

ZAŁĄCZNIK nr 2 do decyzji IP.6730.35.2021

Wyniki analizy, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.2003.164.1588).

- część tekstowa -

Zgodnie z wymogami w/w Rozporządzenia, analizą w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, objęto teren wyznaczony w sąsiedztwie działek nr 1, 2/1, 4/2 i 4/3, położonych w obrębie Puciska, Gmina Hajnówka, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, określonych w załączniku graficznym, sporządzonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego.

Wnioskodawca -

firma PV 430 Sp. z o.o., ul. Jasna 14/16a, 00-041 Warszawa.

Wniosek:

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.

Dane ogólne:

- 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;

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;

W świetle art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do inwestycji polegającej na realizacji linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej nie stosuje się wymogów z art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2.

Z uwagi na specyfikę tych inwestycji zwykle nie może być mowy o dostosowaniu cech zabudowy powstającej do cech zabudowy istniejącej.

Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych, pozwalają natomiast na ustalenie, że realizacja planowanej inwestycji w sposób określony w niniejszej decyzji nie spowoduje naruszenia ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury, ochrony zdrowia, walorów ekonomicznych przestrzeni, prawa własności, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa oraz potrzeb interesu publicznego.

Po analizie złożonego wniosku, zarówno części tekstowej i graficznej stwierdzono:

Charakterystyka techniczna planowanego zamierzenia inwestycyjnego – wg wniosku inwestora:

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 m²),
- 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.

Panele fotowoltaiczne będą montowane na konstrukcjach stalowych lub aluminiowych, zakotwiczonych w gruncie z zastosowaniem wiertnic lub kafara. Wysokość konstrukcji nie przekroczy 5 m nad poziomem gruntu, powierzchnia pod panelami nie będzie utwardzona, pozostanie biologicznie czynna. Planowane jest użycie do 37 500 sztuk paneli o mocy od 200 do 900 Wp, pokrytych warstwą antyrefleksyjną. Na konstrukcjach pod panelami zostanie zamontowanych do 375 sztuk inwerterów połączonych z panelami okablowaniem DC. Okablowaniem AC inwertery zostaną połączone ze stacjami transformatorowymi, których planuje się do 3 sztuk. Budynki stacji to prefabrykаты betonowe, w których będą się znajdowały: rozdzielnia średniego napięcia, rozdzielnia niskiego napięcia, tablica pomiarowa i transformator żywiczny lub olejowy. W przypadku zastosowania transformatorów olejowych, zostaną one zaopatrzone w misę zabezpieczającą środowisko przed wyciekami oleju. Stacje zostaną posadzone bezpośrednio w wykopie na cienkiej warstwie betonu. Stacje połączą instalację kablami średniego napięcia z siecią energetyczną. Dopuszcza się również realizację do 3 magazynów energii (naziemnych lub podziemnych).

Planowane są również dodatkowe urządzenia na terenie elektrowni: elementy do monitoringu pracy instalacji, elementy telewizji przemysłowej (kamery), elementy ochrony przed zniszczeniami i włamaniem (czujniki alarmowe). Przewiduje się wyznaczenie dróg wewnętrznych oraz placu manewrowego o powierzchni do 375 m². Wykonane zostanie również ogrodzenie terenu siatką.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia nastąpi zwiększenie poziomu hałasu i emisji zanieczyszczeń do powietrza. Oddziaływania te będą jednak miały charakter krótkotrwały i przemijający. Prace budowlane będą wykonywane w porze dziennej (w możliwie największym oddaleniu od zabudowań) przy wykorzystaniu sprawnych maszyn i urządzeń. Ścieki bytowe będą przechowywane w przenośnych urządzeniach sanitarnych i przekazywane do oczyszczalni ścieków. Odpady będą segregowane i przekazywane specjalistycznym firmom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarki odpadami. Będzie prowadzona regularna kontrola wykopów i uwalnianie uwieczonych w nich zwierząt.

Na etapie eksploatacji, zespół paneli fotowoltaicznych będzie bezobsługowy, nie będzie wymagał budowy zaplecza socjalnego ani infrastruktury wodno – kanalizacyjnej. W trakcie funkcjonowania elektrowni fotowoltaicznej będą powstawały jedynie niewielkie ilości odpadów związanych z pracami konserwacyjnymi urządzeń technicznych. Odpady te będą przekazywane do zagospodarowania specjalistycznym firmom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarki odpadami. W przypadku konieczności mycia paneli fotowoltaicznych przewiduje się użycie wody, bez użycia środków chemicznych. Na etapie eksploatacji panele fotowoltaiczne nie będą źródłem zanieczyszczeń emitowanych do środowiska. Źródłem niewielkiej emisji hałasu będzie transformator, umieszczony wewnątrz kontenera stacji transformatorowej. Emisja ta jednak, nie będzie przekraczała dopuszczalnych wartości, określonych dla terenów chronionych akustycznie. Transformatory podlegały będą okresowym przeglądom celem wykrycia ewentualnych usterek. Zastosowane zostaną transformatory suche lub olejowe posiadające wbudowaną misę olejową, co zabezpieczy środowisko gruntowo – wodne. Transformator będzie znajdował się w kontenerze, który dodatkowo będzie zabezpieczał środowisko gruntowo – wodne.

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.

Linia zabudowy.

Dopuszczalna na podstawie § 43, ust. 1, ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U.2020.470 t.j., z późn.zm.), linia zabudowy w omawianym przypadku wynosi 20,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej w terenie niezabudowanym.

Z uwagi na stan faktyczny – obowiązujące przepisy i istniejącą szerokość pasa drogowego - minimalną linię nowej zabudowy dla planowanego przedsięwzięcia (na zasadzie § 4, ust.4, rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) – wyznacza się jako 20,00m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej Nr 1623B (działka ozn. nr geod.268) - jak pokazano w załączniku graficznym.

2) teren ma dostęp do drogi publicznej;

zjazdu i wejście na działkę – poprzez projektowany zjazd na działkę z przyległej do działki drogi powiatowej Nr 1623B (działka o nr geod. 268),

3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

Projektowane przedsięwzięcie wymaga uzbrojenia w urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie:

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) zjazdu 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.

4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż był objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.

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).

Teren objęty zakresem wniosku stanowi użytki o klasach: RIVa, RIVb - wobec czego nie ma zastosowania przepis art.7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2017.1161 t.j., z późn.zm.) w zakresie ograniczenia przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.

- 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,

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi:

a) Wniosek o ustalenie warunków zabudowy nie dotyczy obszaru, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego. Nie występuje zatem przypadek zawieszenia postępowania administracyjnego do czasu uchwalenia planu.

b) 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.,

c) teren działki objętej zakresem wniosku znajduje się poza granicami Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków (OSO) „Natura 2000” Puszcza Białowieska (PLC200004), wyznaczonego rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. nr 25, poz. 133, z późn.zm.), oraz poza granicami projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk (SOO) „Natura 2000”, zatwierdzonym Decyzją Wykonawczą Komisji (UE) 2020/97 z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przyjęcia trzynastego zaktualizowanego wykazu obszarów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (nr aktu notyfikującego C(2019) 8589).

d) teren działki objętej zakresem wniosku znajduje się poza granicami Obszaru Chronionego Krajobrazu "Puszcza Białowieska" wyznaczonym Uchwałą Nr XXIII/203/16 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 21 marca 2016r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2016r., poz.1504) w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu "Puszcza Białowieska", zmienionym Uchwałą Nr L/473/18 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 25 czerwca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2018r., poz.2911),

e) 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.