30 MW, wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej, którą tworzyć będą:

- zespół paneli fotowoltaicznych, montowanych na wolnostojących stelażach (o konstrukcji szkieletowej), zakotwionych w istniejącym podłożu gruntowym – w ilości do 150000 szt.
  - moc jednostkowa modułu od 200 W do 900 W,
  - szerokość rzędu paneli – do 20 m,
  - odstęp między rzędami paneli – do 10m,
  - maksymalna wysokość rzędu paneli – do 5m npt.,
  - panele pochylone w kierunku południowym pod kątem do 90°, \kontenerowe stacje transformatorowe z możliwością magazynowania energii – do 17 szt.,
  - inwertery prądu, falowniki,
  - przyłącza umożliwiające wpięcie elektrowni do sieci nN/SN w celu przekazania wyprodukowanej energii;
  - ogrodzenie terenu – ażurowe, do wysokości 2,20 m,
  - system monitoringu, zasilania i sterowania,
  - drogi dojazdowe wewnętrzne, utwardzenie terenu, w tym do 8 placów manewrowych o powierzchni do 300 m<sup>2</sup> każdy,
  - inna infrastruktura naziemna i podziemna - jako niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i późniejszą eksploatacją przedsięwzięcia.

Przewidywany okres eksploatacji planowanego zamierzenia inwestycyjnego wynosi 25 - 30 lat.

Inwestycja zlokalizowana będzie na części lub całości działek ozn. nr geod. 22, 88, 90/1, 90/3, 54, 55, 58, 62, 63, 64, 67, 97, 99, 100, 103, 104/2, 105, 106, 107, 108, 110/1, 111, 215 i 216 obręb Stare Berezowo, położonych w Gminie Hajnówka. Teren przeznaczony do przekształcenia pod projektowaną inwestycję wynosić będzie do 30,5314 ha, w tym do 8 placów manewrowych o

powierzchni do 300 m<sup>2</sup> każdy. Całkowita powierzchnia wszystkich działek inwestycyjnych wynosi 30,94 ha. Działki inwestycyjne według ewidencji gruntów to grunty rolne o klasach gruntów: RIIb, RIVa, RIVb, RV, wody pod gruntami rolnymi W-RIVa i W-RIVb, pastwiska PsIII, PsIV, PsV, wody pod pastwiskami W-PsIV. Zakresem wniosku nie są objęte grunty klasy RIIb. Otoczenie działek inwestycyjnych stanowią tereny upraw rolnych, drogi oraz tereny zabudowy zagrodowej miejscowości Stare Berezowo. Najbliższy budynek mieszkalny znajduje się w odległości około 200 m od granic działek. Teren inwestycji leży poza obszarami ochronnymi ujęć wód podziemnych.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia nastąpi zwiększenie poziomu hałasu i emisji zanieczyszczeń do powietrza. Oddziaływania te będą jednak miały charakter krótkotrwały i nie spowodują zmiany istniejącego stanu środowiska na tym terenie. Prace budowlane będą wykonywane w porze dziennej przy wykorzystaniu sprawnych maszyn i urządzeń. Odpady będą segregowane i przekazywane specjalistycznym firmom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarki odpadami.

Na etapie eksploatacji, zespół paneli fotowoltaicznych będzie bezobsługowy, nie wymagający budowy zaplecza socjalnego ani infrastruktury wodno – kanalizacyjnej. W trakcie funkcjonowania elektrowni fotowoltaicznej będą powstawały jedynie niewielkie ilości odpadów związanych z pracami konserwacyjnymi urządzeń technicznych. Odpady te będą segregowane i przekazywane specjalistycznym firmom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarki odpadami. Panele fotowoltaiczne nie wymagają żadnego czyszczenia. W przypadku, gdy zajdzie takowa konieczność dopuszcza się ich czyszczenie np. za pomocą szczotki na wysięgniku oraz wody zdemineralizowanej (przyjaznej środowisku), która nie pozostawia smug. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia zabezpieczenie środowiska gruntowo – wodnego realizowane będzie poprzez zastosowanie transformatora suchego lub olejowego. W przypadku zastosowania transformatora olejowego, w celu zabezpieczenia środowiska gruntowo – wodnego przed ewentualnym awaryjnym wyciekami oleju, pod transformatorem wykonana zostanie szczelna misa olejowa o pojemności pozwalającej pomieścić całość objętości oleju w transformatorze. Z wniosku wnioskodawcy przedsięwzięcia wynika, że elektrownia fotowoltaiczna nie będzie stwarzała zagrożenia dla środowiska oraz dla zdrowia okolicznych mieszkańców. Inwestycja nie będzie miała wpływu na zanieczyszczenia wód powierzchniowych, podziemnych oraz gleby. Nie będzie emitowała zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego ani hałasu. Natomiast oddziaływanie w postaci pola elektromagnetycznego szacuje się jako pomijalnie małe.

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza obszarem Natura 2000. Po uwzględnieniu łącznych uwarunkowań, o których mowa w art. 63 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.), stwierdzono że planowane przedsięwzięcie nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na obszary Natura 2000 w odniesieniu do siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono te tereny. Najbliższy obszar Natura 2000, to Puszcza Białowieska PLC 200004 znajdujący się w odległości ok. 5,56 km od projektowanej inwestycji. Ze względu na charakter inwestycji oraz jej lokalizację, ryzyko znaczącego wpływu na przedmiot ochrony oraz integralność w/w obszaru Natura 2000 nie występuje.

Wójt Gminy Hajnówka pismem znak: IP.6730.38.2021 z dnia 28.05.2021r. zawiadomił strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego w powyższej sprawie oraz o możliwości zapoznania się z wnioskiem inwestora zgodnie z art. 61 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz.U.2021.735 t.j. z późn. zm.). W odpowiedzi na przesłane zawiadomienia jedna ze stron postępowania t.j. Pan Mikołaj Nesteruk pismem z dnia 07.06.2021 r., wniósł uwagi co do zamierzonej inwestycji. W złożonym piśmie zarzucił pominięcie jego działki w planowanym przedsięwzięciu, oraz stwierdził, że po ogrodzeniu nieruchomości przewidzianych pod planowaną inwestycję wzdłuż ich granic, jego nieruchomości straci na wartości oraz uniemożliwi mu uprawę roli na jego działce.

W odpowiedzi na w/w pismo Urząd Gminy Hajnówka, poinformował, że w/w sprawa jest na etapie przygotowywania projektu decyzji o warunkach zabudowy a wszystkie uwagi zostaną zawarte w decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. Dodatkowo

poinformowano o prawie do wglądu w akta sprawy w całym okresie trwania postępowania oraz o przysługującym prawie do wniesienia odwołania od wydanej decyzji w przedmiotowej sprawie.

Rozpatrując złożony wniosek inwestora, przed wydaniem decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, Wójt Gminy Hajnówka po dokonaniu analizy wynikającej z art. 53 ust.3, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 53 ust. 4, pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwrócił się o uzgodnienie decyzji do organów właściwych w sprawach:

- *Starosty Hajnowskiego właściwego organu w sprawie ochrony gruntów rolnych, z prośbą o uzgodnienie przedmiotowej inwestycji w zakresie, o którym mowa w art. 53 ust. 4, pkt 6 ustawy,*
- *organu właściwego w sprawach melioracji wodnych - z prośbą o uzgodnienie przedmiotowej inwestycji w zakresie o którym mowa w art. 53 ust. 4, pkt 6, ustawy,*

Wymienione organy swoje stanowisko wyraziły w drodze następujących pozytywnych uzgodnień:

- *działający z upoważnienia Starosty Hajnowskiego, Naczelnik Wydziału Geodezji, Katastru i Nieruchomości, Geodeta Powiatowy nie wniósł żadnych uwag w terminie 14 dni, zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;*
- *Dyrektor Zarządu Zlewni Państwowe Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Sokołowie Podlaskim – postanowieniem nr 262/P/ZPU/2021 z dnia 11 sierpnia 2021r. znak: LU.ZPU.2.522.1737.2021.JK stwierdził, że obszar planowanej inwestycji, tj. na działkach ozn. nr geod. 22, 88, 90/1, 90/3, 54, 55, 58, 62, 63, 64, 67, 97, 99, 100, 103, 104/2, 105, 106, 107, 108, 110/1, 111, 215 i 216 położonych w miejscowości Stare Berezowo, gm. Hajnówka, powiat hajnowski, występują urządzenia melioracji wodnych – rurociągi drenarskie i rów melioracyjny oraz wody płynące: rzeka Chwiszycznej (zgodnie z MPHP 1:10000 Dopływ Spod Starego Berezowa), stąd postanowiono uzgodnić przy zachowaniu następujących warunków:*
  - *przy projektowaniu i wykonywaniu planowanej inwestycji należy przestrzegać przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017r. – Prawo wodne,*
  - *art. 192 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo wodne zabrania niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych,*
  - *dbając o prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych, rów melioracyjny oraz drenowanie należy przebudować w taki sposób, aby nie pogorszyć funkcjonowania obiektu melioracyjnego poza obszarem zabudowy,*
  - *zgodnie z art. 230 ustawy Prawo wodne zabrania się niszczenia lub uszkodzenia brzegów śródlądowych wód powierzchniowych, brzegów wód morskich oraz budowli, w tym murów, niebędących urządzeniami wodnymi, tworzących brzeg, a także gruntów pokrytych śródlądowymi wodami powierzchniowymi,*
  - *zgodnie z art. 232 ust. 1 ustawy Prawo wodne zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych oraz brzegów wód morskich i morza terytorialnego w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar,*
  - *zgodnie z art. 233 ust. 1 ustawy Prawo wodne Właściciel nieruchomości przyległej do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych jest obowiązany umożliwić dostęp do wód na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód oraz dla ustawiania znaków żeglugowych lub hydrologiczno – meteorologicznych urządzeń pomiarowych,*
  - *zgodnie z art. 389 pkt. 6 w związku z art. 17 ust. 1 pkt. 3a i pkt. 4 ustawy Prawo wodne, na odbudowę, rozbudowę, przebudowę, rozbiórkę lub likwidację urządzeń wodnych wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego,*
  - *w przypadku przebudowy urządzeń melioracyjnych należy przekazać do Zarządu Zlewni w Sokołowie Podlaskim jeden egzemplarz dokumentacji powykonawczej dokonanych zmian, celem aktualizacji prowadzonej ewidencji.*

Nie dokonywano uzgodnień z pozostałymi organami określonymi w art. 53 ust. 4 w/w ustawy gdyż w analizowanym przypadku obowiązek taki nie występuje.

Rozpatrując złożony wniosek inwestora, przed wydaniem decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, na podstawie art.10 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz.U.2021.735 t.j., z późn.zm.), zawiadomieniem z dnia 24.08.2021r. zawiadomiono strony o możliwości zapoznania się z zebranymi aktami sprawy. Na przesłane zawiadomienia nie wpłynęły uwagi i wnioski do przedmiotowej sprawy od stron postępowania.

W niniejszej decyzji oprócz wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniono przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.2003.164.1588) oraz przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U.2003.164.1589). Zgodnie z wymogami ustawowymi – projekt niniejszej decyzji został sporządzony przez uprawnionego członka właściwej izby samorządu zawodowego architektów.

W powyższym stanie faktycznym i prawnym rozstrzygnięto jak w osnowie niniejszej decyzji.

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

1. 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 (art. 63 ust. 1, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
2. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
3. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, 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).
4. Decyzja o warunkach zabudowy - za zgodą strony, na rzecz której została wydana, może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji (art. 63 ust 5, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
5. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:
  - inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
  - dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
6. Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.
7. Realizacja inwestycji wymaga uzyskania pozwolenia na budowę na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.2020.1333 t.j., z późn.zm.).

Od decyzji niniejszej przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Białymstoku, ul. Mickiewicza nr 3, za pośrednictwem Wójta Gminy Hajnówka, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Stronom przysługuje możliwość zrzeczenia się prawa do odwołania po doręczeniu im decyzji w sprawie, przed upływem terminu na wniesienie odwołania. Zrzeczenie się prawa do odwołania następuje w formie oświadczenia, które należy kierować do Wójta Gminy Hajnówka.



Z dniem doręczenia Wójtowi Gminy Hajnówka oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna tj. wykonalna.

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 - linią koloru czerwonego, stanowiącej załączniki nr 1A, 1B, 1C do niniejszej decyzji.

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy – dla potrzeb ustalenia wymagań nowej zabudowy, stanowi załącznik nr 1A, 1B, 1C i nr 2 do niniejszej decyzji (składający się odpowiednio z: części graficznej – zał. nr 1A, 1B, 1C i części tekstowej – nr 2). W/w załączniki zawierające część tekstową i graficzną, do niniejszej decyzji znajdują się do wglądu w Urzędzie Gminy Hajnówka, ul.A.Zina 1 w Hajnówce w pokoju nr 39 /I piętro/.

Po jednym egzemplarzu załączników nr 1A, 1B, 1C i nr 2 otrzymuje wnioskodawca.

**Z up. WÓJTA**  
*mgr inż. Andrzej Golonko*  
**KIEROWNIK**  
Referatu Inwestycji Planowania  
Przestrzennego i Gospodarki Gruntami

**Załączniki :**

- nr 1A - część graficzna (mapa w skali 1: 1000 z wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji),
- nr 1B - część graficzna (mapa w skali 1: 1000 z wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji),
- nr 1C - część graficzna (mapa w skali 1: 1000 z wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji),
- nr 2 – wyniki analizy (część tekstowa – zał. 2).

**Otrzymuje :**

1. Firma PV 430 Sp. z o.o., ul. Jasna 14/16a, 00-041 Warszawa,
2. Strony wg wykazu znajdującego się w aktach niniejszej sprawy,
3. a/a.