

IP.6730.35.2021

## DECYZJA

Na podstawie art. 59 ust.1 i 2, art. 60 ust.1, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2021.741 t.j., z późn.zm.), nawiązując do art.104 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz.U.2021.735 t.j.) po rozpatrzeniu wniosku **firmy PV 430 Sp. z o.o., ul. Jasna 14/16a, 00-041 Warszawa**, z dnia 4 maja 2021 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy,

### u s t a l a   s i ę :

1. **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji o charakterze zabudowy produkcyjnej, polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 7,5 MW, wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej (m.in. doziemną instalacją elektryczną, stacjami transformatorowymi, inwerterami, magazynami energii, liniami napowietrzno-kablowymi nN i SN, oraz przyłączami energetycznymi), w ramach działek położonych w obrębie Puciska, Gmina Hajnówka, ozn. nr geod. 1, 2/1, 4/2 i 4/3.**
2. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**
  - a/ **warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
    - spełnić warunki i wymagania wynikające z art. 5 ust. 2, ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.2020.1333 t.j., z późn.zm.), w zakresie użytkowania obiektu budowlanego, a w szczególności w zakresie utrzymywania go w należytym stanie technicznym i estetycznym (...),
    - **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
      - powierzchnia działki nr geod.1 – 3,26 ha (w tym powierzchnia części działki o nr geod.1 objęta zakresem wniosku – ok.2,41 ha),
      - powierzchnia działki nr geod.2/1 – 0,85 ha (w tym powierzchnia części działki o nr geod.2/1 objęta zakresem wniosku – ok.0,6636 ha),
      - powierzchnia działki nr geod.4/2 – 3,0703 ha (w tym powierzchnia części działki o nr geod.4/2 objęta zakresem wniosku – ok.2,8908 ha),
      - powierzchnia działki nr geod.4/3 – 3,0702 ha (w tym powierzchnia części działki o nr geod.4/3 objęta zakresem wniosku – ok.2,6624 ha),
      - łączna planowana powierzchnia części działek o nr geod. 1, 2/1, 4/2 i 4/3 objęta zakresem wniosku - do zabudowy panelami fotowoltaicznymi wraz z planowaną infrastrukturą techniczną (wg wniosku Inwestora) – maksymalnie do 8,6268 ha,
      - powierzchnia zabudowy istniejącej (wg wniosku Inwestora) – brak,
      - wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek objętej zakresem wniosku (intensywność wykorzystania terenu) – maksymalnie do ok. 0,50;

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

Przedmiotem przedsięwzięcia jest realizacja inwestycji o charakterze zabudowy produkcyjnej, polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 7,5 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 37 500 szt.
  - moc jednostkowa modułu od 200 W do 900 W,
  - szerokość rzędu paneli – do 8 m,
  - odstęp między rzędami paneli – do 10m,
  - maksymalna wysokość rzędu paneli – do 5m npt.,
  - panele pochylone w kierunku południowym pod kątem do 60°,
- kontenery stacji transformatorowych – do 3 szt. (maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczej stacji transformatorowej do 54 m<sup>2</sup>),
- magazyn energii podziemny lub nadziemny – maksymalnie do 3 szt.,
- inwertery prądu, falowniki;
- przyłącza umożliwiające wpięcie elektrowni do sieci nN/SN w celu przekazania wyprodukowanej energii;
- ogrodzenie terenu – ażurowe, do wysokości 2m,
- system monitoringu, zasilania i sterowania,
- inna infrastruktura naziemna i podziemna - jako niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i późniejszą eksploatacją przedsięwzięcia.

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

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

1) spełnić warunki i wymagania określone w:

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

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

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

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

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

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

5) teren nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego;

6) planowane przedsięwzięcie kwalifikuje się do przedsięwzięć wymienionych w § 3, ust.1, pkt 54 lit.b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie określenia

przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839);  
Wnioskodawca załączył do wniosku o warunki zabudowy Decyzję IP.6220.10.2020 z dnia 20 stycznia 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.6220.10.2020 z dnia 20 stycznia 2021 r.

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

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

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

1) zaopatrzenie w energię elektryczną – do funkcjonowania obiektu nie jest wymagana energia elektryczna z sieci, wyprodukowana energia elektryczna będzie przesyłana do istniejących sieci energetycznych poprzez projektowane sieci i przyłącze elektroenergetyczne – na podstawie warunków wydanych przez gestora sieci,

2) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;

3) zrzut ścieków bytowo – gospodarczych – nie dotyczy;

4) zaopatrzenie w energię cieplną – nie dotyczy;

5) zjazdy i wejście na działkę – poprzez projektowany zjazd na działkę z przyległej do działki drogi powiatowej Nr 1623B (działka o nr geod.268), na lokalizację zjazdu należy uzyskać zgodę zarządcy drogi.

6) inne - projektowane ogrodzenie terenu wokół planowanej inwestycji – ażurowe, o wysokości do 2m.

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 jako 20,00m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej Nr 1623B (działka ozn. nr geod.268) - jak pokazano w załączniku graficznym.**
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);
  - 4/ projekt budowlany zjazdu wykonać zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U.2016.124 j.t., z późn.zm.),
  - 5/ spełnić wymogi i warunki mające zastosowanie do projektowanego zamierzenia, określone w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U.2021.1376 t.j.), a w szczególności w zakresie odnoszącym się do prowadzenia robót w pasie drogowym (art. 40 ust. 1 w/w cytowanej ustawy),
  - 6/ spełnić wymogi i warunki określone w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 1 czerwca 2004r. w sprawie określenia warunków udzielania zezwoleń na zajęcie pasa drogowego (Dz.U.2016.1264 t.j.) w zakresie odnoszącym się do zajęcia pasa drogowego,
  - 7/ realizacja inwestycji wymaga uzyskania pozwolenia na budowę, wraz ze stosownym wnioskiem należy zwrócić się do Starostwa Powiatowego w Hajnówce, ul.A.Zina nr 1, dołączając:
    - 3 egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi, opracowanym zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U.2020.1609), oraz zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane (art. 33 ust. 2, pkt 1, 2 i 3, ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.2020.1333 t.j., z późn.zm.),
    - oświadczenie o 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 firma PV 430 Sp. z o.o., ul. Jasna 14/16a, 00-041 Warszawa, złożyła wniosek o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji o charakterze zabudowy produkcyjnej, polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 7,5 MW, wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej (m.in. doziemną instalacją elektryczną, stacjami transformatorowymi, inwerterami, magazynami energii, liniami napowietrzno-kablowymi nN i SN, oraz przyłączami energetycznymi), w ramach działek położonych obrębie Puciska, Gmina Hajnówka, ozn. nr geod. 1, 2/1, 4/2 i 4/3.

Planowane przedsięwzięcie kwalifikuje się do przedsięwzięć wymienionych w § 3, ust.1, pkt 54 lit.b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie określenia przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839). Wnioskodawca załączył do wniosku o warunki zabudowy Decyzję IP.6220.10.2020 z dnia 20 stycznia 2021 r., wydaną przez Wójta Gminy Hajnówka, w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Planowane przedsięwzięcie będzie polegało na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 7,5 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 37 500 szt.
- moc jednostkowa modułu od 200 W do 900 W,
- szerokość rzędu paneli – do 8 m,
- odstęp między rzędami paneli – do 10m,
- maksymalna wysokość rzędu paneli – do 5m npt.,
- panele pochylone w kierunku południowym pod kątem do 60°,
- kontenery stacji transformatorowych – do 3 szt. (maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczej stacji transformatorowej do 54 m<sup>2</sup>),
- magazyn energii podziemny lub nadziemny – maksymalnie do 3 szt.,
- inwertery prądu, falowniki;
- przyłącza umożliwiające wpięcie elektrowni do sieci nN/SN w celu przekazania wyprodukowanej energii;
- ogrodzenie terenu – ażurowe, do wysokości 2m,
- system monitoringu, zasilania i sterowania,
- 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 terenie części działek o numerach geodezyjnych 1, 2/1, 4/2, 4/3 w obrębie ewidencyjnym Puciska, Gmina Hajnówka. Łączna powierzchnia w/w działek wynosi 10,2505 ha i występują na nich grunty rolne klas RIIIb, RIVa, RIVb i pastwiska klas PsIII. Objęta wnioskiem łączna powierzchnia terenu pod planowaną inwestycję wynosić będzie około 8,6268 ha (planowana inwestycja będzie lokalizowana poza gruntami klas RIIIb).

Otoczenie działek stanowią tereny upraw rolnych. Teren inwestycji leży poza obszarami o płytkim zaleganiu wód podziemnych oraz stref ochronnych ujęć wód podziemnych. Inwestycja umiejscowiona będzie poza obszarem zabudowy mieszkaniowej. Najbliższa zabudowa znajduje się w odległości około 160 m od terenu przedsięwzięcia.

Planowane są również dodatkowe urządzenia na terenie elektrowni: elementy do monitoringu pracy instalacji, elementy telewizji przemysłowej (kamery), elementy ochrony przez zniszczeniami i włamaniem (czujniki alarmowe). Przewiduje się wyznaczenie dróg wewnętrznych oraz placu manewrowego o powierzchni do 375 m<sup>2</sup>. Wykonane zostanie również ogrodzenie terenu siatką.

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza obszarem Natura 2000. Po uwzględnieniu łącznych uwarunkowań, o których mowa w art. 63 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.), stwierdzono że planowane przedsięwzięcie nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na obszary Natura 2000 w odniesieniu do siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono te tereny. Najbliższy obszar Natura 2000, to Puszcza Białowieska PLC 200004 znajdujący się w odległości ok. 4,23 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 i 9 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,*
- *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 Sokołowie Podlaskim – postanowieniem nr 244/P/ZPU/2021 z dnia 26 lipca 2021r. znak: LU.2.5.522.1658.2021.JK stwierdził, że obszar planowanej inwestycji, tj. działkach ozn. nr geod. 1 i 2/1 położonych w obrębie Puciska, gm. Hajnówka, powiat hajnowski, występują urządzenia melioracji wodnych – rurociągi drenarskie (na powierzchni 1,59 ha), stąd postanowiono uzgodnić przy zachowaniu następujących warunków:*
  - *przy projektowaniu i wykonywaniu planowanej inwestycji należy przestrzegać przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017r. – Prawo wodne,*
  - *art. 192 ustawy Prawo wodne zabrania niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych. Urządzenia drenarskie nie podlegają inwentaryzacji geodezyjnej, w związku w tym inwestor powinien dokonać ich lokalizacji w terenie,*
  - *dbając o prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych, w razie potrzeby rurociągi drenarskie należy przebudować lub zlikwidować w taki sposób, aby nie pogorszyć funkcjonowania obiektu melioracyjnego poza obszarem zabudowy,*
  - *Zgodnie z art. 389 pkt. 6 w związku z art. 17 ust. 1 pkt. 3a i pkt. 4 ustawy Prawo wodne, na odbudowę, rozbudowę, przebudowę, rozbiórkę lub likwidację urządzeń wodnych wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego,*
  - *w przypadku przebudowy urządzeń melioracyjnych należy przekazać do Zarządu Zlewni w Sokołowie Podlaskim jeden egzemplarz dokumentacji powykonawczej dokonanych zmian, celem aktualizacji prowadzonej ewidencji.*

- Zarząd Dróg Powiatowych w Hajnówce - postanowieniem znak: DT.432.1.62.2021 z dnia 30 lipca 2021r. uzgodnił pozytywnie.

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

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.

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  
*Aleksander Kulik*  
ZASTĘPCA WÓJTA

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