

Urząd Gminy Hajnówka  
17-200 Hajnówka  
ul. Aleksego Zina 1

IP.6730.70.2023

## DECYZJA

Na podstawie art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 ust.1, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), nawiązując do art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775, z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku złożonym przez **Pana Romana Sacharczuka, prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Roman Sacharczuk Biuro Rachunkowe, ul. Dworcowa 38/52, 05-500 Piaseczno**, w sprawie ustalenia warunków zabudowy,

ustala się:

1. warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji o charakterze zabudowy produkcyjnej, polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej PV Orzeszkowo o mocy do 1 MW, wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej w ramach działki położonej w Gminie Hajnówka w obrębie Orzeszkowo, oznaczonej nr geod.: 50.
2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

spełnić warunki i wymagania wynikające z art. 5 ust. 2, ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.), w zakresie użytkowania obiektu budowlanego, a w szczególności w zakresie utrzymywania go w należyłym stanie technicznym i estetycznym (...),

    - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
      - powierzchnia działki nr geod. 50, objętej zakresem wniosku (wg wniosku Inwestora) – 16888 m<sup>2</sup>,
      - łączna powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia będzie wynosiła do 1,6888 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. 0,70;

Charakterystyka techniczna planowanego zamierzenia inwestycyjnego – wg wniosku inwestora:

Przedmiotem przedsięwzięcia jest realizacja inwestycji o charakterze zabudowy produkcyjnej, polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej PV Orzeszkowo o mocy do 1 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 2173 szt. (o mocy ok. 460 Wp),
  - szerokość rzędu paneli – do 150 m,
  - odstępy między rzędami paneli – do 20 m,
  - maksymalna wysokość rzędu paneli – do 3 m,
  - panele pochylone pod kątem od 15° do 35°,
  - inwertery prądu, falowniki;
- kontenerowe stacje transformatorowe – do 2 szt.,
  - parametry dla pojedynczej stacji kontenerowej:

- maksymalna powierzchnia zabudowy stacji transformatorowej do 140 m<sup>2</sup>,
- szerokość elewacji frontowej - do 10,00 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej stacji - do 4,00 m,
- wysokość głównej kalenicy lub wysokość stacji - do 4,50 m,
- dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy, lub wielospadowy o kącie nachylenia dachu - do 25<sup>0</sup>,
- kontenerowy system magazynowania energii o następujących parametrach magazynu energii – do 2 szt.:
  - maksymalna powierzchnia zabudowy - do 150 m<sup>2</sup>,
  - szerokość elewacji frontowej - do 30,00 m,
  - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej stacji - do 4,00 m,
  - wysokość głównej kalenicy lub wysokość - do 4,50 m,
  - dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy, lub wielospadowy o kącie nachylenia dachu - do 35<sup>0</sup>,
- 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 lat.

**b) ochrona środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1. spełnić warunki i wymagania określone w:
  - art.74 ust.1, art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54), zgodnie z treścią którego, w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu;
  - art. 75 ust. 1 i 2, w/w ustawy w zakresie ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac budowlanych przy realizacji przedsięwzięcia, a w szczególności obowiązku uwzględnienia ochrony gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych, oraz wykorzystywania i przekształcania elementów przyrodniczych przy prowadzeniu prac budowlanych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji;
  - art. 76 ust. 1 i 2 tejże ustawy, zgodnie z którym nowo zbudowany lub zmodernizowany obiekt budowlany, zespół obiektów lub instalacja nie mogą być oddane do użytkowania, jeżeli nie spełniają wymagań ochrony środowiska, dotyczących w szczególności:
    - wykonanie wymaganych przepisami lub określonych w decyzjach administracyjnych środków technicznych chroniących środowisko;
    - zastosowanie odpowiednich rozwiązań technologicznych, wynikających z ustaw lub decyzji;
    - uzyskanie wymaganych decyzji określających zakres i warunki korzystania ze środowiska.
2. spełnić warunki i wymagania wynikające z art. 5 ust.1, pkt 1, lit. d, ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.), zgodnie z którym: obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno - budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając (w szczególności) spełnienie wymagań podstawowych dotyczących odpowiednich warunków (...) ochrony środowiska, (...);
3. uzyskać zgodę (stanowisko) Starosty Powiatu Hajnowskiego w przedmiocie wyłączenia z produkcji użytków rolnych pod projektowaną zabudowę w zakresie związanym z projektowanym zamierzeniem inwestycyjnym (art. 11, ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82),

4. teren nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego;
5. 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 z późn. zm.); Wnioskodawca załączył do wniosku o warunki zabudowy Decyzję IP.6220.7.2023 z dnia 26 lipca 2023r., 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.6220.7.2023 z dnia 26 lipca 2023 r.
6. teren działek objętych zakresem wniosku znajduje się w granicach 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) – niemniej zgodnie z zapisami w/w uchwały planowane zamierzenie inwestycyjne nie koliduje z ustaleniami ochronnymi dla tego obszaru,

**c) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

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. zjazd i wejście na działkę – dojazd do działki poprzez zjazd z drogi gminnej (działka ozn. nr geod. 561), lub poprzez zjazd z drogi gminnej (na działkę ozn. nr geod.: 72/4),
6. inne - projektowane ogrodzenie terenu wokół planowanej inwestycji (ażurowe, o wysokości do 2,20m) - należy montować w odległości minimalnej 5,00 m od linii rozgraniczających działkę z pasem drogowym drogi (z uwagi na to, że drogi są drogami dojazdowymi do pól, na których jeżdżą maszyny rolnicze wraz z osprzętem),
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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225), 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;

**d) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

1. należy spełnić wymagania określone w punktach: 2 i 4 niniejszej decyzji.
2. spełnić warunki i wymagania wynikające z art. 5 ust. 1, ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.) zgodnie z którymi: obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając (w szczególności):
  - a) spełnienie wymagań podstawowych (...) dotyczących:
    - nośności i stateczności konstrukcji,
    - bezpieczeństwa pożarowego,
    - higieny, zdrowia i środowiska,
    - bezpieczeństwa użytkowania i dostępności obiektów,
    - ochrony przed hałasem,
    - oszczędności energii i izolacyjności cieplnej,

- zrównoważonego wykorzystania zasobów naturalnych (...),
  - b) poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej.
- e) **ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:**
- nie dotyczy omawianej inwestycji.
3. **Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono linią koloru czerwonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 - stanowiącej załącznik nr 1 - do niniejszej decyzji.**  
**W/w załącznik do niniejszej decyzji znajduje się do wglądu w Urzędzie Gminy Hajnówka w pokoju nr 39 /I piętro/. Jeden egzemplarz załącznika nr 1 otrzymuje wnioskodawca.**  
**Minimalną (nieprzekraczalną) linię zabudowy wyznacza się w odległości 15,00 m od linii rozgraniczających działkę ozn. nr geod. 50 - z pasami drogowymi dróg gminnych (oznaczonymi nr geod. 72/4, 561, 695) – jak pokazano w załączniku graficznym.**  
**Projektowane ogrodzenie terenu wokół planowanej inwestycji (ażurowe, o wysokości do 2,20 m) - należy montować w odległości minimalnej 5,00 m od linii rozgraniczających działkę z pasami drogowymi dróg gminnych.**
4. **Inne wymagania wynikające z przepisów odrębnych.**  
**Aby uzyskać zgodę na realizację przedmiotowej inwestycji należy:**
- a) wykazać prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane - art. 32 ust. 4, pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.),
  - b) projekt budowlany wykonać zgodnie z wymogami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.), ze szczególnym uwzględnieniem warunków określonych w art. 5 ust. 1, odnoszących się do sposobu projektowania i budowy obiektów budowlanych, w tym do spełnienia wymagań w zakresie poszanowania występujących w obszarze obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1679);
  - c) realizacja inwestycji wymaga uzyskania pozwolenia na budowę, wraz ze stosownym wnioskiem należy zwrócić się do Starostwa Powiatowego w Hajnówce, ul. A. Zina nr 1, dołączając:
    - 3 egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi, opracowanym zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1679), oraz zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane (art. 33 ust. 2, pkt 1, 2 i 3, ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.).,
    - oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
    - ostateczną decyzję o warunkach zabudowy,
5. **Stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:**  
Po analizie stanu faktycznego w zakresie istniejącego zainwestowania, funkcji obiektów i terenów oraz stanu prawnego terenu nie znaleziono przeciwwskazań dla realizacji inwestycji.

#### **Uzasadnienie :**

Wnioskodawca Pan Roman Sacharczuk, prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą Roman Sacharczuk Biuro Rachunkowe, ul. Dworcowa 38/52, 05-500 Piaseczno – w dniu 27.09.2023r. złożył wniosek o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji o charakterze zabudowy produkcyjnej, polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej PV Orzeszkowo o mocy do 1 MW, wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej w ramach działki położonej w Gminie Hajnówka w obrębie Orzeszkowo, oznaczonej nr geod.: 50.

Wójt Gminy Hajnówka, zgodnie z art. 61 Kodeksu postępowania administracyjnego zawiadomił strony o wszczęciu postępowania zawiadomieniem znak sprawy: IP.6730.70.2023 z dnia 29.09.2023r., oraz umożliwił stronom czynny udział w postępowaniu na każdym jego etapie.

Na terenie objętym wnioskiem brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) lokalizacja planowanego przedsięwzięcia wymaga ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy.

Zgodnie z art.59 ust 1.: „Zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Przepis art. 50 ust. 2 stosuje się odpowiednio. (...)”

W świetle art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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.

W omawianej sprawie stwierdza się, 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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.
- teren posiada dostęp do drogi publicznej - dojazd do działki poprzez zjazd z drogi gminnej (działka ozn. nr geod. 561), lub poprzez zjazd z drogi gminnej (na działkę ozn. nr geod.: 72/4),
- działki Inwestora nie wymaga uzbrojenia terenu dla zamierzonej inwestycji,
- 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 decydują 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1680 z późn. zm.), 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) 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 z późn.zm.). Wnioskodawca załączył do wniosku o warunki zabudowy Decyzję IP.6220.7.2023 z dnia 26 lipca 2023 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.6220.7.2023 z dnia 26 lipca 2023 r.

Przedmiotowe przedsięwzięcie będzie polegało na budowie farmy fotowoltaicznej PV Orzeszkowo o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Instalacja będzie wytwarzać energię elektryczną przy wykorzystaniu energii słonecznej. Przewidywany okres eksploatacji farm fotowoltaicznej wynosi 25 lat.

W ramach przedsięwzięcia planuje się montaż następujących elementów:

- panele fotowoltaiczne;
- wolnostojące konstrukcje wsporcze pod panele fotowoltaiczne (tzw. stoły fotowoltaiczne);
- falowniki (inwertery);
- parterowe kontenerowe stacje transformatorowe;
- okablowanie solarne;
- instalacja odgromowa i zabezpieczająca;
- instalacja monitorująca ilość wyprodukowanej energii oraz pracę elektrowni słonecznej;
- monitoring;
- ogrodzenie wraz z bramą;
- dopuszcza się możliwość zastosowania magazynu energii o mocy do 1 MW (opcjonalnie);
- oraz pozostałe elementy infrastruktury niezbędne do funkcjonowania elektrowni słonecznej.

Panele fotowoltaiczne będą montowane na wolnostojących konstrukcjach, składających się ze stalowych ocynkowanych ram, poziomych i pionowych profili nośnych oraz elementów mocujących. Konstrukcje będą montowane na palach wbijanych w grunt przy pomocy kafara. Wysokość konstrukcji wyniesie maksymalnie 3 m nad poziomem gruntu. Zostanie wykorzystanych około 2173 sztuk paneli fotowoltaicznych pokrytych powłoką antyrefleksyjną, o mocy jednostkowej 460 Wp. Teren pod panelami oraz pomiędzy rzędami paneli pozostanie powierzchnią biologicznie czynną, porośniętą rodzimymi gatunkami roślin. Panele fotowoltaiczne będą połączone z falownikami i urządzeniami zebranych w stacjach transformatorowych za pomocą naziemnych przewodów, zebranych w wiązki i poprowadzonych po konstrukcjach wsporczych lub ułożonych w ziemi. Zostanie wykorzystanych do 20 sztuk falowników zamieniających prąd stały na prąd zmienny. Przewiduje się posadowienie do 2 sztuk stacji transformatorowych wyposażonych w transformator mokry w izolacji olejowej lub suchy w izolacji żywicznej. W przypadku zastosowania transformatora olejowego, będzie on posiadał szczelną betonową misę zabezpieczającą środowisko wodno – gruntowe przed wyciekami. Pomiędzy stacjami kontenerowymi a istniejącym słupem SN zostanie wykonana linia napowietrzna SN. Dopuszcza się możliwość wykorzystania do 2 sztuk magazynów energii, o łącznej mocy do 1 MW umieszczonych w szczelnym kontenerze technicznym lub w stacji transformatorowej. Planuje się wykonanie ogrodzenia siatkowego lub panelowego, o wysokości do 2,2 m. Instalacja będzie pracowała bez obsługi, będzie sterowana i monitorowana automatycznie.

Inwestycja zlokalizowana będzie na działkach ozn. nr ewidencyjnym gruntów: 50, położonej w obrębie Orzeszkowo w gminie Hajnówka. Pod inwestycję zostanie zajęty teren o powierzchni do 1,6888 ha na gruntach stanowiących pastwiska klasy PsIV. W bezpośrednim otoczeniu działki inwestycyjnej znajdują się tereny rolnicze oraz drogi lokalne. Na terenie działki brak jest zabudowań, najbliższa zabudowa mieszkaniowa znajduje się w odległości około 250 m od terenu przedsięwzięcia. Na obszarze inwestycyjnym nie występują strefy ochronne ujęć wód. Najbliższe zbiorowe ujęcie wody do spożycia znajduje się w odległości 740 m od terenu inwestycyjnego. Nie występują tu obszary wodno – błotne ani o płytkim zaleganiu wód podziemnych. Farma fotowoltaiczna oddziałuje tylko na działkę, na której jest umiejscowiona. Oddziaływanie planowanej inwestycji zamyka się więc w granicach terenu ogrodzonego. Realizacja planowanej inwestycji w otoczeniu obszarów rolniczych może nieznacznie wpłynąć na istniejący krajobraz. Biorąc pod uwagę intensywną gospodarkę rolną w otoczeniu inwestycji, tymczasowe prace budowlane na terenie instalacji nie spowodują pogorszenia dotychczasowego krajobrazu. Ze względu na fakt, że wysokość stołów fotowoltaicznych nie przekracza 3 m, planowana instalacja będzie widoczna jedynie z najbliższych obszarów w odległości kilkuset metrów. Na terenie inwestycji nie będzie obiektów wyróżniających się jaskrawymi kolorami i wysokością. Dodatkowo, budowa farmy nie spowoduje znacznego przekształcenia powierzchni istniejącego terenu. Planowana farma fotowoltaiczna nie spowoduje więc zaburzenia występującego krajobrazu. Planowana inwestycja nie spowoduje pogorszenia warunków środowiskowych. Inwestycja powstanie na obszarze wykorzystywanym obecnie rolniczo.

Oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko występujące w trakcie realizacji mieszczą się w granicach dopuszczalnych poszczególnych komponentów środowiska.

Na etapie eksploatacji, zespół paneli fotowoltaicznych będzie bezobsługowy, nie będzie wymagał budowy zaplecza socjalnego ani infrastruktury wodno – kanalizacyjnej. W trakcie funkcjonowania farmy fotowoltaicznej będą powstawały jedynie niewielkie ilości odpadów związanych z pracami konserwacyjnymi urządzeń technicznych. Odpady te będą segregowane i przekazywane specjalistycznym firmom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarki odpadami. Na etapie eksploatacji panele fotowoltaiczne będą obmywane w sposób naturalny wodą opadową. Nie występuje konieczność ich dodatkowego mycia.

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia zabezpieczenie środowiska gruntowo – wodnego realizowane będzie poprzez zastosowanie transformatorów suchych lub olejowych. W przypadku zastosowania transformatorów olejowych, w celu zabezpieczenia środowiska gruntowo – wodnego przed ewentualnym awaryjnym wyciekami oleju, pod transformatorem wykonana zostanie szczelna misa olejowa o pojemności pozwalającej pomieścić całą objętość oleju w transformatorze. Na etapie eksploatacji inwestycji panele fotowoltaiczne nie będą źródłem zanieczyszczeń emitowanych do środowiska. Źródłem niewielkiej ilości hałasu będzie transformator umieszczony wewnątrz kontenera stacji transformatorowej. Emisja ta jednak nie będzie przekraczała dopuszczalnych wartości, określonych dla terenów chronionych akustycznie. Transformator będzie znajdował się w kontenerze, który dodatkowo będzie zabezpieczał środowisko gruntowo – wodne przed zanieczyszczeniem. Ze względu na bardzo niskie wartości pól elektromagnetycznych, nie wystąpią negatywne oddziaływania w tym zakresie. Wszelkie oddziaływania związane z funkcjonowaniem farmy ograniczą się do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

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 2023 r. poz. 1094, 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. 0,870 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.

Teren projektowanego przedsięwzięcia, związanego z montażem i eksploatacją ogniw fotowoltaicznych oraz przetworzeniem energii słonecznej na elektryczną, zlokalizowany jest w całości na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Puszcza Białowieska”, jednak przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie stanowić zagrożenia dla integralności i spójności oraz prawidłowego funkcjonowania tego obszaru. Oddziaływanie inwestycji zamknie się w obrębie granic działki, na której planowana jest inwestycja, a więc nie będzie ono oddziaływać na obszar Natura 2000 „Puszcza Białowieska” oraz Obszar Chronionego Krajobrazu „Puszcza Białowieska”. Inwestycja zlokalizowana jest poza korytarzami ekologicznymi.

Przedsięwzięcie nie będzie stanowić zagrożenia dla mieszkańców zamieszkałych w sąsiedztwie z projektowaną inwestycją (najbliższe siedziby ludzkie znajdują się w odległości ok. 250 m) zarówno w fazie realizacji, jak i eksploatacji; obszar oddziaływania projektowanej inwestycji zamyka się w granicy działek, na których będzie realizowana inwestycja i nie ogranicza zagospodarowania działek sąsiadujących.

Rozpatrując złożony wniosek inwestora, przed wydaniem decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, Wójt Gminy Hajnówka po dokonaniu analizy wynikającej z art. 53 ust. 3, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 53 ust. 4, pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwrócił się pismami z dnia 08.03.2024r. o uzgodnienie decyzji do organów właściwych w sprawach:

- *Starosty Hajnowskiego właściwego organu w sprawie ochrony gruntów rolnych, z prośbą o uzgodnienie przedmiotowej inwestycji w zakresie, o którym mowa w art. 53 ust. 4, pkt 6 ustawy,*
- *Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowe Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Sokołowie Podlaskim - organu właściwego w sprawach melioracji wodnych - z prośbą o uzgodnienie przedmiotowej inwestycji w zakresie o którym mowa w art. 53 ust. 4, pkt 6, ustawy,*

Wymienione organy swoje stanowisko wyraziły w drodze następujących pozytywnych uzgodnień:

- działający z upoważnienia Starosty Hajnowskiego, Naczelnik Wydziału Geodezji, Katastru i Nieruchomości, Geodeta Powiatowy nie wniósł żadnych uwag w terminie 14 dni, zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- Dyrektor Zarządu Zlewni Państwowe Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Sokołowie Podlaskim nie wniósł żadnych uwag w terminie 14 dni, zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie dokonywano uzgodnień z pozostałymi organami określonymi w art. 53 ust. 4 w/w ustawy gdyż w analizowanym przypadku obowiązek taki nie występuje.

Rozpatrując złożony wniosek inwestora, przed wydaniem decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, na podstawie art. 10 Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 775 z późn. zm.), zawiadomieniem z dnia 04.04.2024r. zawiadomiono strony o możliwości zapoznania się z zebranymi aktami sprawy. W odpowiedzi na przesłane zawiadomienia nie wpłynęły żadne uwagi ani wnioski do przedmiotowej sprawy od stron postępowania.

W niniejszej decyzji oprócz wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniono przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.2003.164.1588, z późn.zm.) oraz przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U.2003.164.1589). Zgodnie z wymogami ustawowymi – projekt niniejszej decyzji został sporządzony przez uprawnionego członka właściwej izby samorządu zawodowego architektów.

W powyższym stanie faktycznym i prawnym rozstrzygnięto jak w osnowie niniejszej decyzji.

#### **P o u c z e n i e**

1. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości (art. 63 ust. 1, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
2. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
3. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
4. Decyzja o warunkach zabudowy - za zgodą strony, na rzecz której została wydana, może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji (art. 63 ust 5, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
5. 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.
6. Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.
7. Realizacja inwestycji wymaga uzyskania pozwolenia na budowę na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.).

Od decyzji niniejszej przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Białymstoku, ul. Mickiewicza nr 3, za pośrednictwem Wójta Gminy Hajnówka, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Stronom przysługuje możliwość zrzeczenia się prawa do odwołania po doręczeniu im decyzji w sprawie, przed upływem terminu na wniesienie odwołania. Zrzeczenie się prawa do odwołania następuje w formie oświadczenia, które należy kierować do Wójta Gminy Hajnówka.

Z dniem doręczenia Wójtowi Gminy Hajnówka oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna tj. wykonalna.

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 - linią koloru czerwonego, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy – dla potrzeb ustalenia wymagań nowej zabudowy, stanowi załącznik nr 1 i nr 2 do niniejszej decyzji (składający się odpowiednio z: części graficznej – zał. nr 1 i części tekstowej – nr 2). W/w załączniki zawierające część tekstową i graficzną, do niniejszej decyzji znajdują się do wglądu w Urzędzie Gminy Hajnówka, ul. A. Zina 1 w Hajnówce w pokoju nr 39 /I piętro/.

Po jednym egzemplarzu załączników nr 1 i nr 2 otrzymuje wnioskodawca.

**Z up. WÓJTA**  
*mgr inż. Andrzej Golonko*  
**KIEROWNIK**  
Referatu Inwestycji Planowania  
Przestrzennego i Gospodarki Gruntami

**Załączniki :**

- nr 1 - część graficzna (mapa w skali 1: 1000 z wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji),
- nr 2 – wyniki analizy (część tekstowa – zał. 2).

**Otrzymuje :**

1. **Pan Roman Sacharczuk, prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą:  
Roman Sacharczuk Biuro Rachunkowe, ul. Dworcowa 38/52, 05-500 Piaseczno**
2. Strony wg wykazu znajdującego się w aktach niniejszej sprawy,
3. a/a.

## **ZAŁĄCZNIK nr 2 do decyzji IP.6730.70.2023**

**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 **działki położonej w Gminie Hajnówka, ozn. nr geod. 50, w obrębie Orzeszkowo**, 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 -**

**Pan Roman Sacharczuk, prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą  
Roman Sacharczuk Biuro Rachunkowe, ul. Dworcowa 38/52, 05-500 Piaseczno**

### **Wniosek:**

wniosek o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji o charakterze zabudowy produkcyjnej, polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej PV Orzeszkowo o mocy do 1 MW, wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej w ramach działki położonej w Gminie Hajnówka w obrębie Orzeszkowo, oznaczonej nr geod.: 50.

### **Dane ogólne:**

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

- powierzchnia działki nr geod.50, objętej zakresem wniosku (wg wniosku Inwestora) –16888m<sup>2</sup>,
- łączna powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia będzie wynosiła do 1,6888 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. 0,70;

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

Przedmiotem przedsięwzięcia jest realizacja inwestycji o charakterze zabudowy produkcyjnej, polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej PV Orzeszkowo o mocy do 1 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 2173 szt. (o mocy ok. 460 Wp),
  - szerokość rzędu paneli – do 150 m,
  - odstęp między rzędami paneli – do 20 m,
  - maksymalna wysokość rzędu paneli – do 3 m npt.,
  - panele pochylone pod kątem od 15° do 35°,
  - inwertery prądu, falowniki;
- kontenerowe stacje transformatorowe – do 2 szt.,
  - parametry dla pojedynczej stacji kontenerowej:
  - maksymalna powierzchnia zabudowy stacji transformatorowej do 140 m<sup>2</sup>,
  - szerokość elewacji frontowej - do 10, 00 m,
  - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej stacji - do 4,00 m,
  - wysokość głównej kalenicy lub wysokość stacji - do 4,50 m,
  - dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy, lub wielospadowy o kącie nachylenia dachu -do 25°,
- kontenerowy system magazynowania energii o następujących parametrach magazynu energii – do 2 szt.:
  - maksymalna powierzchnia zabudowy - do 150 m<sup>2</sup>,

- szerokość elewacji frontowej - do 30,00 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej stacji - do 4,00 m,
- wysokość głównej kalenicy lub wysokość - do 4,50 m,
- dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy, lub wielospadowy o kącie nachylenia dachu - do 35<sup>o</sup>,
- 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 25 lat.

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 z późn. zm.).

Wnioskodawca załączył do wniosku o warunki zabudowy Decyzję IP.6220.7.2023 z dnia 26 lipca 2023r., 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.6220.7.2023 z dnia 26 lipca 2023 r.

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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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.

Na terenie objętym wnioskiem brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) lokalizacja planowanego przedsięwzięcia wymaga ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy.

Zgodnie z art.59 ust 1.: „Zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Przepis art. 50 ust. 2 stosuje się odpowiednio. (...)”

W omawianej sprawie stwierdza się, 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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.
- teren posiada dostęp do drogi publicznej - dojazd do działki poprzez zjazd z drogi gminnej (działka ozn. Nr geod.561), lub poprzez zjazd z drogi gminnej (na działkę ozn. Nr geod.:72/4),
- działki Inwestora nie wymaga uzbrojenia terenu dla zamierzonej inwestycji,

- 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1680 z późn. zm.), 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) 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.

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

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 z późn.zm.). Wnioskodawca załączył do wniosku o warunki zabudowy Decyzję IP.6220.7.2023 z dnia 26 lipca 2023 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.6220.7.2023 z dnia 26 lipca 2023 r

Przedmiotowe przedsięwzięcie będzie polegało na budowie farmy fotowoltaicznej PV Orzeszkowo o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Instalacja będzie wytwarzać energię elektryczną przy wykorzystaniu energii słonecznej. Przewidywany okres eksploatacji farm fotowoltaicznej wynosi 25 lat.

W ramach przedsięwzięcia planuje się montaż następujących elementów:

- panele fotowoltaiczne;
- wolnostojące konstrukcje wsporcze pod panele fotowoltaiczne (tzw. stoły fotowoltaiczne);
- falowniki (inwertery);
- parterowe kontenerowe stacje transformatorowe;
- okablowanie solarne;
- instalacja odgromowa i zabezpieczająca;
- instalacja monitorująca ilość wyprodukowanej energii oraz pracę elektrowni słonecznej;
- monitoring;
- ogrodzenie wraz z bramą;
- dopuszcza się możliwość zastosowania magazynu energii o mocy do 1 MW (opcjonalnie);
- oraz pozostałe elementy infrastruktury niezbędne do funkcjonowania elektrowni słonecznej.

Panele fotowoltaiczne będą montowane na wolnostojących konstrukcjach, składających się ze stalowych ocynkowanych ram, poziomych i pionowych profili nośnych oraz elementów mocujących. Konstrukcje będą montowane na palach wbijanych w grunt przy pomocy kafara. Wysokość konstrukcji wyniesie maksymalnie 3 m nad poziomem gruntu. Zostanie wykorzystanych około 2173 sztuk paneli fotowoltaicznych pokrytych powłoką antyrefleksyjną, o mocy jednostkowej 460 Wp. Teren pod panelami oraz pomiędzy rzędami paneli pozostanie powierzchnią biologicznie czynną, porośniętą rodzimymi gatunkami roślin. Panele fotowoltaiczne będą połączone z falownikami i urządzeniami zebrnymi w stacjach transformatorowych za pomocą naziemnych przewodów, zebranych w wiązki i poprowadzonych po konstrukcjach wsporczych lub ułożonych w ziemi. Zostanie wykorzystanych do 20 sztuk falowników zamieniających prąd stały na prąd zmienny. Przewiduje się posadowienie do 2 sztuk stacji transformatorowych wyposażonych w transformator mokry w izolacji olejowej lub suchy w izolacji żywicznej. W przypadku zastosowania transformatora olejowego, będzie on posiadał szczelną betonową misę zabezpieczającą środowisko wodno – gruntowe przed wyciekami. Pomiędzy stacjami kontenerowymi a istniejącym słupem SN zostanie wykonana linia napowietrzna SN. Dopuszcza się możliwość wykorzystania do 2 sztuk magazynów energii, o

łącznej mocy do 1 MW umieszczonych w szczelnym kontenerze technicznym lub w stacji transformatorowej. Planuje się wykonanie ogrodzenia siatkowego lub panelowego, o wysokości do 2,2 m. Instalacja będzie pracowała bez obsługi, będzie sterowana i monitorowana automatycznie.

Inwestycja zlokalizowana będzie na działkach ozn. nr ewidencyjnym gruntów: 50, położonej w obrębie Orzeszkowo w gminie Hajnówka. Pod inwestycję zostanie zajęty teren o powierzchni do 1,6888 ha na gruntach stanowiących pastwiska klasy PsIV. W bezpośrednim otoczeniu działki inwestycyjnej znajdują się tereny rolnicze oraz drogi lokalne. Na terenie działki brak jest zabudowań, najbliższa zabudowa mieszkaniowa znajduje się w odległości około 250 m od terenu przedsięwzięcia. Na obszarze inwestycyjnym nie występują strefy ochronne ujęć wód. Najbliższe zbiorowe ujęcie wody do spożycia znajduje się w odległości 740 m od terenu inwestycyjnego. Nie występują tu obszary wodno – błotne ani o płytkim zaleganiu wód podziemnych. Farma fotowoltaiczna oddziałuje tylko na działkę, na której jest umiejscowiona. Oddziaływanie planowanej inwestycji zamyka się więc w granicach terenu ogrodzonego. Realizacja planowanej inwestycji w otoczeniu obszarów rolniczych może nieznacznie wpłynąć na istniejący krajobraz. Biorąc pod uwagę intensywną gospodarkę rolną w otoczeniu inwestycji, tymczasowe prace budowlane na terenie instalacji nie spowodują pogorszenia dotychczasowego krajobrazu. Ze względu na fakt, że wysokość stołów fotowoltaicznych nie przekracza 3 m, planowana instalacja będzie widoczna jedynie z najbliższych obszarów w odległości kilkuset metrów. Na terenie inwestycji nie będzie obiektów wyróżniających się jaskrawymi kolorami i wysokością. Dodatkowo, budowa farmy nie spowoduje znacznego przekształcenia powierzchni istniejącego terenu. Planowana farma fotowoltaiczna nie spowoduje więc zaburzenia występującego krajobrazu. Planowana inwestycja nie spowoduje pogorszenia warunków środowiskowych. Inwestycja powstanie na obszarze wykorzystywanym obecnie rolniczo. Oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko występujące w trakcie realizacji mieszczą się w granicach dopuszczalnych poszczególnych komponentów środowiska.

Na etapie eksploatacji, zespół paneli fotowoltaicznych będzie bezobsługowy, nie będzie wymagał budowy zaplecza socjalnego ani infrastruktury wodno – kanalizacyjnej. W trakcie funkcjonowania farmy fotowoltaicznej będą powstawały jedynie niewielkie ilości odpadów związanych z pracami konserwacyjnymi urządzeń technicznych. Odpady te będą segregowane i przekazywane specjalistycznym firmom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarki odpadami. Na etapie eksploatacji panele fotowoltaiczne będą obmywane w sposób naturalny wodą opadową. Nie występuje konieczność ich dodatkowego mycia.

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia zabezpieczenie środowiska gruntowo – wodnego realizowane będzie poprzez zastosowanie transformatorów suchych lub olejowych. W przypadku zastosowania transformatorów olejowych, w celu zabezpieczenia środowiska gruntowo – wodnego przed ewentualnym awaryjnym wyciekami oleju, pod transformatorem wykonana zostanie szczelna misa olejowa o pojemności pozwalającej pomieścić całą objętość oleju w transformatorze. Na etapie eksploatacji inwestycji panele fotowoltaiczne nie będą źródłem zanieczyszczeń emitowanych do środowiska. Źródłem niewielkiej ilości hałasu będzie transformator umieszczony wewnątrz kontenera stacji transformatorowej. Emisja ta jednak nie będzie przekraczała dopuszczalnych wartości, określonych dla terenów chronionych akustycznie. Transformator będzie znajdował się w kontenerze, który dodatkowo będzie zabezpieczał środowisko gruntowo – wodne przed zanieczyszczeniem. Ze względu na bardzo niskie wartości pól elektromagnetycznych, nie wystąpią negatywne oddziaływania w tym zakresie. Wszelkie oddziaływania związane z funkcjonowaniem farmy ograniczą się do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

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 2023 r. poz. 1094, 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. 0,870 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.

Teren projektowanego przedsięwzięcia, związanego z montażem i eksploatacją ogniw fotowoltaicznych oraz przetworzeniem energii słonecznej na elektryczną, zlokalizowany jest w całości na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Puszcza Białowieska”, jednak przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie stanowić

zagrożenia dla integralności i spójności oraz prawidłowego funkcjonowania tego obszaru. Oddziaływanie inwestycji zamknie się w obrębie granic działki, na której planowana jest inwestycja, a więc nie będzie ono oddziaływać na obszar Natura 2000 „Puszcza Białowieska” oraz Obszar Chronionego Krajobrazu „Puszcza Białowieska”. Inwestycja zlokalizowana jest poza korytarzami ekologicznymi.

Przedsięwzięcie nie będzie stanowić zagrożenia dla mieszkańców zamieszkałych w sąsiedztwie z projektowaną inwestycją (najbliższe siedziby ludzkie znajdują się w odległości ok. 250 m) zarówno w fazie realizacji, jak i eksploatacji; obszar oddziaływania projektowanej inwestycji zamyka się w granicy działek, na których będzie realizowana inwestycja i nie ogranicza zagospodarowania działek sąsiadujących.

#### **Linia zabudowy.**

Dopuszczalna na podstawie § 43, ust. 1, ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 645 z późn. zm.), linia zabudowy w omawianym przypadku wynosi 6,00m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej w terenie zabudowanym, oraz wynosi 15,00m 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 działkę ozn. nr geod.50 - z pasami drogowymi dróg gminnych (oznaczonymi nr geod.72/4, 561, 695) – jak pokazano w załączniku graficznym.

Projektowane ogrodzenie terenu wokół planowanej inwestycji (ażurowe, o wysokości do 2,20 m) - należy montować w odległości minimalnej 5,00 m od linii rozgraniczających działkę z pasami drogowymi dróg gminnych.

#### **2) teren ma dostęp do drogi publicznej;**

zjazdu i wejście na działkę – dojazd do działki poprzez zjazd z drogi gminnej (działka ozn. Nr geod.561), lub poprzez zjazd z drogi gminnej (na działkę ozn. Nr geod.:72/4),

#### **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 – dojazd do działki poprzez zjazd z drogi gminnej (działka ozn. Nr geod.561), lub poprzez zjazd z drogi gminnej (na działkę ozn. Nr geod.:72/4),

**6)** inne - projektowane ogrodzenie terenu wokół planowanej inwestycji (ażurowe, o wysokości do 2,20m) - należy montować w odległości minimalnej 5,00 m od linii rozgraniczających działkę z pasem drogowym drogi (z uwagi na to, że drogi są drogami dojazdowymi do pól, na których jeżdżą maszyny rolnicze wraz z osprzętem),

**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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225), 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.**

Całkowita powierzchnia działki 50 (obręb Orzeszkowo) wynosi 1,6888 ha.

Teren działek objętych zakresem wniosku stanowią grunty rolne o klasach: Ps IV, W PsIV.

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 2024 r. poz. 82), 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 z późn. zm.). Wnioskodawca załączył do wniosku o warunki zabudowy Decyzję IP.6220.7.2023 z dnia 26 lipca 2023 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.6220.7.2023 z dnia 26 lipca 2023 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 działek objętych zakresem wniosku znajduje się w granicach 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) – niemniej zgodnie z zapisami w/w uchwały planowane zamierzenie inwestycyjne nie koliduje z ustaleniami ochronnymi dla tego obszaru,

**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.

**6) 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1680 z późn. zm.) 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.

*Projekt decyzji sporządziła:*

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

*Członek POIA RP – PD-0122*

