

# WÓJT GMINY

Hajnówka  
17-200 Hajnówka  
ul. Aleksego Zina 1

IP.6730.37.2022

## 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 2022r. poz. 503), nawiązując do art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 735, z późn.zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 5 maja 2022r., złożonego przez **Państwo Halinę i Wacława Skiepkę**, w sprawie ustalenia warunków zabudowy,

### u s t a l a m :

1. **warunki zabudowy terenu dla inwestycji o charakterze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, polegającej na budowie 14 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wraz z niezbędną towarzyszącą infrastrukturą techniczną w ramach działek (po planowanych podziałach geodezyjnych), położonych w obrębie geodezyjnym Lipiny, Gmina Hajnówka, oznaczonych numerami ewidencyjnym gruntów: 114, 115 i 116.**
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:**
        - powierzchnia działki nr geod.114, objęta zakresem wniosku – 8969 m<sup>2</sup>,
        - powierzchnia działki nr geod.115, objęta zakresem wniosku – 9054 m<sup>2</sup>,
        - powierzchnia działki nr geod.116, objęta zakresem wniosku – 7002 m<sup>2</sup>,
        - planowany jest podział geodezyjny działki o nr geod.114 na 14 działek , w tym:
          - 13 działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – w sposób umożliwiający (po planowanym podziale) budowę 13 budynków mieszkalnych jednorodzinnych (w połączeniu z wydzielanymi działkami z działki ozn. Nr geod.115),
          - 1 działka przeznaczona na część drogi dojazdowej w południowej części działki (na styku z gruntami należącymi do miasta Hajnówka);
        - planowany jest podział geodezyjny działki o nr geod.115 na 15 działek , w tym:
          - 13 działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – w sposób umożliwiający (po planowanym podziale) budowę 13 budynków mieszkalnych jednorodzinnych (w połączeniu z wydzielanymi działkami z działki ozn. Nr geod.114),
          - 1 działka przeznaczona na część drogi dojazdowej w południowej części działki (na styku z gruntami należącymi do miasta Hajnówka);
          - 1 działka przeznaczona na część drogi dojazdowej w północnej części działki (na styku z działką 104/1) – z przeznaczeniem na wydzielenie tzw. "trójkąta widoczności" w strefie włączenia z drogi dojazdowej na drogę publiczną gminną ozn. Nr geod.104/1;
        - planowany jest podział geodezyjny działki o nr geod.116 na 2 działki , w tym:
          - 1 działka przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – w sposób

- umożliwiającą (po planowanym podziale) budowę 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- 1 działka przeznaczona na część drogi dojazdowej;
- planowana powierzchnia pojedynczych działek przeznaczonych pod zabudowę budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi - po planowanym podziale geodezyjnym – od ok.1100 m<sup>2</sup> do ok.1800 m<sup>2</sup>,
- minimalna szerokość frontu wydzielanych działek od strony planowanej drogi dojazdowej – działki ozn. Nr geod. 116 – 20 m,
- powierzchnia zabudowy istniejącej w ramach działek objętych zakresem wniosku (wg wniosku Inwestorów) – brak,
- planowana powierzchnia projektowanej zabudowy dla wszystkich działek po podziale (wg wniosku Inwestorów) – około 2700 m<sup>2</sup>,
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek objętych zakresem wniosku (intensywność wykorzystania terenu) – maksymalnie do ok. 0,20;
- **gabaryty i wysokość projektowanej zabudowy, w tym szerokość elewacji frontowej oraz geometria dachu:**
  - 1) dopuszcza się możliwość budowy 14 budynków mieszkalnych jednorodzinnych (po planowanym podziale geodezyjnym działek), o następujących parametrach (dla pojedynczego budynku):
    - szerokość elewacji frontowej (wg wniosku Inwestora) – ok. 14,50 m (z dopuszczalną tolerancją do 20%);
    - wymiary gabarytowe budynku wg wniosku Inwestora – ok.14,50 m x 10,00 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 4,00 m;
    - dach o charakterze połaci dwuspadowych, lub wielospadowych symetrycznych (z dopuszczeniem wykuszy i facjatek);
    - kąty nachylenia głównej połaci dachowej - do 45°,
    - układ głównej kalenicy – w układzie prostopadłym, lub równoległym do frontu działki (do drogi).

Obiekty powinny być zaprojektowane w sposób zapewniający wkomponowanie w istniejące otoczenie i krajobraz.

**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. 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. 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.),
  6. planowane przedsięwzięcie kwalifikuje się do przedsięwzięć wymienionych w § 3, ust.1, pkt 55 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie określenia przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839);
    - w § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie:  
*„zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą: nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:*
      - *2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze”.*

Wnioskodawca załączył do wniosku o warunki zabudowy Decyzję IP.6220.15.2021 z dnia 5 kwietnia 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.6220.15.2021 z dnia 5 kwietnia 2022 r.

### **c) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

1. zaopatrzenie w energię elektryczną – poprzez projektowane przyłącza elektroenergetyczne na zasadach określonych przez PGE Dystrybucja S.A., Oddział Białystok, Rejon Energetyczny Bielsk Podlaski, ul. 11 Listopada 11, 17-100 Bielsk Podlaski (dla każdego z planowanych budynków mieszkalnych);
2. zaopatrzenie w wodę – poprzez przyłącza do projektowanych studni wierconych o głębokości do 30 m p.p.t. (dla każdego z planowanych budynków mieszkalnych);
3. zrzut ścieków bytowo – gospodarczych – do projektowanych zbiorników na nieczystości płynne o poj. do 10m<sup>3</sup>, alternatywnie do przydomowych oczyszczalni ścieków (dla każdego z planowanych budynków mieszkalnych),
4. zaopatrzenie w energię ciepłą – z projektowanych kotłowni lokalnych w projektowanych budynkach mieszkalnych, lub poprzez inne alternatywne źródła ciepła, przy preferencji ekologicznych źródeł zaopatrzenia w energię ciepłą (dla każdego z planowanych budynków mieszkalnych),
5. zjazdy i wejście na działkę – dojazd do działek poprzez planowany zjazd z drogi gminnej (działka ozn. nr geod.104/1) na planowaną drogę dojazdową (działka ozn. Nr geod.116), z której planowane do wydzielenia działki będą posiadały możliwość wykonania zjazdów,
6. 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”,

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.

**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 2021r. 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 10,00 m od linii rozgraniczającej działkę z drogą gminną (działka ozn. nr geod.104/1), oraz jako 6,00 m od linii rozgraniczającej działkę z planowaną drogą dojazdową (działka ozn. nr geod.116) - jak pokazano w załączniku graficznym.**

**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, § 31 i § 36 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) 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.);
- d) 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 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:

Wnioskodawcy złożyli wniosek o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji o charakterze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, polegającej na budowie 14 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wraz z niezbędną towarzyszącą infrastrukturą techniczną w ramach działek (po planowanych podziałach geodezyjnych), położonych w obrębie geodezyjnym Lipiny, Gmina Hajnówka, oznaczonych numerami ewidencyjnymi gruntów: 114, 115 i 116.

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) 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;
- teren posiada dostęp do drogi publicznej - dojazd do działek poprzez planowany zjazd z drogi gminnej (działka ozn. nr geod.104/1) na planowaną drogę dojazdową (działka ozn. Nr geod.116), z której planowane do wydzielenia działki będą posiadały możliwość wykonania zjazdów,
- działki Inwestorów mają możliwość uzbrojenia terenu dla zamierzonej inwestycji tj. Wnioskodawcy planują zapewnić odpowiednie uzbrojenie planowanych budynków w media poprzez wykonanie przyłączy do sieci energetycznej (po uzyskaniu stosownych zezwoleń), oraz dostarczyć wodę poprzez budowę studni wierconych o głębokości do 30 m p.p.t., oraz zapewnić zrzut ścieków bytowo –

gospodarczych – do projektowanych zbiorników na nieczystości płynne o poj. do 10m<sup>3</sup>; alternatywnie do projektowanych przydomowych oczyszczalni ścieków.

- 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) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

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 - postanowieniem z dnia 14 lipca 2022r., znak: GK.673.188.2022, po dokonaniu analizy przedłożonego projektu decyzji na podstawie art. 7 ust.2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronę gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 1326) stwierdził, że zgodnie z załączoną mapą oraz danymi operatu ewidencji gruntów i budynków oraz operatu klasyfikacyjnego obrębu Lipiny, gmina Hajnówka na terenie w/w inwestycji występują gleby pochodzenia organicznego. Ponadto stwierdził, iż planowana inwestycja, nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne;*
- *Dyrektor Zarządu Zlewni Państwowego 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 (Dz.U.2021.735 t.j., z późn.zm.), zawiadomieniem z dnia 26.07.2022r. 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, 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.

## Pouczenie

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 zgłoszenia 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.

**WÓJT**  
/-/  
*mgr Lucyna Smoktunowicz*

### 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. Państwo Halina i Wacław Skiepmo,
2. Strony wg wykazu znajdującego się w aktach niniejszej sprawy,
3. a/a.