

ZAŁĄCZNIK nr 2 do decyzji IP.6730.55.2021

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 położonych w Gminie Hajnówka, w obrębie Dubicze Osoczne, ozn. nr geod.: 9/4, 9/3, 9/2, 10/1, oraz działki położonej w obrębie Stare Berezowo, ozn. nr geod.: 14 - których 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 12 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 części działek położonych w Gminie Hajnówka w obrębie Dubicze Osoczne, ozn. nr geod.: 9/4, 9/3, 9/2, 10/1, oraz działki położonej w obrębie Stare Berezowo, ozn. nr geod.: 14.

Dane ogólne:

- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- łączna planowana powierzchnia części działek o nr geod. 9/4, 9/3, 9/2, 10/1, 14 - objęta zakresem wniosku - do zabudowy panelami fotowoltaicznymi wraz z planowaną infrastrukturą techniczną (wg wniosku Inwestora) – maksymalnie do 11,5411 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;

Charakterystyka techniczna planowanego zamierzenia inwestycyjnego – wg wniosku inwestora:

Planowane przedsięwzięcie będzie polegało na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 12 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 60000 szt.
 - moc jednostkowa modułu od 200 W do 900 W,
 - szerokość rzędu paneli – do 20 m,
 - odstęp między rzędami paneli – do 10m,
 - maksymalna wysokość rzędu paneli – do 5m npt.,
 - panele pochylone w kierunku południowym pod kątem do 90°,
- kontenerowe stacje transformatorowe – do 4 szt., oraz opcjonalnie stacje do magazynowania energii do 4 szt.
 - parametry dla pojedynczej stacji kontenerowej:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczej stacji transformatorowej do 80m²,
 - szerokość elewacji frontowej - do 9m,

- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej stacji - do 4m,
- dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy, lub wielospadowy o kącie nachylenia dachu - do 30⁰,
- inwertery prądu, falowniki;
- przyłącza umożliwiające wpięcie elektrowni do sieci nN/SN w celu przekazania wyprodukowanej energii;
- ogrodzenie terenu – ażurowe, do wysokości 2,20 m,
- system monitoringu, zasilania i sterowania,
- drogi dojazdowe wewnętrzne, utwardzenie terenu,
- 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.

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 (Dz.U.2021.741 t.j., z późn.zm.) - przepisów z art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do 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.

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:

Inwestycja zlokalizowana będzie na działkach ozn. nr geod. 9/4, 9/2, 9/3, 10/1, obręb Dubicze Osoczne oraz na działce ozn. nr geod. 14, obręb Stare Berezowo, położonych w Gminie Hajnówka. Łączna powierzchnia działek wynosi około 17,47 ha, na potrzeby elektrowni fotowoltaicznej wykorzystana będzie powierzchnia do 11,5411 ha. Teren działek stanowią grunty rolne o klasach RIIIb, RIVb, RIVa, RV, ŁIV i grunty pod wodami. Zakresem wniosku nie są objęte grunty klasy RIIIb.

Otoczenie działek inwestycyjnych stanowią tereny upraw rolnych oraz drogi. Teren inwestycyjny leży poza obszarami ochronnymi ujęć wód podziemnych.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia wystąpi emisja hałasu, drgań i zanieczyszczeń do powietrza ze sprzętu budowlanego i transportowego oraz powstanie odpadów. Oddziaływania te będą jednak miały charakter lokalny, odwracalny i zostaną ograniczone do minimum dzięki zastosowaniu przez inwestora rozwiązań chroniących środowisko, szczegółowo opisanych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia. Prace budowlane będą wykonywane w porze dziennej przy wykorzystaniu sprawnych maszyn i urządzeń. Odpady będą segregowane i przekazywane specjalistycznym firmom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarki odpadami. W przypadku ewentualnego zakończenia eksploatacji przedsięwzięcia panele fotowoltaiczne zostaną zdemontowane, a wytworzone odpady w miarę możliwości zostaną poddane ponownemu przetworzeniu oraz zagospodarowane zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Na etapie eksploatacji, elektrownia fotowoltaiczna będzie działała bezobsługowo, nie będzie wymagała budowy zaplecza socjalnego ani infrastruktury wodno – kanalizacyjnej. Podczas jej funkcjonowania nie będą powstawały ścieki. Niewielkie ilości odpadów związanych z pracami konserwacyjnymi będą na bieżąco zabierane z terenu elektrowni w przypadku konieczności, panele

będą czyszczone przy użyciu wody zdemineralizowanej lub środków biodegradowalnych. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia zabezpieczenie środowiska gruntowo – wodnego realizowane będzie poprzez zastosowanie transformatora suchego lub olejowego. W przypadku zastosowania transformatora olejowego, w celu zabezpieczenia środowiska gruntowo – wodnego przed ewentualnym awaryjnym wyciekami oleju, pod transformatorem wykonana zostanie szczelna misa olejowa o pojemności pozwalającej pomieścić całość objętości oleju w transformatorze. Z karty informacyjnej przedsięwzięcia wynika, że elektrownia fotowoltaiczna nie będzie stwarzała zagrożenia dla środowiska oraz dla zdrowia okolicznych mieszkańców. Inwestycja nie będzie miała wpływu na zanieczyszczenia wód powierzchniowych, podziemnych oraz gleby. Nie będzie emitowała zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego ani hałasu. Natomiast oddziaływanie w postaci pola elektromagnetycznego szacuje się jako pomijalnie małe.

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. 5,44 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. Ponadto w promieniu 10 km znajdują się użytki ekologiczne (najbliższy w odległości ok. 4,39 km) i pomniki przyrody (najbliższy w odległości ok. 5,20 km). Planowane przedsięwzięcie nie wpłynie znacząco na lokalne środowisko przyrodnicze najbliższych obszarów chronionych.

Na terenie działki o nr geod. 9/3 (obręb Dubicze Osoczne) znajduje się stanowisko archeologiczne – w związku z tym projekt budowlany przedsięwzięcia należy uzgodnić z Podlaskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Białymstoku – zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zm.),

Linia zabudowy.

Dopuszczalna na podstawie § 43, ust. 1, ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 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 15,00 m od linii rozgraniczających działki z drogami gminnymi oznaczonymi numerami ewidencyjnymi gruntów: działka o nr geod.13 obręb Stare Berezowo, oraz działki 513 i 441 obręb Dubicze Osoczne - jak pokazano w załączniku graficznym.

Z uwagi na to, że drogi dojazdowe gminne są drogami dojazdowymi do pól, na których jeżdżą maszyny rolnicze wraz z osprzętem - projektowane ogrodzenie terenu wokół planowanej inwestycji (azurkowe, o wysokości do 2,20 m) - należy montować w odległości minimalnej 5,00 m od linii rozgraniczających działki z pasami drogowymi dróg gminnych.

2) teren ma dostęp do drogi publicznej;

zjazdu i wejście na działkę – poprzez projektowane zjazdy na działki z przyległych do działki dróg gminnych (działka o nr geod.13 obręb Stare Berezowo, oraz działka 513 obręb Dubicze Osoczne),

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 projektowane zjazdy na działki z przyległych do działki dróg gminnych (działka o nr geod.13 obręb Stare Berezowo, oraz działka 513 obręb Dubicze Osoczne),
- 6) inne - projektowane ogrodzenie terenu wokół planowanej inwestycji – ażurowe, o wysokości do 2,20 m, ogrodzenie ażurowe należy montować w odległości minimalnej 5,00 m od linii rozgraniczającej działki z pasami drogowymi dróg gminnych,
- 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 przeznaczony do przekształcenia pod projektowaną inwestycję wynosić będzie do 11,5411 ha. Łączna powierzchnia działek wynosi około 17,47 ha, na potrzeby elektrowni fotowoltaicznej wykorzystana będzie powierzchnia do 11,5411 ha. Teren działek stanowią grunty rolne o klasach RIIIb, RIVb, RIVa, RV, ŁIV i grunty pod wodami. Zakresem wniosku nie są objęte grunty klasy RIIIb.

Wobec czego nie ma zastosowania przepis art.7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326) w zakresie ograniczenia przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.

Zestawienie poszczególnych działek – stanowi załącznik nr 1 do niniejszej analizy.

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.6220.13.2020 z dnia 14 kwietnia 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.6220.13.2020 z dnia 14 kwietnia 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.

Analiza zawiera załącznik:

- ZAŁĄCZNIK nr 1 do analizy do decyzji IP.6730.55.2021 (Zestawienie działek, objętych decyzją o warunkach zabudowy IP.6730.55.2021),

*Projekt decyzji sporządziła:
mgr inż. arch. Anna Maria Lebedzińska-Łuksza
Członek POIA RP – PD-0122*

ZAŁĄCZNIK nr 1 do analizy do decyzji IP.6730.55.2021**Zestawienie działek, objętych decyzją o warunkach zabudowy IP.6730.55.2021**

Lp. działki	Nr obrębu geodezyjnego	Nr geodezyjny działki	Powierzchnia działki (w ha)	Powierzchnia działki objęta wnioskiem do WZ (w ha)	Oznaczenie użytku (klasa gruntu)
1.	24 Stare Berezowo	14	3,01	3,0100	RIVa, RV, W RIVa
2.	6 Dubicze Osoczne	9/2	5,56	3,1470	RIIIb, RIVa, RV, RIVb W RIVa, W RIVb zakresem decyzji objęto grunty klas: RIVa, RV, W RIVb
3.	6 Dubicze Osoczne	9/3	1,43	1,4300	RIVb, ŁIV, W ŁIV
4.	6 Dubicze Osoczne	9/4	2,10	1,9900	RIIIb, RIVa, RIVb, RV zakresem decyzji objęto grunty klas: RIVa, RIVb, RV
5.	6 Dubicze Osoczne	10/1	5,37	1,9641	RIIIb, RIVa, RV, RIVb W RIVa, W RIVb zakresem decyzji objęto grunty klas: RIVb, RV, W RIVb
	Ogółem:		17,47	11,5411	

*Projekt decyzji sporządziła:
mgr inż. arch. Anna Maria Lebedzińska-Łuksza
Członek POIA RP – PD-0122*