

Urząd Gminy Hajnówka  
17-200 Hajnówka  
ul. Aleksiego Zina 1

IP.6730.63.2021

## 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. z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 23 lipca 2021 r., złożonego przez firmę **PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o., ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa**, 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 „Stare Berezowo A” o mocy do 1 MW, wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej (m.in. doziemną instalacją elektryczną, stacją transformatorową, inwerterami, liniami napowietrzno-kablowymi nN i SN, oraz przyłączami energetycznymi), w ramach części działki położonej w Gminie Hajnówka w obrębie Stare Berezowo, oznaczonej nr geod.: 280.**
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 należyтым stanie technicznym i estetycznym (...),
    - **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
      - powierzchnia działki nr geod.280 – 1,33 ha, w tym powierzchnia części działki nr geod.280, objęta zakresem wniosku – do 0,49 ha,
      - planowana powierzchnia części działki do zabudowy panelami fotowoltaicznymi wraz z planowaną infrastrukturą techniczną (wg wniosku Inwestora) – do 0,49 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. 0,60;

### 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 1 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 2500 szt.

- szerokość rzędu paneli – do 50 m,
- odstępy między rzędami paneli – do 10m,
- maksymalna wysokość rzędu paneli – do 5m npt.,
- panele pochylone w kierunku południowym pod kątem do 45°,
- kontenerowa stacja transformatorowa – 1 szt., oraz opcjonalnie stacja do magazynowania energii,
  - parametry dla stacji kontenerowej:
    - maksymalna powierzchnia zabudowy 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<sup>0</sup>,
- 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,
- 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 2021r. poz. 1973 t.j.), 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) ze względu na fakt iż w/w działka jest zdrenowana, zakazuje się niszczenia lub uszkodzenia znajdujących się na niej urządzeń melioracji wodnych. W przypadku lokalizowania inwestycji na terenie, gdzie występują urządzenia wodno-melioracyjne należy opracować projekt ich przebudowy, który po uprzednim uzgodnieniu z gminną spółką wodną należy uzgodnić z Regionalnym Zarządem Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego w Białymstoku, ul. Handlowa 6, 15-399 Białystok;**

**4) 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326),

5) teren nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego;

6) planowane przedsięwzięcie nie 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);

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/ obsługa 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 projektowany zjazd na działkę z przyległej do działki drogi gminnej (działka o nr geod.279),

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 1 - do niniejszej decyzji. W/w załącznik do niniejszej decyzji znajduje się do wglądu w Urzędzie Gminy Hajnówka w pokoju nr 39 /I piętro/. Jeden egzemplarz załącznika nr 1 otrzymuje wnioskodawca.**
- Minimalną (nieprzekraczalną) linię zabudowy wyznacza się w odległości 15,00 m od linii rozgraniczającej działkę z drogą gminną oznaczoną numerem ewidencyjnym gruntów: działka o nr geod.279 - 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 działkę z pasem drogowym drogi gminnej.**

#### **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, z późn.zm.);

**3/** należy zachować odległość projektowanej zabudowy od granic działki sąsiedniej (od terenów kolejowych) na warunkach określonych w przepisach Ustawy z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 1984) /Rozdział 9, art.53/, oraz określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1247),

**4/** 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, z późn.zm.), 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,

## 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 PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o., ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa, złożyła wniosek o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji o charakterze zabudowy produkcyjnej, polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej „Stare Berezowo A” o mocy do 1 MW, wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej (m.in. doziemną instalacją elektryczną, stacją transformatorową, inwerterami, liniami napowietrzno-kablowymi nN i SN, oraz przyłączami energetycznymi), w ramach części działki położonej w Gminie Hajnówka w obrębie Stare Berezowo, oznaczonej nr geod.: 280.

Planowane przedsięwzięcie nie 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).

Planowane przedsięwzięcie będzie polegało na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 1 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 2500 szt.
  - szerokość rzędu paneli – do 50 m,
  - odstęp między rzędami paneli – do 10m,
  - maksymalna wysokość rzędu paneli – do 5m npt.,
  - panele pochylone w kierunku południowym pod kątem do 45°,
- kontenerowa stacja transformatorowa – 1 szt., oraz opcjonalnie stacja do magazynowania energii,
  - parametry dla pojedynczej stacji kontenerowej:
  - maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczej stacji transformatorowej do 60m<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,
- 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 działki ozn. nr geod.280, obręb Stare Berezowo, położonej w Gminie Hajnówka. Na potrzeby elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wykorzystana będzie powierzchnia do 0,49 ha. Teren działki stanowią grunty rolne o klasach Ps IV. Otoczenie działki inwestycyjnej stanowią tereny upraw rolnych oraz drogi. Od strony północnej w bezpośrednim sąsiedztwie działki znajduje się czynny tor kolejowy linii kolejowej nr 52 (Bielski Podlaski – Hajnówka). Teren inwestycyjny leży poza obszarami ochronnymi ujęć wód podziemnych.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia wystąpi emisja hałasu, drgań i zanieczyszczeń do powietrza ze sprzętu budowlanego i transportowego oraz powstanie odpadów. Oddziaływania te będą jednak miały charakter lokalny, odwracalny i zostaną ograniczone do minimum dzięki zastosowaniu przez inwestora rozwiązań chroniących środowisko, szczegółowo opisanych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia. 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. W przypadku ewentualnego zakończenia eksploatacji przedsięwzięcia panele fotowoltaiczne zostaną zdemontowane, a wytworzone odpady w miarę możliwości zostaną poddane ponownemu przetworzeniu oraz zagospodarowane zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Na etapie eksploatacji, elektrownia fotowoltaiczna będzie działała bezobsługowo, nie będzie wymagała budowy zaplecza socjalnego ani infrastruktury wodno – kanalizacyjnej. Podczas jej funkcjonowania nie będą powstawały ścieki. Niewielkie ilości odpadów związanych z pracami konserwacyjnymi będą na bieżąco zabierane z terenu elektrowni w przypadku konieczności, panele będą czyszczone przy użyciu wody zdemineralizowanej lub środków biodegradowalnych. 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. 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. Najbliższy obszar Natura 2000, to Puszcza Białowieska PLC 200004 znajdujący się w odległości ok. 6,0 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.

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 Białymstoku nie wniósł żadnych uwag w terminie 14 dni, zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;*

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 14.10.2021r. zawiadomiono strony o możliwości zapoznania się z

zebranych 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 załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

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

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy – dla potrzeb ustalenia wymagań nowej zabudowy, stanowi załącznik nr 1 i nr 2 do niniejszej decyzji (składający się odpowiednio z: części graficznej – zał. nr 1 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 1 i nr 2 otrzymuje wnioskodawca.

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

**Załączniki :**

- nr 1 - część graficzna (mapa w skali 1: 1000 z wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji),

**Otrzymuje :**

1. Firma PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o., ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa,
2. Strony wg wykazu znajdującego się w aktach niniejszej sprawy,
3. a/a.