

## **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 Nord-Green Sp. z o.o., ul. Gdańska 163, 85-674 Bydgoszcz w im., której działa pełnomocnik [REDAKCYJNA] w sprawie ustalenia warunków zabudowy na realizację zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej „PV-NowaWieś4” o mocy do 5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki nr 3 położonej w obrębie ewidencyjnym Nowa Wieś, gmina Dąbrowa Białostocka

#### **USTALA SIĘ WARUNKI ZABUDOWY**

**na teren obejmujący część działki nr 3 położony w obrębie ewidencyjnym Nowa Wieś, gmina Dąbrowa Białostocka**

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

- **budowa farmy fotowoltaicznej „PV-NowaWieś4” o mocy do 5 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.6220.06.2023 z dnia 20.07.2023 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 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2023 r., poz. 645 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 część działki nr 3, która jest wolna od zabudowy. Zgodnie z uproszczonym wypisem z rejestru gruntów przedmiotowa działka stanowi grunty orne (RIVa, RIVb), pastwiska trwałe (PsIV, PsV), lasy (LsV). Nie przewiduje się realizacji wnioskowanego zamierzenia na gruntach leśnych, gdyż nie są one objęte wnioskiem. 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 (naniesiono na załączniku graficznym do decyzji) – 6,0 m od granicy pasa drogowego drogi gminnej (działka nr 303);
- na projektowanych panelach fotowoltaicznych należy zastosować powłoki antyrefleksyjne, które obniżają odbicie światła;
- zamierzenie inwestycyjne lokalizować zgodnie z zachowaniem normatywnych odległości od obszarów leśnych, wskazanych w §271 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim

powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 z późn. zm.);

wymagania dotyczące budowy farmy fotowoltaicznej „PV-NowaWieś4” o mocy do 5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną:

- budowa zespołu paneli fotowoltaicznych:
    - ilość paneli fotowoltaicznych zamontowanych na stołach – zgodnie z wnioskiem max. 10000 sztuk;
    - maksymalna wysokość panelu fotowoltaicznego zamontowanego na konstrukcji wsporczej w rzucie bocznym – zgodnie z wnioskiem max. 5,0 m;
  - budowa max. 5 sztuk kontenerowych stacji transformatorowych SN:
    - powierzchnia zabudowy pojedynczej stacji – zgodnie z wnioskiem max. 40,0 m<sup>2</sup>;
    - szerokość pojedynczej stacji – zgodnie z wnioskiem max. 8,0 m;
    - wysokość pojedynczej stacji – zgodnie z wnioskiem max. 4,0 m;
    - geometria dachu pojedynczej stacji – zgodnie z wnioskiem dach jedno lub dwuspadowy o kącie nachylenia połąci do 45°;
  - realizacja inwerterów prądu/falowników – zgodnie z wnioskiem max. 25 szt.;
  - budowa przyłącza elektroenergetycznego średniego napięcia;
  - budowa wewnętrznej sieci energetycznej linii kablowej niskiego napięcia;
  - budowa ogrodzenia terenu – ogrodzenie ażurowe lub z siatki o wysokości max. 2,5 m, z dolną krawędzią na wysokości min. 0,2 m od poziomu gruntu;
  - budowa systemu monitoringu, zasilania i sterowania;
  - budowa instalacji odgromowej, przeciwprzepięciowej, przeciwpożarowej;
  - budowa instalacji telekomunikacyjnej;
  - budowa dróg dojazdowych oraz placu manewrowego i postojowego;
- d) ustaleń dotyczących obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
- obsługa komunikacyjna – z wewnętrznej drogi gminnej (działka nr 303), 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 ciepłą - nie występuje;
  - sposób zaopatrzenia w energię elektryczną - projektowanym przyłączem z linii energetycznej na warunkach określonych przez gestora sieci (zgodnie z oświadczeniem o zapewnieniu dostaw energii oraz warunkach przyłączenia obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej, zn. L. dz. 23-B0/WZD/00232/PGED07455196KW23, wydanego przez PGE Dystrybucja S. A. w dniu 14 lipca 2023 r.) lub z projektowanej instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych;
  - 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;
- miejsca parkingowe dla samochodów użytkowników stałych i okresowych – należy zapewnić min. 1 miejsce parkingowe w liniach rozgraniczających teren inwestycji;

**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 ha, w związku z czym wnioskowane zamierzenie inwestycyjne należy do przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu §3 ust. 1 pkt 54a) 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 systemami fotowoltaicznymi o powierzchni wyznaczanej po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli nie mniejszej niż 2 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.6220.06.2023 z dnia 20.07.2023 r., stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla wnioskowanego przedsięwzięcia, jednocześnie
- w celu zminimalizowania oddziaływania na środowisko i zdrowie ludzi w trakcie realizacji Inwestor powinien spełnić następujące warunki:
- ✓ prace ziemne oraz budowlano montażowe prowadzić wyłącznie w porze dziennej, tj. w godzinach między 6:00 a 22:00,
  - ✓ zapewnić prawidłową organizację terenu budowy, sprawną organizację ruchu pojazdów transportowych oraz nadzór nad pracą maszyn budowlanych i ich dobrym stanem technicznym,
  - ✓ zabezpieczyć sprzęt budowlany przed możliwością awaryjnego wycieku paliwa i smarów poprzez zapewnienie stanowiska z sorbentem służącym do likwidacji powstałych wycieków i wylewów substancji ropopochodnych,
  - ✓ oznakować miejsca prowadzenia robót budowlanych oraz wyznaczyć ścieżki przejazdów dla samochodów dostawczych oraz place manewrowe,



- ✓ powstające w trakcie budowy odpady segregować i przekazywać odpowiednim jednostkom lub firmom zgodnie z wymaganiami obowiązującymi w Gminie Dąbrowa Białostocka,
- ✓ zapewnić pracownikom kontenery sanitarne;
- w trakcie eksploatacji Inwestor w celu zminimalizowania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i zdrowie ludzi - powinien:
  - ✓ zastosować powłoki antyrefleksyjne oraz o właściwościach antyelektrostatycznych na powierzchni paneli celem ograniczenia efektu odbłyску,
  - ✓ wykonać stacje transformatorowe dostępne jedynie osobom posiadającym odpowiednie uprawnienia,
  - ✓ prowadzić systematyczne przeglądy i konserwacje urządzeń i instalacji,
  - ✓ odpady powstające w trakcie konserwacji instalacji przekazywać bezpośrednio uprawnionym podmiotom;

**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**

Nord-Green Sp. z o.o., ul. Gdańska 163, 85-674 Bydgoszcz w im., której działa pełnomocnik [REDAKTOWANE] wystąpiła do tut. Urzędu z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy na realizację zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej „PV-NowaWieś4” o mocy do 5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki nr 3 położonej w obrębie ewidencyjnym Nowa Wieś, 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.6730.35.2023 z dnia 04 października 2023 r. wezwał Wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku.

Następnie pismem zn. BRG.6730.35.2023 z dnia 11 października 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. 28 k.p.a. oraz art. 4 ust. 2 i art. 3 ust. 1, art. 53 ust. 1, ust. 1a i ust. 1b oraz art. 53 ust. 3 pkt 2 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 11 października 2023 r. do tut. organu w dniu 13 października 2023 r. wpłynęło pismo Starostwa Powiatowego w Sokółce zn. GKN-III.6621.8.44.2023 z dnia 12 października 2023 r., z którym przekazano żądane informacje w formie skróconych wypisów ze skorowidza działek.

W dniu 16 października 2023 r. do tut. urzędu wpłynęło pismo NORD-GREEN Sp. z o. o. z dnia 12 października 2023 r. w przedmiocie uzupełnienia wniosku wraz z załącznikami.

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.6730.35.2023 z dnia 19 października 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 15 grudnia 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późniejszymi zmianami).

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;

Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 w zw. z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Dąbrowy Białostockiej w dniu 14 listopada 2023 r., wystąpił do Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów państwowych w Białymstoku, Dyrektora Zarządu Zlewni w Augustowie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie i Starosty Sokólskiego, celem uzgodnienia projektu przedmiotowej decyzji.

Zawiadomieniem BRG.6730.35.2023 z dnia 15 listopada 2023 r. tut. organ zawiadomił strony postępowania o tym, że projekt decyzji został przekazany do ww. uzgodnień.

W dniu 15 listopada 2024 r. do tut. urzędu wpłynęło postanowienie Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Białymstoku z dnia 15 listopada 2023 r.,

Zn. Spr.: ZM.224.474.2023, o umorzeniu postępowania w sprawie uzgodnienia przedłożonego projektu decyzji pod względem ochrony gruntów leśnych.

Dnia 29 listopada 2023 r. do tut. urzędu wpłynęło postanowienie Starosty Sokólskiego z dnia 28 listopada 2023 r., zn. GKN-II.6123.406.2023.DK, 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.

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.6123.406.2023.DK z dnia 28 listopada 2023 r. o uzgodnieniu przedłożonego projektu decyzji o warunkach zabudowy pod względem ochrony gruntów rolnych (data wpływu 29 listopada 2023 r.);

Zgodnie z uzyskanym postanowieniem Starosty Sokólskiego:

*„W związku z tym, że na działce o nr 3, położonej w obrębie Nowa Wieś, j. e. Dąbrowa Białostocka – obszar wiejski występują grunty pochodzenia mineralnego sklasyfikowane jako: RIVa RIVb (grunty orne), PsIV i PsV (pastwiska trwałe), 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”.*

- Regionalną Dyрекcyj Lasów Państwowych w Białymstoku - w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – postanowienie znak: ZM.224.474.2023 z dnia 15 listopada 2023 r., o umorzeniu postępowania w sprawie uzgodnienia przedłożonego projektu decyzji pod względem ochrony gruntów leśnych, (data wpływu 15 listopada 2023 r.).

O zgromadzeniu dowodów i możliwości zapoznania się z aktami sprawy zawiadomiono strony postępowania w drodze zawiadomienia BRG.6730.25.2023 z dnia 05 grudnia 2023 r., ustalając 5-dniowy termin na zapoznanie się z dokumentacją.

Następnie zawiadomieniem zn. BRG.6730.35.2023 r. z dnia 13 grudnia 2023 r. stosownie do art. 36 § 1 k.p.a., Burmistrz Dąbrowy Białostockiej zawiadomił strony postępowania, że przedmiotowa sprawa nie zostanie załatwiona w terminie

określonym w art. 35 k.p.a., z przyczyn niezależnych od tut. organu, tj. z powodu nieodbierania korespondencji przez jedną ze stron postępowania. Nowy termin na załatwienie sprawy wyznaczono do dnia 16 stycznia 2024 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. Przed upływem 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 oplat 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;

Z up. BURMISTRZA  
*mgr Katarzyna Szukowska*  
Kierownik Referatu Budownictwa,  
Rolnictwa i Gospodarki Komunalnej

Uiszczono opłatę skarbową w kwocie 598,00 zł za wydanie decyzji o warunkach zabudowy i 17,00 zł za złożenie pełnomocnictwa zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz.U. 2023 poz. 2111 z późn. zm.).

**Załączniki:**

1. Kopia mapy ewidencji gruntów i budynków w skali 1:1000 (licencja nr GKN-III.6621.5.464.2023\_2011\_CL2 z dnia 17.02.2023 r.) z naniesionymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji i nieprzekraczalną linią zabudowy.

**Otrzymują:**

1. [REDAKOWANE] – Pełnomocnik – NORD-GREEN Sp. z o. o.  
z siedzibą przy ul. Gdańskiej 163, 85-674 Bydgoszcz  
(adres do korespondencji [REDAKOWANE]) – 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 z późniejszymi zmianami).*

**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-umdbrowabialostocka.wrotapodlasia.pl/ochrona-danych-osobowych/> (adres BIP).

