

## **ZAŁĄCZNIK nr 2 do decyzji IP.6730.3.2022**

**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 Czyżyki, ozn. nr geod.239, 374/10 i 377/1**, 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 PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o., ul.Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa,

### **Wniosek:**

wniosek o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji o charakterze zabudowy produkcyjnej, polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 21 MW, wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej (m.in. doziemną instalacją elektryczną, kontenerowymi stacjami transformatorowo-kontrolnymi, inwerterami, liniami napowietrzno-kablowymi nN i SN, oraz przyłączami energetycznymi), w ramach działek położonych w Gminie Hajnówka w obrębie Czyżyki, oznaczonych nr geod.: 239, 374/10 i 377/1.

### **Dane ogólne:**

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

- łączna powierzchnia działek nr geod.239, 374/10 i 377/1 – objęta zakresem wniosku (wg wniosku Inwestora) – 10,6652 ha,
- planowana powierzchnia w/w działek (łącznie) do zabudowy panelami fotowoltaicznymi wraz z planowaną infrastrukturą techniczną (wg wniosku Inwestora) – do 10,6652 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. 0,60;

#### **Charakterystyka techniczna planowanego zamierzenia inwestycyjnego – wg wniosku inwestora:**

Przedmiotem przedsięwzięcia jest realizacja inwestycji o charakterze zabudowy produkcyjnej, polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 21 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 52 500 szt.
  - maksymalna wysokość rzędu paneli – do 5m npt.,
  - panele pochylone w kierunku południowym pod kątem do 45°,
- kontenerowe stacje transformatorowo-kontrolne – w ilości do 21 szt., oraz opcjonalnie stacja do magazynowania energii,
  - parametry dla pojedynczej stacji kontenerowej:
    - maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczej stacji transformatorowej do 18m<sup>2</sup>,
    - szerokość elewacji frontowej - do 6 m,
    - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej stacji - do 4 m,
    - dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy, lub wielospadowy o kącie nachylenia dachu - do 30°,

- 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 do 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. z 2022 r. poz.503) - 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, iż spełnione zostały warunki zawarte w art. 61 ust. 1 upzp:

- w ramach przeprowadzonej analizy urbanistycznej stwierdzono, iż w świetle art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz.503) - 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.
- teren posiada dostęp do drogi publicznej - poprzez planowany zjazd z drogi (działka ozn. nr geod.248),
- działka Inwestora ma możliwość uzbrojenia terenu dla zamierzonej inwestycji tj. zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez projektowane przyłącze elektroenergetyczne,
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nie leśne;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
- zamierzenie budowlane nie znajduje 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.

Warunki art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz.503) zostały spełnione, a więc brak jest podstaw do wydania decyzji odmownej. Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy ma charakter decyzji związanej, co oznacza, że sposób rozstrzygnięcia sprawy nie został pozostawiony uznaniu organu administracyjnego, ale jest ściśle determinowany przepisami prawa. W sytuacji, gdy warunki, określone w art. 61 ust. 1 upzp zostały spełnione, organ nie może odmówić potencjalnemu inwestorowi ustalenia warunków zabudowy.

Planowane przedsięwzięcie kwalifikuje się do przedsięwzięć wymienionych w § 3, ust.1, pkt 54 lit.b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie określenia przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839);

Wnioskodawca załączył do wniosku o warunki zabudowy Decyzję IP.6220.9.2021 z dnia 11 października 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 11 października 2021 r.

Inwestycja zlokalizowana będzie na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi gruntów: 239, 374/10 i 377/1, położonych w obrębie geodezyjnym Czyżyki w gminie Hajnówka o łącznej powierzchni 10,6652 ha. Łączna powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia będzie wynosiła 10,6652 ha. Teren przeznaczony pod realizację wnioskowanego przedsięwzięcia stanowią gleby orne o niskich klasach botanicznych (RIVa, RIVb, RV). W bezpośrednim otoczeniu działek znajdują się również tereny rolne – grunty orne, pastwiska a od zachodu teren zabudowany. Na terenie inwestycyjnym brak jest zabudowań, najbliższy budynek mieszkalny znajduje się na działce ozn. nr ewid. 377/4, w odległości 21 m od planowanej inwestycji. Przedsięwzięcie będzie zlokalizowane poza strefami ochronnymi ujęć wód.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia nastąpi zwiększenie poziomu hałasu i emisji zanieczyszczeń do powietrza. Oddziaływania te będą jednak miały charakter krótkotrwały i odwracalny i nie spowodują zmiany istniejącego stanu środowiska na tym terenie. Na etapie eksploatacji zespół paneli fotowoltaicznych będzie bezobsługowy, niewymagający budowy zaplecza socjalnego ani infrastruktury wodno – kanalizacyjnej. Eksploatacja farmy będzie generować odpady jedynie podczas prac serwisowych, odpady te zostaną przekazane specjalnym firmom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarki odpadami. Wody opadowe i roztopowe będą spływać powierzchniowo po panelach fotowoltaicznych do gleby. Do ewentualnego mycia paneli stosowana będzie woda bez dodatku detergentów. W celu ochrony środowiska gruntowo – wodnego, na wypadek awarii, pod transformatorem znajdować się będzie szczelna misa olejowa, będąca w stanie zmagazynować 105% czynnika, wykonana z takiego materiału, aby czynnik nie przedostał się do środowiska gruntowo – wodnego. Funkcjonowanie elektrowni fotowoltaicznej nie będzie powodowała przekroczenia wartości dopuszczalnych emisji hałasu oraz poziomów pól elektroenergetycznych. Obszar znajdujący się bezpośrednio pod panelami fotowoltaicznymi będzie powierzchnią biologicznie czynną. Redukcja roślin między rzędami paneli prowadzona będzie poprzez koszenie. Teren inwestycji zostanie ogrodzony, ogrodzenie wykonane zostanie w sposób zapewniający swobodną migrację drobnych zwierząt.

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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 t.j. 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. 5,32 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 (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, oraz planowaną inwestycję - 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) – nie wyznacza się.

Minimalną (nieprzekraczalną) linię zabudowy wyznacza się w odległości 15,00 m od linii rozgraniczającej działkę o nr geod.239 z pasem drogowym drogi gminnej oznaczonej numerem ewidencyjnym gruntów 248 (jak pokazano w załączniku graficznym). Lokalizując zespół paneli fotowoltaicznych należy zachować odległość minimum 15 m od granic działek ozn. Nr geod. 377/4 i 377/3, na których zlokalizowana jest istniejąca zabudowa zagrodowa.

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 (ażurowe, 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 projektowany zjazd na działkę o nr geod. 239 z przyległej do działki drogi gminnej (działka o nr geod.248),

### **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 ciepłą – nie dotyczy;

**5)** zjazdu i wejście na działkę – poprzez projektowany zjazd na działkę o nr geod. 239 z przyległej do działki drogi gminnej (działka o nr geod.248),

**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., z późn.zm.), 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 10,6652 ha. Teren działki stanowią grunty rolne o klasach R IVa, RIVb, RV. 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 2021r. Poz. 1326, 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 2019 r. w sprawie określenia przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839);

Wnioskodawca załączył do wniosku o warunki zabudowy Decyzję IP.6220.9.2021 z dnia 11 października 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 11 października 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.

*Projekt decyzji sporządziła:*

*mgr inż. arch. Anna Maria Lebedzińska-Łuksza*

*Członek POIA RP – PD-0122*

*Członek POIA RP – PD-0122*