

## ZAŁĄCZNIK nr 2 do decyzji IP.6730.74.2021

**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 **działki położonej w Gminie Hajnówka, w obrębie Czyżyki, ozn. nr geod.20/2**, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, określonych w załączniku graficznym, sporządzonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego.*

### **Wnioskodawca -**

**Łódzkie Elektrownie Słoneczne Sp. z o.o., ul. Armii Krajowej 24B, 98-200 Sieradz**

### **Wniosek:**

wniosek o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji o charakterze zabudowy produkcyjnej, polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej (EPV Czyżyki) o łącznej mocy do 2 MW włącznie (w tym także etapowo), wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej (m.in. doziemną instalacją elektryczną, stacjami transformatorowymi, kontenerowymi magazynami energii, inwerterami, liniami napowietrzno-kablowymi nN i SN, oraz przyłączami energetycznymi), w ramach części działki położonej w Gminie Hajnówka w obrębie Czyżyki, oznaczonej nr geod.: 20/2.

### **Dane ogólne:**

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

- powierzchnia działki nr geod.20/2 – 5,8046 ha, w tym powierzchnia części działki nr geod.20/2, objęta zakresem wniosku – ok. 2,7285 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 2 MW, wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej. Inwestor dopuszcza możliwość realizacji przedsięwzięcia w podziale na etapy.

W ramach inwestycji planuje się montaż następujących elementów:

- konstrukcje wsporcze do montażu paneli fotowoltaicznych nachylone w kierunku południowym lub innym optymalnym;
- moduły fotowoltaiczne (mono-, polikrystaliczne lub amorficzne) o mocy łącznej do 2 MW włącznie o mocy jednostkowej od 300 Wp do 1200 Wp w ilości do 6666 sztuk;
- string – boxy;
- zespół paneli fotowoltaicznych, montowanych na wolnostojących stelażach (o konstrukcji szkieletowej), zakotwionych w istniejącym podłożu gruntowym – w ilości do 6666 szt.
  - o szerokość rzędu paneli – do 150 m,
  - o odstęp między rzędami paneli – do 10m,
  - o maksymalna wysokość rzędu paneli – do 5m npt.,
  - o panele pochylone w kierunku południowym pod kątem do 45°,

- inwertery prądu, falowniki: w przypadku falowników centralnych – do 2 sztuk lub w przypadku falowników rozproszonych – do 80 sztuk;
- kontenerowe stacje transformatorowe w ilości do 2 sztuk,
- parametry dla stacji kontenerowej:
  - o maksymalna powierzchnia zabudowy stacji transformatorowej do 50 m<sup>2</sup>,
  - o szerokość elewacji frontowej - do 9m,
  - o wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej stacji - do 5 m,
  - o dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy, lub wielospadowy o kącie nachylenia dachu - do 30<sup>0</sup>,
- infrastruktura techniczna w tym m.in. wewnętrzna linia kablowa nn łącząca poszczególne sekcje projektowanej elektrowni ze stacją transformatorową;
- zjazd, komunikacja wewnętrzna farmy oraz plac manewrowy, drogi dojazdowe wewnętrzne, miejsca postojowe, utwardzenie terenu;
- system monitoringu (Bariera IR, czujniki ruchu, kamery), zasilania i sterowania,;
- kontenerowe magazyny energii o łącznej pojemności do 20 MWh – do 2 szt. - o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup>;
- przyłącza umożliwiające wpięcie elektrowni do sieci nN/SN w celu przekazania wyprodukowanej energii;
- ogrodzenie terenu – ażurowe, do wysokości 2,20 m,
- inna infrastruktura naziemna i podziemna - jako niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i późniejszą eksploatacją przedsięwzięcia.

Przewidywany okres eksploatacji planowanego zamierzenia inwestycyjnego wynosi 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 działce o numerze ewidencyjnym gruntów: 20/2, w obrębie Czyżyki, gmina Hajnówka. Pod budowę elektrowni fotowoltaicznej zostanie wykorzystane do 2,7285 ha powierzchni działki, na gruntach o klasach RIVa, RIVb, RV. Działka inwestycyjna obejmuje również grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako PsIII, jednakże teren ten nie będzie wchodził w teren inwestycji. W bezpośrednim otoczeniu działki występują w większości tereny rolnicze. Najbliższe zabudowania mieszkalne zlokalizowane są w odległości ponad 140 m w kierunku

południowym od terenu planowanej inwestycji. Teren na którym planuje się realizację elektrowni fotowoltaicznej położony jest poza obszarami o płytkim zaleganiu wód podziemnych oraz 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. Prace budowlane będą wykonywane w porze dziennej przy wykorzystaniu sprawnych maszyn i urządzeń. Odpady będą segregowane i przekazywane specjalnym firmom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarki odpadami.

Na etapie eksploatacji zespół paneli fotowoltaicznych będzie bezobsługowy, niewymagający budowy zaplecza socjalnego ani infrastruktury wodno – kanalizacyjnej. W trakcie funkcjonowania farm fotowoltaicznych będą powstawały jedynie niewielkie ilości odpadów związanych z pracami konserwacyjnymi urządzeń technicznych. Odpady te będą segregowane i przekazywane specjalnym firmom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarki odpadami. Panele nie wymagają żadnego czyszczenia. Niemniej jednak w sytuacji, gdy zajdzie takowa konieczność dopuszcza się ich czyszczenie, np. za pomocą szczotki na wysięgniku oraz wody zdemineralizowanej (przyjaznej środowisku), która nie pozostawia smug. Wodę tę należy traktować tak jak wody opadowe. 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 całą objętość oleju w transformatorze.

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. 247 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. 4,72 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.

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.6220.3.2021 z dnia 29 czerwca 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.6220.3.2021 z dnia 29 czerwca 2021 r. .

### **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) – wyznacza się w odległości 15,00 m od linii rozgraniczającej działkę z drogą gminną oznaczoną numerem ewidencyjnymi gruntów 19 - (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

(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. 20/2 z przyległej do działki drogi gminnej (działka o nr geod.19),

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. 20/2 z przyległej do działki drogi gminnej (działka o nr geod.19),
- 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.

Inwestycja zlokalizowana będzie na działce o numerze ewidencyjnym gruntów: 20/2, w obrębie Czyżyki, gmina Hajnówka. Pod budowę elektrowni fotowoltaicznej zostanie wykorzystane do 2,7285 ha powierzchni działki, na gruntach o klasach RIVa, RIVb, RV. Działka inwestycyjna obejmuje również grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako PsIII, jednakże teren ten nie będzie wchodził w teren inwestycji. 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) w zakresie ograniczenia przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi:

- a) Wniosek o ustalenie warunków zabudowy nie dotyczy obszaru, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego. Nie występuje zatem przypadek zawieszenia postępowania administracyjnego do czasu uchwalenia planu.
- b) planowane przedsięwzięcie kwalifikuje się do przedsięwzięć wymienionych w § 3, ust.1, pkt 54 lit.b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie określenia przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839);

Wnioskodawca załączył do wniosku o warunki zabudowy Decyzję IP.6220.3.2021 z dnia 29 czerwca 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.6220.3.2021 z dnia 29 czerwca 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*