

IP.6730.94.2021

## 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.), nawiązując do art.104 Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000, z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku, złożonego przez **Spółkę TRES-POL sp. z o.o., Nowosady 36, 17-200 Hajnówka**, w sprawie ustalenia warunków zabudowy,

### ustala się:

1. **warunki zabudowy terenu dla inwestycji w ramach istniejącej zabudowy produkcyjnej, dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku magazynowego służącego do składowania tarcicy (hali namiotowej), w ramach działek położonych w obrębie geodezyjnym Nowosady, Gmina Hajnówka, oznaczonych numerami ewidencyjnymi gruntów: 649/1, 648/4, 647/1, 650/1, 651/1, 651/3.**
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 2021r. 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. 649/1, 648/4, 647/1, 650/1, 651/1, 651/3, objętych zakresem wniosku (wg wniosku Inwestora) – 8989 m<sup>2</sup>,
      - powierzchnia zabudowy istniejącej w ramach działki objętej zakresem wniosku (wg wniosku Inwestora) – ok. 2114 m<sup>2</sup>,
      - planowana powierzchnia projektowanej zabudowy (wg wniosku Inwestora) – do 326 m<sup>2</sup>,
      - wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki (terenu) objętej zakresem wniosku – maksymalnie do 0,35;
    - **gabaryty i wysokość projektowanej zabudowy, w tym szerokość elewacji frontowej oraz geometria dachu:**
      - 1) dopuszcza się możliwość budowy budynku gospodarczego (hali namiotowej) o następujących parametrach:
        - szerokość elewacji frontowej (wg wniosku Inwestora) – ok. 16,00 m (z dopuszczalną tolerancją do 20%);
        - wysokość budynku mierzona od średniego poziomu terenu przy wejściu głównym budynku – do kalenicy - do ok. 10,00 m;
        - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku - do 6,00 m;
        - dach o charakterze połaci dwuspadowych;
        - kąty nachylenia głównej połaci dachowej - do 30°,
        - układ głównej kalenicy – w układzie równoległym, prostopadłym, lub kątowym do frontu działki (do drogi).

**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 2022 r. poz. 2556, 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 2021r. 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. teren nie jest objęty ochroną konserwatorską zatem, nie ustala się w tym zakresie żadnych wymagań;
4. teren nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego;
5. Inwestycję zaliczono do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, co w myśl przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839 z późn. zm.); odpowiada przedsięwzięciom mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu może być wymagane. Zgodnie z kwalifikacją przepisów w/w rozporządzenia jest to przedsięwzięcie wymienione w § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b: *„zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a” (...)*;  
Wnioskodawca załączył do wniosku o warunki zabudowy Decyzję IP.6220.4.2022 z dnia 2 sierpnia 2022 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.6220.4.2022 z dnia 2 sierpnia 2022 r.
6. teren działek objętych zakresem wniosku znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Puszcza Białowieska" wyznaczonym Uchwałą Nr XXIII/203/16 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 21 marca 2016r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2016r., poz.1504) w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu "Puszcza Białowieska", zmienionym Uchwałą Nr L/473/18 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 25 czerwca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2018r., poz.2911) – niemniej zgodnie z zapisami w/w uchwały planowane zamierzenie inwestycyjne nie koliduje z ustaleniami ochronnymi dla tego obszaru,

**c) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

1. zaopatrzenie w energię elektryczną – poprzez rozbudowę istniejącego na działce przyłącza

- elektroenergetycznego (w ramach zapasu mocy);
2. zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
  3. zrzut ścieków bytowo – gospodarczych – nie dotyczy;
  4. zaopatrzenie w energię ciepłą – nie dotyczy;
  5. zjazdy i wejście na działkę – dojazd do działki poprzez istniejący zjazd z drogi wojewódzkiej nr 685 (działka ozn. nr geod. 657/1);
  6. odwodnienie terenu – powierzchniowo na działkę własną, alternatywnie do zbiorników bezodpływowych. 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. z 2022 r. poz. 1225), zgodnie z którym: „Dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione”;
  7. gospodarka odpadami - odpady powstające w czasie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia segregować, magazynować w szczelnych pojemnikach lub kontenerach w wyznaczonych miejscach i w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed ewentualnymi zanieczyszczeniami, a następnie przekazywać podmiotom posiadającym stosowne zezwolenie w zakresie gospodarowania odpadami;
  8. w przypadku kolizji planowanego zamierzenia inwestycyjnego z istniejącą infrastrukturą techniczną – projekt zagospodarowania terenu uzgodnić z właścicielami urządzeń;
  9. z uwagi na przebiegające przez teren działek linie energetyczne – lokalizację planowanego budynku należy uzgodnić z PGE Dystrybucja S.A., Oddział Białystok, Rejon Energetyczny Bielsk Podlaski, ul. 11 Listopada 11, 17-100 Bielsk Podlaski;

**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.

**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 jako istniejącą linię zabudowy - jak pokazano w załączniku graficznym nr 1.**
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) należy zachować odległość projektowanej zabudowy od granic działki sąsiedniej na warunkach określonych w § 12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225), w zakresie usytuowania budynków na działce budowlanej od granicy z sąsiednią działką budowlaną, oraz na warunkach określonych w § 271, § 272, § 273, cytowanego rozporządzenia - w zakresie usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe;
- c) 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 1984 t.j., z późn. zm.) Rozdział 9, oraz określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania 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),
- d) 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1679);
- e) 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1679), 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 posiadaniu prawa 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 TRES-POL sp. z o.o., Nowosady 36, 17-200 Hajnówka, w dniu 4.10.2021r. złożyła wniosek o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji w ramach istniejącej zabudowy produkcyjnej, dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku magazynowego służącego do składowania tarcicy (hali namiotowej), w ramach działek położonych w obrębie geodezyjnym Nowosady, Gmina Hajnówka, oznaczonych numerami ewidencyjnymi gruntów: 649/1, 648/4, 647/1, 650/1, 651/1, 651/3.

Wójt Gminy Hajnówka, zgodnie z art. 61 Kodeksu postępowania administracyjnego zawiadomił strony o wszczęciu postępowania zawiadomieniem znak sprawy: IP.6730.94.2021 z dnia 13.10.2021r., oraz umożliwił stronom czynny udział w postępowaniu na każdym jego etapie.

W wyniku analizy złożonego wniosku i zakresu planowanej inwestycji w trakcie opracowywania projektu decyzji dla w/w inwestycji stwierdzono, iż planowana inwestycja zaliczona jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, co w myśl przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839 z późn. zm.); odpowiada przedsięwzięciom mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu może być wymagane. Zgodnie z kwalifikacją przepisów w/w rozporządzenia jest to przedsięwzięcie wymienione w § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b: „zabudowa

*przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a" (...);*

W związku z powyższym Postanowieniem znak sprawy IP.6730.94.2021 z dnia 10 listopada 2021 r. zawieszono w/w postępowanie do czasu przedłożenia prawomocnej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla w/w przedsięwzięcia.

W związku z przedłożeniem w dniu 2 września 2022 r. przez wnioskodawcę prawomocnej Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach znak sprawy IP.6220.4.2022 z dnia 2 sierpnia 2022 r., wydanej przez Wójta Gminy Hajnówka, w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia – ustąpiła przyczyna uzasadniająca zawieszenie prowadzonego przez Wójta Gminy Hajnówka postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy. Postanowieniem znak sprawy IP.6730.94.2021 z dnia 2 września 2022 r. podjęto ponownie postępowanie w powyższej sprawie w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Realizacja planowanego przedsięwzięcia będzie polegała na budowie budynku magazynowego służącego do składowania tarcicy (hali namiotowej) na terenie istniejącego już zakładu produkującego gotowe elementy klejone do wyrobu stolarki okiennej i drzwiowej. Planowany budynek magazynowy posadowiony będzie na istniejącym placu utwardzonym betonem. Jako place manewrowe, parkingi i drogi dojazdowe wykorzystana zostanie infrastruktura dotychczas istniejąca. Planuje się budowę budynku o powierzchni zabudowy wyniesie ok.326 m<sup>2</sup>. Budynek zostanie wyposażony jedynie w instalację elektryczną oświetleniową (nie będzie ogrzewany, ani zasilany w wodę).

Powierzchnia terenu objętego wnioskiem wynosi 0,8989 ha i stanowią ją tereny przemysłowe oznaczone symbolem Ba. Działki jest zabudowana budynkami przemysłowymi (produkcyjnymi), budynkiem biurowo – magazynowym, pozostały teren jest częściowo utwardzony drogami wewnętrznymi, placami manewrowymi. Najbliższy budynek mieszkalny zlokalizowany jest około 80 m od granicy terenu inwestycji. Przedsięwzięcie będzie zlokalizowane poza obszarami objętymi ochroną ujęć wód.

Inwestycję zaliczono do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, co w myśl przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839 z późn. zm.); odpowiada przedsięwzięciom mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu może być wymagane. Zgodnie z kwalifikacją przepisów w/w rozporządzenia jest to przedsięwzięcie wymienione w § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b: *„zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a" (...);*

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 2022 r. poz. 1029 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. 0,500 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.

Teren działek objętych zakresem wniosku znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Puszcza Białowieska" wyznaczonym Uchwałą Nr XXIII/203/16 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 21 marca 2016r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2016r., poz.1504) w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu "Puszcza Białowieska", zmienionym Uchwałą Nr L/473/18 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 25 czerwca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2018r., poz.2911) – niemniej zgodnie z zapisami w/w uchwały planowane zamierzenie inwestycyjne nie koliduje z ustaleniami ochronnymi dla tego obszaru,

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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.) 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, co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu - realizacja planowanego przedsięwzięcia będzie na terenie istniejącego już zakładu produkcyjnego (istniejące tereny zabudowy produkcyjnej);
- teren posiada dostęp do drogi publicznej – dojazd do działki poprzez istniejący zjazd z drogi wojewódzkiej nr 685 (działka ozn. nr geod.657/1);
- istnieje możliwość uzbrojenia terenu działki dla zamierzonej inwestycji tj. poprzez rozbudowę istniejącego przyłącza energetycznego (w ramach zapasu mocy);
- 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 273 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art.22 ust.2 pkt 1 tej ustawy,
  - b) strefy 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, z późn. zm.) 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.

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, 9 i 9a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwrócił się pismami z dnia 28.02.2023r. 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,*
- *Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowe Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Sokołowie Podlaskim - z prośbą o uzgodnienie przedmiotowej inwestycji w zakresie o którym mowa w art. 53 ust. 4, pkt 6, ustawy,*
- *Podlaskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Białymstoku - organu właściwego w zakresie, o którym mowa w art. 53 ust. 4, pkt 9, (właściwym zarządcą drogi),*
- *Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego - organu właściwego w zakresie o którym mowa w art. 53 ust. 4, pkt 9a, ustawy (w odniesieniu do obszarów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym),*

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.*

- *Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Białymstoku – postanowieniem: znak: WUiOŚ.4300.109.2023 z dnia 6.03.2023r., uzgodnił projekt decyzji z zachowaniem następujących warunków:*
  - 1) *W zakresie obsługi komunikacyjnej: zgodnie z zapisem decyzji – obsługa komunikacyjnej inwestycji odbywać się będzie poprzez istniejący zjazd z drogi wojewódzkiej Nr 685 Zabłudów – Narew – Nowosady – Hajnówka/Hajnówka – Kleszczele,*
  - 2) *W zakresie lokalizacji obiektów budowlanych przy drodze wojewódzkiej: objekty budowlane przy drodze wojewódzkiej należy lokalizować: w terenie zabudowanym w odległości – co najmniej 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni, natomiast poza terenem zabudowanym co najmniej – 20,0 m (art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych).*
- *Prezes Urzędu Transportu Kolejowego pismem znak: KNWa4.6512.217.2023.AZ/2 z dnia 10.03.2023r. nie wniósł żadnych uwag do przesłanego projektu decyzji o warunkach zabudowy.*

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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000, z późn. zm.), zawiadomieniem z dnia 22.03.2023r. zawiadomiono strony o możliwości zapoznania się z zebranymi aktami sprawy. Na przesłane zawiadomienia nie wpłynęły uwagi i wnioski do przedmiotowej sprawy od stron przedmiotowego 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, z późn.zm.), 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, 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 linią koloru czerwonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 - stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy – dla potrzeb ustalenia wymagań nowej zabudowy, stanowią załączniki 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/.

Jeden egzemplarz załącznika nr 1 i 2 otrzymuje wnioskodawca.

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

**Załączniki :**

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

**Otrzymują :**

1. Spółka TRES-POL sp. z o.o., Nowosady 36, 17-200 Hajnówka,
2. Strony wg wykazu znajdującego się w aktach niniejszej sprawy,
3. a/a.