

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

IP.6730.6.2023

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 2022r. poz. 503, z późn. zm.), nawiązując do art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 775) po rozpatrzeniu wniosku złożonym w dniu 16 stycznia 2023 r. 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 36 MW, wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej (m.in. doziemną instalacją elektryczną, stacjami transformatorowymi, magazynami energii, inwerterami, liniami napowietrzno-kablowymi nN i SN, oraz przyłączami energetycznymi), w ramach działek położonych w Gminie Hajnówka w obrębie Nowosady, w ramach części działki oznaczonej nr geod.: 202, oraz w obrębie Dubiny, w ramach części działek oznaczonych nr geod.: 400/7, 412/2 i 412/8.
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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 t.j., z późn.zm.), w zakresie użytkowania obiektu budowlanego, a w szczególności w zakresie utrzymywania go w należyłym stanie technicznym i estetycznym (...),
 - **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - całkowita powierzchnia działek 400/7, 412/2, 412/8 (obręb Dubiny) oraz działki 202 (obręb Nowosady) wynosi 25, 0582 ha,
 - łączna powierzchnia terenu zajęta przez objekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia będzie wynosiła do 17,76 ha,
 - powierzchnia zabudowy istniejącej (wg wniosku Inwestora) – brak,
 - wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki objętej zakresem wniosku – maksymalnie do 0,70;
 - 1) Charakterystyka techniczna planowanego zamierzenia inwestycyjnego – wg wniosku inwestora: Przedmiotem przedsięwzięcia jest realizacja inwestycji o charakterze zabudowy produkcyjnej, polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 36 MWp, 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 90000 szt. (o mocy 250-5000 Wp),
 - szerokość rzędu paneli – do 300 m,
 - odstęp między rzędami paneli – do 20 m,
 - maksymalna wysokość rzędu paneli – do 5 m.n.p.t.,
 - panele pochylone pod kątem od 15° do 35°,
 - inwertery prądu, falowniki;

- kontenerowe stacje transformatorowe – do 36 szt.,
 - parametry dla pojedynczej stacji kontenerowej:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy stacji transformatorowej do 18 m²,
 - szerokość elewacji frontowej - do 10,00 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej stacji - do 4,00 m,
 - wysokość głównej kalenicy lub wysokość stacji - do 4,50 m,
 - dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy, lub wielospadowy o kącie nachylenia dachu - do 25^o,
- kontenerowy system magazynowania energii o następujących parametrach magazynu energii – do 1 szt.:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy - do 85 m²,
 - szerokość elewacji frontowej - do 15,00 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej stacji - do 4,00 m,
 - wysokość głównej kalenicy lub wysokość - do 4,50 m,
 - dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy, lub wielospadowy o kącie nachylenia dachu - do 35^o,
- 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 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 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 2023r. poz. 682), 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 2022 r. poz. 2409),
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 z późn. zm.); Wnioskodawca załączył do wniosku o warunki zabudowy Decyzję IP.6220.14.2022 z dnia 29 listopada 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.6220.14.2022 z dnia 29 listopada 2022 r.
- c) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
1. zaopatrzenie w energię elektryczną – poprzez projektowane przyłącze elektroenergetyczne na zasadach określonych przez PGE Dystrybucja S.A., Oddział Białystok, Rejon Energetyczny Bielsk Podlaski, ul. 11 Listopada 11, 17-100 Bielsk Podlaski, 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 przedmiotowych działek drogi powiatowej (działka o nr geod. 937, obręb Dubiny), oraz dróg gminnych (działki ozn. numerami ewidencyjnymi gruntów 203 i 224 obręb Nowosady, oraz działki ozn. numerami ewidencyjnymi gruntów: 938, 939, obręb Dubiny),
 6. inne - 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 (z uwagi na to, że drogi są drogami dojazdowymi do pól, na których jeżdżą maszyny rolnicze wraz z osprzętem),
 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. z 2022 r. poz. 1225), 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 2023r. poz. 682), 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 w odległości 20,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej (działka ozn. numerem ewidencyjnym gruntów 937, obręb Dubiny), oraz w odległości 15,00 m od linii rozgraniczających działki: o nr geod.202 (w obrębie Nowosady), oraz działki oznaczone nr geod.: 400/7, 412/2 i 412/8 (w obrębie Dubiny) - z pasami drogowymi dróg gminnych (działki ozn. numerami ewidencyjnymi gruntów 203 i 224 obręb Nowosady, oraz działki ozn. numerami ewidencyjnymi gruntów 2938, 939, obręb Dubiny) - 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 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 (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 682),
2. projekt budowlany wykonać zgodnie z wymogami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 682), 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);
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 (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 2023r. poz. 682),
 - 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 – w dniu 16.01.2023r. złożyła wniosek o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji o charakterze zabudowy produkcyjnej, polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 36 MW, wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej (m.in. doziemną instalacją elektryczną, stacjami transformatorowymi, magazynami energii, inwerterami, liniami napowietrzno-kablowymi nN i SN, oraz przyłączami energetycznymi), w ramach działek położonych w Gminie Hajnówka w obrębie Nowosady, w ramach części działki oznaczonej nr geod.: 202, oraz w obrębie Dubiny, w ramach części działek oznaczonych nr geod.: 400/7, 412/2 i 412/8.

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 z późn.zm.). Wnioskodawca załączył do wniosku o warunki zabudowy Decyzję IP.6220.14.2022 z dnia 29 listopada 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.6220.14.2022 z dnia 29 listopada 2022 r.

Wójt Gminy Hajnówka, działając zgodnie z art. 61 Kodeksu postępowania administracyjnego zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie zawiadomieniem znak sprawy: IP.6730.6.2023 z dnia 25.01.2023r., oraz umożliwił stronom czynny udział w postępowaniu na każdym jego etapie.

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 2022r. 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 świetle art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm.) - 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.

Z uwagi na specyfikę tych inwestycji zwykle nie może być mowy o dostosowaniu cech zabudowy powstającej do cech zabudowy istniejącej. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych, pozwalają natomiast na ustalenie, że realizacja planowanej inwestycji w sposób określony w niniejszej decyzji nie spowoduje naruszenia ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury, ochrony zdrowia, walorów ekonomicznych przestrzeni, prawa własności, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa oraz potrzeb interesu publicznego.

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 (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm.) - 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 projektowane zjazdy na działki z przyległych do przedmiotowych działek drogi powiatowej (działka o nr geod.937, obręb Dubiny), oraz dróg gminnych (działki ozn. numerami ewidencyjnymi gruntów 203 i 224 obręb Nowosady, oraz działki ozn. numerami ewidencyjnymi gruntów: 938, 939, obręb Dubiny),
- działki Inwestora nie wymagają uzbrojenia terenu dla zamierzonej inwestycji,
- 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 2022r. 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.

Inwestycja zlokalizowana będzie na części działek o nr ewidencyjnych 400/7, 412/2, 412/8 (w obrębie Dubiny), oraz części działki o nr geod. 202 (w obrębie Nowosady), Gmina Hajnówka. Łączna powierzchnia działek wynosi 25,0582 ha, pod realizację inwestycji przewiduje się wykorzystanie do 17,76 ha powierzchni. Teren przeznaczony pod inwestycję stanowią gleby orne i pastwiska o niskich klasach bonitacyjnych (RIVa, RIVb, RV, RVI, PsIV, PsV). W bezpośrednim otoczeniu działek również występują głównie grunty orne i tereny leśne. Na terenie działek inwestycyjnych brak jest zabudowań, najbliższy budynek mieszkalny zlokalizowany jest w odległości ponad 636 m od planowanej inwestycji. Przedsięwzięcie będzie zlokalizowane poza obszarami objętymi ochroną ujęć wód.

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. 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 zespół paneli fotowoltaicznych będzie bezobsługowy, niewymagający budowy zaplecza socjalnego ani infrastruktury wodno – kanalizacyjnej. Eksploatacja elektrowni fotowoltaicznej nie wiąże się z powstawaniem ścieków, emisją zanieczyszczeń do powietrza, ani ponadnormatywną emisją hałasu czy promieniowaniem elektromagnetycznym. Wszelkie oddziaływania związane z funkcjonowaniem farmy ograniczą się do terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny.

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 2022r. 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. 2,07 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. Przedsięwzięcie nie będzie stanowić zagrożenia dla mieszkańców zamieszkałych w sąsiedztwie z projektowaną inwestycją (najbliższe siedziby ludzkie znajdują się w odległości ok. 636 m) zarówno w fazie realizacji, jak i eksploatacji obszar oddziaływania projektowanej inwestycji zamyka się w granicy działek, na których będzie realizowana inwestycja i nie ogranicza zagospodarowania działek sąsiadujących.

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 i 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwrócił się pismami z dnia 29.03.2023r. 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 - 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,*
- *Zarządu Dróg Powiatowych w Hajnówce - organu właściwego w zakresie, o którym mowa w art. 53 ust. 4, pkt 9, (właściwym zarządcą drogi)*

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,*
- *Zarząd Dróg Powiatowych w Hajnówce – postanowieniem znak: DT.432.1.8.2023 z dnia 04.04.2023r. postanowił uzgodnić pozytywnie przy zachowaniu następującego warunku:*
 - lokalizację zjazdu z drogi powiatowej Nr 1622B na działki o nr geod. 400/7 i 412/8, należy uzgodnić z zarządcą drogi.

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 2023r. poz. 775), zawiadomieniem z dnia 28.04.2023r.r. 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, 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 2023r. poz. 668).

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.

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),
- nr 2 – wyniki analizy (część tekstowa – zał. 2).

Otrzymuje :

1. spółka PCWO Energy Projekt Sp. z o.o., ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa,
adres do korespondencji: ul. Św. Leonarda 7, 25-311 Kielce,
2. Strony wg wykazu znajdującego się w aktach niniejszej sprawy,
3. a/a.