

## ZAŁĄCZNIK nr 2 do decyzji IP.6730.36.2021

**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 340/1, położonej w obrębie Chytra, Gm. 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 4MW, wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania obiektami i urządzeniami infrastruktury techniczne (m.in. doziemną instalacją elektryczną, stacjami transformatorowymi, inwerterami, liniami napowietrzno-kablowymi nN i SN, oraz przyłączem energetycznym), w ramach części działki położonej obrębie Chytra, Gmina Hajnówka, ozn. nr geod. 340/1.

### **Dane ogólne:**

#### **- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- powierzchnia działki nr geod.340/1 – 5,1466 ha,
- planowana powierzchnia części działki nr geod.340/1 objęta zakresem wniosku - do zabudowy panelami fotowoltaicznymi wraz z planowaną infrastrukturą techniczną (wg wniosku Inwestora) – maksymalnie do 4,8266 ha;
- powierzchnia zabudowy istniejącej (wg wniosku Inwestora) – brak,
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 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 4MW, 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 20 000 szt.
  - moc jednostkowa modułu od 200 W do 900 W,
  - szerokość rzędu paneli – do 8 m,
  - odstępy między rzędami paneli – do 10m,
  - maksymalna wysokość rzędu paneli – do 5m npt.,
  - panele pochylone w kierunku południowym pod kątem do 60°,
- kontener stacji transformatorowej – do 2 szt.
- magazyn energii podziemny lub nadziemny – maksymalnie do 2 szt.,
- inwertery prądu, falowniki;
- przyłącza umożliwiające wpięcie elektrowni do sieci nN/SN w celu przekazania wyprodukowanej energii;
- ogrodzenie terenu 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.

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 20 000 sztuk paneli o mocy od 200 do 900 Wp, pokrytych warstwą antyrefleksyjną. Na konstrukcjach pod panelami zostanie zamontowanych do 200 sztuk inwerterów połączonych z panelami okablowaniem DC. Okablowaniem AC inwertery zostaną połączone ze stacjami transformatorowymi, których planuje się do 2 sztuk. Budynki stacji to prefabrykaty 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 posadowione bezpośrednio w wykopie na cienkiej warstwie betonu. Stacje połączą instalację kablami średniego napięcia z siecią energetyczną. Planuje się również realizację do 2 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 włamaniami (czujniki alarmowe). Przewiduje się wyznaczenie dróg wewnętrznych oraz placu manewrowego. Wykonane zostanie również ogrodzenie terenu siatką.

Inwestycja zlokalizowana będzie na terenie działki o numerze geodezyjnych 340/1 w obrębie ewidencyjnym Chytra, gmina Hajnówka. Powierzchnia działki wynosi 5,1446 ha. Powierzchnia zabudowy planowanej instalacji wraz z infrastrukturą towarzyszącą, rozumiana jako powierzchnia zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia wyniesie powyżej 1 ha i będzie wynosiła nie więcej niż 4,8266 ha. W ewidencji gruntów oznaczona jest jako grunty rolne z glebami klasy RIVa, RIVb, RV, RVI. Otoczenie działki 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 500 m od terenu przedsięwzięcia.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia nastąpi zwiększenie poziomu hałasu i emisji zanieczyszczeń do powietrza związanych z pracami montażowymi. Oddziaływania te będą jednak miały charakter krótkotrwały i nie spowodują zmiany istniejącego stanu środowiska na tym terenie. Prace budowlane i montażowe prowadzone będą wyłącznie w porze dziennej przy wykorzystaniu sprawnych maszyn i urządzeń. Realizacja inwestycji nie będzie związana z przemieszczeniem mas ziemnych. Wytworzone w czasie budowy odpady będą magazynowane selektywnie w miejscach do tego przeznaczonych, zabezpieczonych przed działaniem czynników atmosferycznych i osób postronnych, a następnie będą przekazywane w celu ich zagospodarowania uprawnionym firmom posiadającym stosowne zezwolenia. Ścieki bytowe gromadzone będą w szczelnych zbiornikach, a następnie wywożone do punktów zlewni oraz do oczyszczalni ścieków.

Na etapie eksploatacji, przedsięwzięcie nie będzie emitować zanieczyszczeń do powietrza oraz zanieczyszczeń do wody i gleby. Nie będzie odbywał się pobór wody oraz nie będą powstawały ścieki socjalno-bytowe. Zespół paneli fotowoltaicznych będzie bezobsługowy, nie wymagający budowy zaplecza socjalnego ani infrastruktury wodno – kanalizacyjnej. W celu zabezpieczenia powierzchni paneli przed możliwością powstawania efektu rozbłysku panele fotowoltaiczne fabrycznie pokryte będą powłoką antyrefleksyjną. Jedynym źródłem hałasu będą transformatory, jednak ze względu na przewidywany montaż w obiekcie wykonanym z półfabrykatów ich wpływ na klimat akustyczny będzie znikomy. W ramach przedmiotowego przedsięwzięcia zostaną zastosowane transformatory typu suchego (bezolejowe) lub w przypadku transformatora olejowego, z misą zabezpieczającą 100 % objętości używanego oleju. Pole magnetyczne stanowiące istotę działania transformatora będzie się zawierało w jego rdzeniu i jedynie w postaci szczątkowej wydostanie się na zewnątrz transformatora. Pole elektryczne natomiast będzie całkowicie ekranowane przez metalową obudowę transformatora. Wg wniosku złożonego przez Wnioskodawcę - nie nastąpi przekroczenie dopuszczalnych wartości natężenia pola elektrycznego nawet w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji.

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. 2,49 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 15,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej 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 w odległości 15,00m od linii rozgraniczającej działkę z drogami gminnymi oznaczonymi numerami ewidencyjnymi gruntów 320/1 i 346/1 (jak pokazano w załączniku graficznym).

### 2) teren ma dostęp do drogi publicznej:

zjazdu i wejście na działkę – poprzez zjazdy na działkę z przyległych do działki dróg gminnych (działki o nr geod.320/1 i 346/1),

### 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) zjazdy i wejście na działkę – poprzez zjazdy na działkę z przyległych do działki dróg gminnych (działki o nr geod.320/1 i 346/1),

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

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.

Teren objęty zakresem wniosku stanowi użytki o klasach: RIVa, RIVb, RV i RVI - 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.

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.6220.9.2020 z dnia 5 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.6220.9.2020 z dnia 5 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.