

IP.6730.3.2022

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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz.503), nawiązując do art.104 Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U.2021.735, z późn.zm.) po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez spółkę **PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o., ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa**, w sprawie ustalenia warunków zabudowy,

ustala się:

1. **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji o charakterze zabudowy produkcyjnej, polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 21 MW, wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej (m.in. doziemną instalacją elektryczną, kontenerowymi stacjami transformatorowo-kontrolnymi, inwerterami, liniami napowietrzno-kablowymi nN i SN, oraz przyłączami energetycznymi), w ramach działek położonych w Gminie Hajnówka w obrębie Czyżyki, oznaczonych nr geod.: 239, 374/10 i 377/1.**

2. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

a) **warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- spełnić warunki i wymagania wynikające z art. 5 ust. 2, ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, 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:**

- łączna powierzchnia działek nr geod.239, 374/10 i 377/1 – objęta zakresem wniosku (wg wniosku Inwestora) – 10,6652 ha,
- planowana powierzchnia w/w działek (łącznie) do zabudowy panelami fotowoltaicznymi wraz z planowaną infrastrukturą techniczną (wg wniosku Inwestora) – do 10,6652 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;

1. 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 21 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 52 500 szt.

- maksymalna wysokość rzędu paneli – do 5m n.p.t.,
- panele pochylone w kierunku południowym pod kątem do 45°,
- kontenerowe stacje transformatorowo-kontrolne – w ilości do 21 szt., oraz opcjonalnie stacja do magazynowania energii,
 - parametry dla pojedynczej stacji kontenerowej:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczej stacji transformatorowej do 18m²,
 - szerokość elewacji frontowej - do 6 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej stacji - do 4 m,
 - dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy, lub wielospadowy o kącie nachylenia dachu - do 30⁰,
- 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 do 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973, z późn.zm.), zgodnie z treścią którego, w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu;
 - art. 75 ust. 1 i 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 i 2 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, dotyczących w szczególności:
 - wykonanie wymaganych przepisami lub określonych w decyzjach administracyjnych środków technicznych chroniących środowisko;
 - zastosowanie odpowiednich rozwiązań technologicznych, wynikających z ustaw lub decyzji;
 - uzyskanie wymaganych decyzji określających zakres i warunki korzystania ze 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326, z późn.zm.),
4. teren nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego;
5. planowane przedsięwzięcie kwalifikuje się do przedsięwzięć wymienionych w § 3, ust.1, pkt 54 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie określenia przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839); Wnioskodawca załączył do wniosku o warunki zabudowy Decyzję IP.6220.9.2021 z dnia 11 października 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.6220.9.2020 z dnia 11 października 2021 r.

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 projektowany zjazd na działkę o nr geod. 239 z przyległej do działki drogi gminnej (działka o nr geod.248),
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 (t.j. Dz.U.2019.1065, z późn.zm.), 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, 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 (t.j. Dz.U.2019.1065, z późn.zm.), 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 pomarańczowego 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 o nr geod.239 z pasem drogowym drogi gminnej oznaczonej numerem ewidencyjnym gruntów 248 (jak pokazano w załączniku graficznym). Lokalizując zespół paneli fotowoltaicznych należy zachować odległość minimum 15 m od granic działek ozn. Nr geod. 377/4 i 377/3, na których zlokalizowana jest istniejąca zabudowa zagrodowa. 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:

- a) wykazać prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane - art. 32 ust. 4, pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn.zm.)
- b) projekt budowlany wykonać zgodnie z wymogami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, 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.);
- c) 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, 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 spółka 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 farmy fotowoltaicznej o mocy do 21 MW, wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej (m.in. doziemną instalacją elektryczną, kontenerowymi stacjami transformatorowo-kontrolnymi, inwerterami, liniami napowietrzno-kablowymi nN i SN, oraz przyłączami energetycznymi), w ramach działek położonych w Gminie Hajnówka w obrębie Czyżyki, oznaczonych nr geod.: 239, 374/10 i 377/1.

Na terenie objętym wnioskiem brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz.503) lokalizacja planowanego przedsięwzięcia wymaga ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy.

Zgodnie z art.59 ust 1.: „*Zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Przepis art. 50 ust. 2 stosuje się odpowiednio. (...)*”

W omawianej sprawie stwierdza się, iż spełnione zostały warunki zawarte w art. 61 ust. 1 upzp:

- w ramach przeprowadzonej analizy urbanistycznej stwierdzono, iż w świetle art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz.503) - przepisów z art. 61 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.
- teren posiada dostęp do drogi publicznej - poprzez planowany zjazd z drogi (działka ozn. nr geod.248),
- działka Inwestora ma możliwość uzbrojenia terenu dla zamierzonej inwestycji tj. zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez projektowane przyłącze elektroenergetyczne,
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nie leśne;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
- zamierzenie budowlane nie znajduje 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 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art.22 ust.2 pkt 1 tej ustawy,
- b) trefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Warunki art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz.503) zostały spełnione, a więc brak jest podstaw do wydania decyzji odmownej. Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy ma charakter decyzji związanej, co oznacza, że sposób rozstrzygnięcia sprawy nie został pozostawiony uznaniu organu administracyjnego, ale jest ściśle determinowany przepisami prawa. W sytuacji, gdy warunki, określone w art. 61 ust. 1 upzp zostały spełnione, organ nie może odmówić potencjalnemu inwestorowi ustalenia warunków zabudowy.

Planowane przedsięwzięcie kwalifikuje się do przedsięwzięć wymienionych w § 3, ust.1, pkt 54 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie określenia przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839);

Wnioskodawca załączył do wniosku o warunki zabudowy Decyzję IP.6220.9.2021 z dnia 11 października 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.6220.9.2020 z dnia 11 października 2021 r.

Przedmiotem przedsięwzięcia jest realizacja inwestycji o charakterze zabudowy produkcyjnej, polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 21 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 52 500 szt.
 - maksymalna wysokość rzędu paneli – do 5m npt.,
 - panele pochylone w kierunku południowym pod kątem do 45^o,
- kontenerowe stacje transformatorowo-kontrolne – w ilości do 21 szt., oraz opcjonalnie stacja do magazynowania energii,
 - parametry dla pojedynczej stacji kontenerowej:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczej stacji transformatorowej do 18m²,
 - szerokość elewacji frontowej - do 6 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej stacji - do 4 m,
 - dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy, lub wielospadowy o kącie nachylenia dachu - do 30^o,
- 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 do 30 lat.

Inwestycja zlokalizowana będzie na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi gruntów: 239, 374/10 i 377/1, położonych w obrębie geodezyjnym Czyżyki w gminie Hajnówka o łącznej powierzchni 10,6652 ha. Łączna powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia będzie wynosiła 10,6652 ha. Teren przeznaczony pod realizację wnioskowanego przedsięwzięcia stanowią gleby orne o niskich klasach botanicznych (RIVa, RIVb, RV). W bezpośrednim otoczeniu działek znajdują się również tereny rolne – grunty orne, pastwiska a od zachodu teren zabudowany. Na terenie inwestycyjnym brak jest zabudowań, najbliższy budynek mieszkalny znajduje się na działce ozn. nr ewid. 377/4, w odległości 21 m od planowanej inwestycji. Przedsięwzięcie będzie zlokalizowane poza strefami ochronnymi ujęć wód.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia nastąpi zwiększenie poziomu hałasu i emisji zanieczyszczeń do powietrza. Oddziaływania te będą jednak miały charakter krótkotrwały i odwracalny i nie spowodują zmiany istniejącego stanu środowiska na tym terenie. Na etapie eksploatacji zespół paneli fotowoltaicznych będzie bezobsługowy, niewymagający budowy zaplecza socjalnego ani infrastruktury wodno – kanalizacyjnej. Eksploatacja farmy będzie generować odpady jedynie podczas prac serwisowych, odpady te zostaną przekazane specjalnym firmom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarki odpadami. Wody opadowe i roztopowe będą spływać powierzchniowo po panelach fotowoltaicznych do gleby. Do ewentualnego mycia paneli stosowana będzie woda bez dodatku detergentów. W celu ochrony środowiska gruntowo – wodnego, na wypadek awarii, pod transformatorem znajdować się będzie szczelna misa olejowa, będąca w stanie zmagazynować 105% czynnika, wykonana z takiego materiału, aby czynnik nie przedostał się do środowiska gruntowo – wodnego. Funkcjonowanie elektrowni fotowoltaicznej nie będzie powodowała przekroczenia wartości dopuszczalnych emisji hałasu oraz poziomów pól elektroenergetycznych. Obszar znajdujący się bezpośrednio pod panelami fotowoltaicznymi będzie powierzchnią biologicznie czynną. Redukcja roślin między rzędami paneli prowadzona będzie poprzez koszenie. Teren inwestycji zostanie ogrodzony, ogrodzenie wykonane zostanie w sposób zapewniający swobodną migrację drobnych zwierząt.

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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 t.j. 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. 5,32 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 Sokołowie Podlaskim 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 Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U.2021.735, z późn. zm.), zawiadomieniem z dnia 21.04.2022r. 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. z 2021 r. poz. 2351 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 pomarańczowego, 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. Spółka PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o., ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa, adres do korespondencji: ul. Świętego Leonarda 7, 25-311 Kielce,
2. Strony wg wykazu znajdującego się w aktach niniejszej sprawy,
3. a/a