



Dąbrowa Białostocka, 20 września 2023 r.

## **DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1, ust. 3, art. 63, 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 tejże ustawy, po rozpatrzeniu wniosku PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o., ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa, w sprawie ustalenia warunków zabudowy na realizację zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 13 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr 25/1 położonej w obrębie ewidencyjnym Jałówka, gmina Dąbrowa Białostocka

### **USTALA SIĘ WARUNKI ZABUDOWY**

**na teren obejmujący działkę nr 25/1 położony w obrębie ewidencyjnym  
Jałówka, gmina Dąbrowa Białostocka**

**1. Rodzaj inwestycji: zabudowa produkcyjna;**

- **budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 13 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;**

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

**a) przepisów szczególnych:**

- realizować planowaną inwestycję z uwzględnieniem wymagań zawartych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydanej w przedmiotowej sprawie przez Burmistrza Dąbrowy Białostockiej, znak sprawy: BRG.6220.14.2022 z dnia 23 lutego 2023 r. oraz w postanowieniu Burmistrza Dąbrowy Białostockiej, znak sprawy: BRG.6220.14.2022 z dnia 06 czerwca 2023 r.;
- dokonać wyłączenia gruntów z produkcji rolnej terenu związanego z zabudową systemami fotowoltaicznymi, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r., poz. 2409 z późn. zm.);
- uwzględnić wymogi odnoszące się do przedmiotu inwestycji zawarte w:
  - ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r., poz. 1478 z późn. zm.);
  - ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.);
  - ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.);
  - ustawie z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2023 r., poz. 1436 z późn. zm.).

W przypadku ewentualnej zmiany obowiązujących przepisów projekt budowlany należy opracować zgodnie z przepisami szczególnymi, aktualnymi na dzień wystąpienia o pozwolenie na budowę.

**b) ustaleń dotyczących funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:**

Wnioskiem objęto działkę nr 25/1, która jest wolna od zabudowy. Zgodnie z wypisem z raportu utworzonego na podstawie baz danych EGiB, przedmiotowa działka stanowi grunty orne (RIVa, RIVb, RV), łąki trwałe (ŁIV), pastwiska trwałe (PsIV). Instalacja fotowoltaiczna wytwarzająca energię z promieniowania słonecznego stosownie do przepisów art. 2 pkt 22 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2023 r., poz. 1436 z późn. zm.) zaliczona została do odnawialnego źródła energii. W związku z powyższym, przy ustalaniu warunków zabudowy dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego, ma zastosowanie przepis art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), który mówi między innymi, że przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 w/w ustawy, nie stosuje się do **instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13** ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Podsumowując, planowane zamierzenie nie musi spełniać warunku art. 61 ust. 1 pkt 1 w/w ustawy - 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 (tzw. zasada „dobrego sąsiedztwa”) oraz warunku art. 61 ust. 1 pkt 2 – który mówi, że teren wnioskowany musi mieć dostęp do drogi publicznej.

**c) ustaleń dotyczących warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:**

wymagania dotyczące realizacji inwestycji:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do obszaru objętego liniami rozgraniczającymi teren inwestycji – nie ustala się;
- udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni objętej liniami rozgraniczającymi - nie ustala się;
- nieprzekraczalna linia zabudowy – 6,0 m od granicy pasa drogowego wewnętrznej drogi gminnej (działka nr 144); Nie naniesiono nieprzekraczalnej linii zabudowy na załączniku graficznym, ponieważ jest on sporządzony w skali 1:5000 co utrudnia dokładne jej wrysowanie;
- na projektowanych panelach fotowoltaicznych należy zastosować powłoki antyrefleksyjne, które obniżają odbicie światła;
- wzdłuż ogrodzenia od strony wewnętrznej drogi gminnej (działka nr 144), należy wykonać zieleń izolacyjną t.j. nasadzić średnio wysoką zieleń osłonową (min. 1,5 m od powierzchni terenu);
- zamierzenie inwestycyjne lokalizować zgodnie z zachowaniem normatywnych odległości od obszarów leśnych (zlokalizowanych na sąsiedniej działce nr 74),

wskazanych w §271 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 1225);  
wymagania dotyczące budowy farmy fotowoltaicznej o mocy do 13 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną:

- budowa zespołu paneli fotowoltaicznych:
    - ilość paneli fotowoltaicznych zamontowanych na stołach – zgodnie z wnioskiem max. 32500 sztuk;
    - maksymalna wysokość panelu fotowoltaicznego zamontowanego na konstrukcji wsporczej w rzucie bocznym – zgodnie z wnioskiem max. 4,0 m;
    - moc pojedynczego panelu fotowoltaicznego – zgodnie z wnioskiem max. 1000 W;
  - budowa max. 13 sztuk kontenerowych stacji transformatorowo-kontrolnych:
    - powierzchnia zabudowy pojedynczej stacji – zgodnie z wnioskiem max. 18,0 m<sup>2</sup>;
    - szerokość pojedynczej stacji – zgodnie z wnioskiem max. 6,0 m;
    - wysokość pojedynczej stacji – zgodnie z wnioskiem max. 4,0 m;
    - geometria dachu pojedynczej stacji – zgodnie z wnioskiem dach płaski, jedno lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci do 12°;
  - budowa max. 13 sztuk kontenerowych magazynów energii:
    - szerokość pojedynczego magazynu – zgodnie z wnioskiem max. 12,5 m;
    - wysokość pojedynczego magazynu – zgodnie z wnioskiem max. 4,0 m;
    - geometria dachu pojedynczej stacji – zgodnie z wnioskiem dach płaski, jedno lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci do 12°;
  - realizacja inwerterów prądu/falowników – zgodnie z wnioskiem max. 260,0 szt.
  - budowa przyłącza elektroenergetycznego średniego napięcia;
  - budowa wewnętrznej sieci energetycznej linii kablowej niskiego napięcia;
  - budowa ogrodzenia terenu – ogrodzenie z siatki o wysokości max. 3,0 m, z dolną krawędzią na wysokości min. 0,2 m od poziomu gruntu;
  - budowa systemu monitoringu, zasilania i sterowania;
  - budowa instalacji odgromowej;
  - budowa instalacji telekomunikacyjnej;
- d) ustaleń dotyczących obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
- obsługa komunikacyjna – z drogi gminnej (działka nr 144), na warunkach zarządcy terenu; Zgodę zarządcy i warunki korzystania z terenu w/w drogi, należy uzyskać przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę;
  - sposób zaopatrzenia w wodę, odprowadzanie ścieków, zaopatrzenie w energię cieplną - nie występuje;
  - sposób zaopatrzenia w energię elektryczną - projektowanym przyłączem elektroenergetycznym na warunkach określonych przez gestora sieci oraz z instalacji odnawialnych źródeł energii elektrycznej;
  - sposób odprowadzania wód opadowych z paneli fotowoltaicznych i terenów utwardzonych - w granicach linii rozgraniczających teren inwestycji, zgodnie z obowiązującymi przepisami;



- sposób gospodarowania odpadami - odpady stałe gromadzone w pojemnikach na terenie własnej działki, służących do czasowego gromadzenia odpadów i dostosowanych do ich rodzaju, zgodnie z zasadami utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Dąbrowa Białostocka;
- sposób gospodarowania odpadami produkcyjnymi - gromadzone w szczelnych pojemnikach i wywożone przez specjalistyczną firmę;

**e) warunków ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**

- inwestycję należy przeprowadzić w sposób zapewniający ograniczenie jej oddziaływania na środowisko, w tym ochronę walorów krajobrazowych;
- w celu ochrony środowiska należy przestrzegać obowiązków i wymagań, wynikających z art. 75 i 76 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.);
- teren inwestycji nie jest objęty jakąkolwiek prawną formą ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.);
- powierzchnia terenu objętego wnioskiem wynosi do 6,6 ha, w związku z czym wnioskowane zamierzenie inwestycyjne należy do przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu §3 ust. 1 pkt 54 lit. b) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.) - 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 objęte formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy. W związku z czym wymagane jest uzyskanie przez inwestora decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Burmistrz Dąbrowy Białostockiej decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach znak sprawy: BRG.6220.14.2022 z dnia 23.02.2023 r., stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla wnioskowanego przedsięwzięcia;

**f) warunków ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- na terenie wnioskowanym nie ma obiektów ujętych na liście dóbr kultury współczesnej;
- teren inwestycji nie podlega ochronie zabytków zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.);

**g) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

- zamierzenie inwestycyjne należy projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej zapewniając poszanowanie, występujących w zasięgu oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, o których mowa w §2 pkt 7



rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2013 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. 164, poz. 1589), w szczególności zapewniając ochronę przed pozbawieniem: dostępu do drogi publicznej; możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności; dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby; a także odpowiednie ukształtowanie terenu działek – w sposób uniemożliwiający odprowadzenie wód opadowych na działki sąsiednie oraz nie powodujący zakłócenia istniejących stosunków wodnych;

- oddziaływanie inwestycji na środowisko należy ograniczyć do linii rozgraniczających teren inwestycji;

**h) wymagań dotyczących ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:** - nie dotyczy;

**i) innych warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:**

- stosownie do art. 34 pkt 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r., poz. 1478 z późn. zm.) wykonywanie na nieruchomości o powierzchni powyżej 3500 m<sup>2</sup> robót lub obiektów budowlanych trwale związanych z gruntem, mających wpływ na zmniejszenie naturalnej retencji terenowej przez wyłączenie więcej niż 70% powierzchni nieruchomości z powierzchni biologicznie czynnej na obszarach nieujętych w systemy kanalizacji otwartej lub zamkniętej, zobowiązuje stosownie do art. 389 w/w ustawy przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę do uzyskania pozwolenia wodnoprawnego;

### **3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:**

- oznaczono linią koloru zielonego na załączniku graficznym do decyzji.

### **Uzasadnienie**

PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o., ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa, wystąpiła do tut. Urzędu z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy na realizację zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 13 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr 25/1 położonej w obrębie ewidencyjnym Jałówka, gmina Dąbrowa Białostocka. Inwestor do wniosku dołączył załącznik graficzny z naniesionymi granicami terenu objętego wnioskiem i granicami oddziaływania inwestycji oraz wskazał projektowaną inwestycję.

Po stwierdzeniu braków formalnych we wniosku, Burmistrz Dąbrowy Białostockiej na podstawie art. 64 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 z późn. zm., zwanej dalej k.p.a.) wezwaniem BRG.6730.15.2023 z dnia 18 maja 2023 r. wezwał Wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku.

Następnie pismem zn. BRG.6730.14.2023 z dnia 26 maja 2023 r. Burmistrz Dąbrowy Białostockiej zwrócił się do Starosty Sokólskiego o wskazanie właścicieli,

użytkowników wieczystych i zarządców działki objętej wnioskiem oraz innych wskazanych działek. Swoje żądanie tut. organ oparł na art. 7 i 7b k.p.a. oraz 53 ust. 3 pkt 2 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym Burmistrz Dąbrowy Białostockiej w postępowaniu związanym z wydaniem przedmiotowej decyzji dokonuje analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Powyższe informacje były również niezbędne do prawidłowego ustalenia kręgu stron postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

W odpowiedzi na wniosek Burmistrza z dnia 26 maja 2023 r. do tut. organu w dniu 01 czerwca 2023 r. wpłynęło pismo Starostwa Powiatowego w Sokółce zn. GKN-III.6621.8.23.2023 z dnia 30 maja 2023 r., z którym przekazano żądane informacje w formie uproszczonych wypisów z rejestru gruntów i wypisu z raportu utworzonego na podstawie baz danych EGiB.

W dniu 29 maja 2023 r. do tut. urzędu wpłynęło pismo PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o. o. z dnia 25 maja 2023 r. w przedmiocie uzupełnienia wniosku wraz z załącznikami.

Załącznik graficzny do decyzji wykonano na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:5000, gdyż jest to najmniejsza skala mapy na wnioskowany teren, dostępna w zasobie Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Wydziału Geodezji Katastru i Nieruchomości Starostwa Powiatowego w Sokółce.

W związku uzupełnieniem wniosku i możliwością ustalenia danych stron postępowania, Burmistrz Dąbrowy Białostockiej o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy zawiadomił w drodze zawiadomienia zn. BRG.6730.14.2023 z dnia 06 czerwca 2023 r. stosownie do art. 61 § 1 i 4 k.p.a. Jednocześnie tut. organ zawiadomił strony postępowania o tym, że przedmiotowa sprawa nie zostanie załatwiona w terminie wskazanym w art. 35 k.p.a. z powodu zaistniałej konieczności uzupełnienia wniosku oraz szczególnego skomplikowania sprawy. Nowy termin na załatwienie sprawy wyznaczono na do dnia 28 lipca 2023 r.

Na terenie objętym wnioskiem brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stosownie do art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), planowane zamierzenie inwestycyjne wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji. Zgodnie z art. 61 ust. 1 w/w ustawy, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1. 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 (tzw. zasada dobrego sąsiedztwa);
2. teren ma dostęp do drogi publicznej;
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

4. teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym;
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
6. zamierzenie budowlane nie znajdzie 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.

Wyjątkiem od stosowania tej zasady są inwestycje wymienione w art. 61 ust. 3 w/w ustawy, polegające na budowie 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**. W przypadku tego typu urządzeń nie zachodzi konieczność badania istnienia spełnienia warunku (tzw. zasada „dobrego sąsiedztwa”) oraz dostępu do drogi publicznej, tj. spełnienia przesłanek z art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stosownie do przepisów art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2023 r., poz. 1436 z późn. zm.); instalacja odnawialnego źródła energii to instalacja stanowiąca wyodrębniony zespół urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii. W art. 2 pkt 22 w/w ustawy wymieniono rodzaje przedmiotowych źródeł w grupie, których zaliczono energię promieniowania słonecznego. W związku z powyższym, przy ustalaniu warunków zabudowy dla instalacji paneli fotowoltaicznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, będących elektrowniami słonecznymi, wytwarzającymi energię z promieniowania słonecznego, mają zastosowanie przepis art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.).

W wyniku analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu wynikających z przepisów odrębnych oraz sprawdzenia spełnienia warunków art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalono:

- uzbrojenie terenu jest wystarczające dla projektowanego zamierzenia inwestycyjnego;
- teren inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi;
- zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze: 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, nie znajduje się w obszarze strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu oraz strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu;

Za strony postępowania uznano Inwestora, właścicieli nieruchomości objętej wnioskiem i właścicieli nieruchomości sąsiednich. W toku postępowania ustalono, że nieruchomość o nr ewid. [REDAKTOWANO] położona w obrębie ewidencyjnym [REDAKTOWANO] gm. Dąbrowa Białostocka, będąca nieruchomością sąsiednią jest w części własnością Pana [REDAKTOWANO]. Jednocześnie z informacji otrzymanych z rejestru mieszkańców Dąbrowy Białostockiej wynika, że Pan [REDAKTOWANO] - współwłaściciel ww. nieruchomości nie żyje, w związku z czym niemożliwe jest jego uczestnictwo w postępowaniu.

W toku postępowania, tut. organ ustalił, że współwłaściciel działki – [REDAKTOWANO] – jednocześnie syn [REDAKTOWANO] jest ewentualnym spadkobiercą po zmarłym [REDAKTOWANO] i stosownie do art. 28 k.p.a. ma interes prawny, aby być stroną w niniejszym postępowaniu.

W tym przypadku, tj. przypadku śmierci strony postępowania administracyjnego, organ prowadzący postępowanie powinien podjąć czynności wyjaśniające stan faktyczny, tj. ustalić potencjalnych spadkobierców zmarłej strony oraz wezwać ich do udziału w postępowaniu.

W związku z powyższym, działając w oparciu o art. 7 i 9 oraz zgodnie z art. 50 § 1 k.p.a. Burmistrz Dąbrowy Białostockiej, będąc zobowiązanym do podjęcia wszelkich czynności niezbędnych do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego i do załatwienia sprawy oraz do należytego i wyczerpującego informowania stron o okolicznościach faktycznych i prawnych, które mogą mieć wpływ na ustalenie ich praw i obowiązków będących przedmiotem postępowania administracyjnego, wezwał stronę postępowania – [REDAKTOWANO] do złożenia wyjaśnień w przedmiotowej sprawie.

Wezwanie BRG.6730.14.2023 z dnia 19 czerwca 2023 r. strona odebrała dnia 20 czerwca 2023 r. Strona nie odpowiedziała jednak na wezwanie i nie złożyła jednocześnie żadnych wyjaśnień w przedmiotowej sprawie.

Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 w zw. z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Dąbrowy Białostockiej w dniu 26 czerwca 2023 r., wystąpił do Dyrektora Zarządu Zlewni w Augustowie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie i Starosty Sokólskiego, celem uzgodnienia projektu przedmiotowej decyzji.

W związku z powyższym w dniu 12 lipca 2023 r. tut. organ zawiadomił strony postępowania o tym, że projekt decyzji został przekazany do ww. uzgodnień. Jednocześnie stosownie do art. 36 § 1 k.p.a. tut. organ zawiadomił strony postępowania o tym, że przedmiotowa sprawa nie zostanie załatwiona w terminie wskazanym w art. 35 k.p.a. z powodu konieczności wezwania jednej ze stron do

złożenia wyjaśnień oraz szczególnego skomplikowania sprawy. Nowy termin na załatwienie sprawy wyznaczono na do dnia 31 sierpnia 2023 r.

Dnia 29 czerwca 2023 r. do tut. urzędu wpłynęło postanowienie Starosty Sokólskiego z dnia 29 czerwca 2023 r., zn. GKN-II.6123.243.2023.IB, o uzgodnieniu projektu decyzji o warunkach zabudowy pod względem ochrony gruntów rolnych.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Augustowie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie nie zajął stanowiska w ciągu 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, w związku z czym stosownie do art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu przestrzennym uzgodnienie uważa się za dokonane pozytywnie.

Ponowne wezwanie w przedmiotowej sprawie zn. BRG.6730.14.2023 z dnia 12 lipca 2023 r. nie zostało podjęte przez stronę postępowania w terminie i zostało zwrócone przez operatora pocztowego do urzędu. Zgodnie z art. 44. § 1. pkt 1 k.p.a. „W razie niemożności doręczenia pisma w sposób wskazany w art. 42 i 43: operator pocztowy w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe przechowuje pismo przez okres 14 dni w swojej placówce pocztowej – w przypadku doręczania pisma przez operatora pocztowego”. Stosownie do art. 44 § 4 k.p.a. „Doręczenie uważa się za dokonane z upływem ostatniego dnia okresu, o którym mowa w § 1, a pismo pozostawia się w aktach sprawy”. W związku z powyższym należy uznać, że wezwania do złożenia wyjaśnień zostały doręczone stronie postępowania.

Na podstawie art. 30. § 5. k.p.a. w sprawach dotyczących spadków nieobjętych jako strony działają osoby sprawujące zarząd masy spadkowej, a w przypadku ich braku – kurator wyznaczony przez sąd na wniosek organu administracji publicznej. Zwrot „działają jako strony” nie jest ścisły. Zarówno zarządca masy spadkowej, jak i kurator spadku są zastępcami procesowymi stron. Działają w ich imieniu (z ustawowego umocowania) i ze skutkami prawnymi realizującymi się w sferze prawnej. Artykuł 30. § 5. k.p.a. daje osobom w nim wymienionym wyłączni legitymację procesową w postępowaniu administracyjnym w sprawach dotyczących spadków nieobjętych. Z przepisu nie wynikają jednak jakiekolwiek uprawnienia materialne. Sprawowanie zarządu majątkiem masy spadkowej jest stanem faktycznym, wymagającym oceny organu prowadzącego postępowanie. W związku z powyższym tut. organ podjął czynności wyjaśniające.

Należy zauważyć, że z chwilą śmierci spadkodawcy jego prawa i obowiązku majątkowe przechodzą na spadkobierców (art. 922 § 5 k.c.). Zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego zawsze jakiś podmiot będzie właścicielem masy spadkowej (osoby bliskie zmarłemu, a w przypadku ich braku – Skarb Państwa). Kuratora ustanawia się w odniesieniu do spadku, który nie został objęty i którego faktycznie nie przejął we władanie i zarząd choćby jeden ze spadkobierców. Spadek uważa się za nieobjęty, jeśli spadkobiercy nie sprawują nad majątkiem spadkowym faktycznej pieczy, zwłaszcza nie wykonują czynności wchodzących w zakres zarządu w rozumieniu stosowanych odpowiednio przepisów o zarządzie rzeczą wspólną, chyba że majątek spadkowy objął w zarząd wykonawca testamentu. Jeśli spadek objął choćby jeden ze spadkobierców, to znajdują zastosowanie przepisy zapewniające ochronę pozostałych

spadkobierców (art. 199-202 k.c. w związku z art. 611-616 k.p.c. o zarządzie rzeczą wspólną) ochronę zaś spadkobiercy nieobecnego – przepisy art. 184 k.r.o.

W przedmiotowej sprawie współwłaścicielem działki [REDAKTOWANO] obrębie ewidencyjnym [REDAKTOWANO] gm. Dąbrowa Białostocka jest [REDAKTOWANO]. Jest on jednocześnie synem zmarłego [REDAKTOWANO].

Ustalono więc, że Pan [REDAKTOWANO] jako współwłaściciel działki, sprawuje faktyczny zarząd masą spadkową, nawet w przypadku braku przeprowadzenia postępowania spadkowego. W związku z powyższym należy uznać, że jako domniemany następca prawny zmarłej strony postępowania, bierze udział w postępowaniu. Natomiast spadku nie można w takim przypadku uznać za nieobjęty i nie zachodzi konieczność ustalenia kuratora przez sąd.

Następnie w dniach 17 i 18 kwietnia 2023r. tut. organ wystąpił o udostępnienie danych z rejestru mieszkańców w odniesieniu do ewentualnych spadkobierców po zmarłym współwłaścicielu działki nr [REDAKTOWANO] j. dot. rodziców i rodzeństwa zmarłego).

W toku postępowania na podstawie danych z rejestru mieszkańców, tut. organ ustalił ewentualnych spadkobierców zmarłego właściciela działki nr [REDAKTOWANO] (matka i rodzeństwo).

W związku z powyższym ww. nowe strony postępowania zostały zawiadomione w dniach 19 kwietnia 2023r. o toczącym się postępowaniu.

W odniesieniu do działki [REDAKTOWANO] obr. [REDAKTOWANO], działając w oparciu o art. 7 i 9 oraz zgodnie z art. 50 § 1 k.p.a. Burmistrz Dąbrowy Białostockiej, będąc zobowiązanym do podjęcia wszelkich czynności niezbędnych do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego i do załatwienia sprawy oraz do należytego i wyczerpującego informowania stron o okolicznościach faktycznych i prawnych, które mogą mieć wpływ na ustalenie ich praw i obowiązków będących przedmiotem postępowania administracyjnego, wezwał matkę i rodzeństwo zmarłego, (w tym współwłaścicieli działki [REDAKTOWANO]) do złożenia wyjaśnień w sprawie spadkobierców zmarłej strony postępowania.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji uzgodniono z:

Stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 6

- Dyrektorem Zarządu Zlewni w Augustowie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – niezajęcie stanowiska w ciągu 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie uważa się za dokonanie uzgodnienia (art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu przestrzennym);
- Starostą Sokólskim - w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – postanowienie znak: GKN-II.6123.243.2023.IB z dnia 29 czerwca 2023 r. o uzgodnieniu przedłożonego projektu decyzji o warunkach zabudowy pod względem ochrony gruntów rolnych (data wpływu 29 czerwca 2023 r.);

Zgodnie z uzyskanym postanowieniem Starosty Sokólskiego:



*„W związku z tym, że w przedmiotowej działce występują grunty pochodzenia mineralnego sklasyfikowane jako: RV, LIV, PsIV, RIVa, RIVb, na których projektowane jest zamierzenie inwestycyjne wyłączenie z produkcji rolniczej nastąpi z chwilą rozpoczęcia innego niż rolnicze użytkowania gruntów, bez potrzeby uzyskania decyzji zezwalającej na wyłączenie, o której mowa w art. 11 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych”.*

O zgromadzeniu dowodów i możliwości zapoznania się z aktami sprawy zawiadomiono strony postępowania w drodze zawiadomienia BRG.6730.14.2023 z dnia 24 sierpnia 2023 r., ustalając 5-dniowy termin na zapoznanie się z dokumentacją. Jednocześnie stosownie do art. 36 § 1 k.p.a., poinformowano strony, że przedmiotowa sprawa nie zostanie załatwiona w terminie określonym w art. 35 k.p.a. z powodu nieodbierania korespondencji przez jedną ze stron postępowania oraz szczególnego skomplikowania sprawy. Nowy termin na załatwienie sprawy wyznaczono do dnia 29 września 2023 r.

Ostatnia ze stron postępowania odebrała zawiadomienie dnia 29 sierpnia 2023 r., o czym świadczy zwrotne poświadczenie odbioru. W związku z powyższym ostateczny termin na zapoznanie się z dokumentacją przypadał na dzień 04 września 2023 r. W wyznaczonym terminie strony biorące udział w postępowaniu o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie wniosły zastrzeżeń.

### **Pouczenie**

1. Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Białymstoku za pośrednictwem Burmistrza Dąbrowy Białostockiej w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji.
2. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.
3. Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.
4. W przypadku nie wydania przedmiotowej decyzji w ustawowym terminie, podmiotowi występującemu z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, służy wniesienie żądania do Wojewody Podlaskiego o wymierzenie organowi wydającemu przedmiotową

decyzję, kary pieniężnej za każdy dzień zwłoki. Żądanie wnosi się za pośrednictwem Burmistrza Dąbrowy Białostockiej.

5. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
6. Realizacja inwestycji wymaga uzyskania pozwolenia na budowę bądź dokonania stosownego zgłoszenia na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r., poz. 682 z późn. zm.).
7. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie opłat o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
8. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.
9. 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;

**BURMISTRZ**  
*mgr Artur Gajlewicz*

Uiszczono opłatę skarbową w kwocie 598,00 zł za wydanie decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz.U. 2022 poz. 2142 z późn. zm.).

Załączniki:

1. Kopia mapy ewidencji gruntów i budynków w skali 1:5000 z naniesionymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji.

Otrzymują:

1. PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o. o.  
z siedzibą przy ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa  
(adres do korespondencji: ul. Św. Leonard 7, 25-311 Kielce - otrzymuje decyzję z ww. załącznikiem);
2. Pozostałe strony postępowania - zgodnie z wykazem stron – (ww. załącznik do wglądu w siedzibie tut. Urzędu);
3. A.a.

---

*Projekt decyzji przygotował inż. gospodarki przestrzennej Arkadiusz Sasinowski – uprawniony do sporządzania projektów decyzji o warunkach zabudowy, na podstawie art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 977).*

**Informacja:**

- Administratorem zbieranych i przetwarzanych danych osobowych jest Urząd Miejski w Dąbrowie Białostockiej, ul. Solidarności 1, 16-200 Dąbrowa Białostocka, reprezentowany przez Burmistrza Dąbrowy Białostockiej. Może Pan/Pani skontaktować się z nami osobiście, poprzez korespondencję tradycyjną lub telefonicznie pod numerem 85 7121100

- Zbierane dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji zadań z zakresu ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikających z Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego. Przetwarzanie tych danych jest niezbędne do prawidłowego i sprawnego przebiegu zadań publicznych realizowanych przez Urząd Miejski.

- Pełna treść obowiązku informacyjnego dostępna jest w Biuletynie Informacji Publicznej pod adresem <https://bip-umdabrowabialostocka.wrotapodlasia.pl/ochrona-danych-osobowych/> (adres BIP).