

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

IP.6730.39.2023

## 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 w dniu 26 maja 2023r., przez **spółkę Copernic Sp. z o. o, ul. Lekarska 1, 31-203 Kraków, w imieniu której działa pełnomocnik Pani Kinga Krukar**, w sprawie ustalenia warunków zabudowy,

### u s t a ł a   s i ę :

1. **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji o charakterze zabudowy produkcyjnej, polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej PV Borysówka o mocy do 1 MW, wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej (m.in. doziemną instalacją elektryczną, stacjami transformatorowymi, magazynami energii, inwerterami, liniami napowietrzno-kablowymi nN i SN, oraz przyłączami energetycznymi), w ramach działek położonych w Gminie Hajnówka w obrębie Borysówka, oznaczonych nr geod.: 26 i 27.**
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 należyтым stanie technicznym i estetycznym (...),

    - **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
      - całkowita powierzchnia działek 26 i 27 (obręb Borysówka) wynosi 1,4474 ha.
      - łączna powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia będzie wynosiła do 1,0132 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;
  - 1) Charakterystyka techniczna planowanego zamierzenia inwestycyjnego – wg wniosku inwestora:

Przedmiotem przedsięwzięcia jest realizacja inwestycji o charakterze zabudowy produkcyjnej, polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej PV Borysówka 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 4000 szt. (o mocy 250-1500 Wp),
      - szerokość rzędu paneli – do 200 m,
      - odstępy między rzędami paneli – do 10 m,
      - maksymalna wysokość rzędu paneli – do 4 m n.p.t.,
      - panele pochylone pod kątem od 15° do 35°,
      - inwertery prądu, falowniki;

- kontenerowe stacje transformatorowe – 1 szt.,
  - parametry dla pojedynczej stacji kontenerowej:
  - maksymalna powierzchnia zabudowy stacji transformatorowej do 40 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 – 1 szt.:
  - maksymalna powierzchnia zabudowy - do 75 m<sup>2</sup>,
  - szerokość elewacji frontowej - do 15,00 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 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.), 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 2022 r. poz. 2409),
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.6220.1.2023 z dnia 13 kwietnia 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.6220.1.2023 z dnia 13 kwietnia 2023 r.
  6. teren działek objętych 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).
- c) obsługa 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. zjazdy i wejście na działkę – dojazd do działki poprzez istniejący zjazd z drogi wojewódzkiej Nr 685 na działkę ozn. nr geod. 27 (obręb Borysówka, Gmina Hajnówka), lub poprzez istniejący zjazd z drogi wojewódzkiej Nr 685 na drogę dojazdową gminną (na działkę ozn. nr geod.: 300, obręb Borysówka, Gmina Hajnówka), a następnie poprzez planowany zjazd na działkę ozn. nr geod. 26 (objętą zakresem wniosku);
  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 20,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej Nr 685 (działka ozn. nr geod. 340) - jak pokazano w załączniku graficznym.**
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) jak wynika z ewidencji melioracji wodnych prowadzonej przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Białymstoku, na działce ozn. nr ewid. 26, obręb geod. Borysówka, Gm. Hajnówka, nie występują urządzenia melioracji wodnych, natomiast działka ozn. nr ewid. 27, obręb geod. Borysówka, Gm. Hajnówka jest częściowo zdrenowana. Ponadto wyjaśnia się, iż stosownie do art. 17 ust. 1 pkt 3 lit a. ustawy Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 z późn. zm.), urządzenia melioracji wodnych są zaliczane do urządzeń wodnych, o których mowa w art. 16 pkt 65 ustawy. Mając na względzie powyższe wskazać należy, że brak w ewidencji urządzeń melioracji wodnych prowadzonej przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Białymstoku urządzeń melioracyjnych na w/w działce nie wyklucza występowania na niej lub w jej sąsiedztwie urządzeń wodnych niebędących urządzeniami melioracyjnymi.
  - d) 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 spółka Copernic Sp. z o. o, ul. Lekarska 1, 31-203 Kraków, w imieniu której działa pełnomocnik Pani Kinga Krukar – w dniu 26.05.2023r. złożyła wniosek o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji o charakterze zabudowy produkcyjnej, polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej PV Borysówka o mocy do 1 MW, wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania obiektami i

urządzeniami infrastruktury technicznej (m.in. doziemną instalacją elektryczną, stacjami transformatorowymi, magazynami energii, inwerterami, liniami napowietrzno-kablowymi nN i SN, oraz przyłączami energetycznymi), w ramach działek położonych w Gminie Hajnówka w obrębie Borysówka, oznaczonych nr geod.: 26 i 27.

Wójt Gminy Hajnówka, działając zgodnie z art. 61 Kodeksu postępowania administracyjnego zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie zawiadomieniem znak sprawy: IP.6730.39.2023 z dnia 05.06.2023r., 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 istniejący zjazd z drogi wojewódzkiej Nr 685 na działkę ozn. nr geod.27 (obręb Borysówka, Gmina Hajnówka), lub poprzez istniejący zjazd z drogi wojewódzkiej Nr 685 na drogę dojazdową gminną (na działkę ozn. nr geod.: 300, obręb Borysówka, Gmina Hajnówka), a następnie poprzez planowany zjazd na działkę ozn. Nr geod. 26 (objętą zakresem wniosku);
- 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.

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.6220.1.2023 z dnia 13 kwietnia 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.6220.1.2023 z dnia 13 kwietnia 2023 r.

Zgodnie z treścią w/w decyzji przedmiotowe przedsięwzięcie będzie polegało na budowie farmy fotowoltaicznej PV Borysówka 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);
- inwertery;
- parterowe kontenerowe stacje transformatorowe lub słupowa stacja transformatorowa;
- okablowanie solarne;
- instalacja monitorująca ilość wyprodukowanej energii oraz pracę elektrowni słonecznej;
- instalacja odgromowa i zabezpieczająca;
- monitoring;
- ogrodzenie wraz z bramą;
- dopuszcza się montaż oświetlenia;
- dopuszcza się możliwość zastosowania magazynu energii o mocy do 1 MW i pojemności do 10 MWh;
- oraz pozostałe elementy infrastruktury niezbędne do funkcjonowania elektrowni słonecznej.

Panele fotowoltaiczne będą montowane na wolnostojących konstrukcjach wsporczych pod kątem 15 – 35°. Konstrukcja będzie składała się ze stalowej ocynkowanej ramy, poziomych i pionowych profili nośnych oraz elementów mocujących, pali wbijanych w grunt przy pomocy kafara. Wysokość konstrukcji wraz z panelami wyniesie maksymalnie 4 m. Zostanie wykorzystanych maksymalnie do 4000 sztuk paneli fotowoltaicznych pokrytych powłoką antyrefleksyjną, o mocy jednostkowej od 250 do 1500 Wp. Teren pod panelami oraz pomiędzy rzędami paneli pozostanie powierzchnią biologicznie czynną, zostanie zasiana mieszanka traw niskich. Panele zostaną połączone z inwerterami oraz urządzeniami zebrnymi w stacji kontenerowej za pomocą nadziemnych linii kablowych. Planowane jest wykorzystanie do 17 sztuk inwerterów. W ramach inwestycji zostanie posadowiona kontenerowa stacja transformatorowa, wyposażona w transformator mokry w izolacji olejowej lub suchy w izolacji żywicznej. W przypadku zastosowania transformatora olejowego, będzie on posiadał misę zabezpieczającą środowisko wodno – gruntowe przed wyciekami. Dopuszcza się możliwość zastosowania słupowej stacji transformatorowej zamiast kontenerowej. Wykorzystany zostanie słup o wysokości 15,0 m, na którym zostanie zamontowany transformator nN/SN. W przypadku zastosowania magazynu energii będzie on umieszczony w szczelnym kontenerze technicznym wykonanym z betonowych i metalowych półfabrykatów. Dopuszcza się możliwość zlokalizowania magazynu energii w stacji transformatorowej. Instalacja będzie pracowała bezobsługowo, będzie sterowana i monitorowana automatycznie. Dopuszcza się zastosowanie ogrodzenia siatkowego lub panelowego o wysokości do 2,2 m, umożliwiające migrację małych zwierząt. Nie planuje się podłączenia ogrodzenia do systemu mogącego razić prądem.

Inwestycja zlokalizowana będzie na działkach ozn. nr ewidencyjnymi gruntów: 26 i 27, położonych w obrębie Borysówka w Gminie Hajnówka. Powierzchnia działek wynosi łącznie około 1,45 ha, na potrzeby realizacji farmy zostanie wykorzystany cały teren inwestycyjny. Działki stanowią grunty orne klas IVb i pastwiska klasy IV. W bezpośrednim otoczeniu działek występują tereny upraw rolnych, tereny roślinności trawiastej oraz droga wojewódzka Nr 685. Na terenie inwestycyjnym brak jest zabudowań, najbliższa zabudowa mieszkaniowa znajduje się w odległości około 156,0 m w kierunku południowo – zachodnim oraz zabudowa budynkami gospodarczymi również w kierunku południowo – zachodnim w odległości około 125,00 m. Na obszarze inwestycyjnym nie występują strefy ochronne ujęć wód.

Farma fotowoltaiczna oddziałuje tylko na działki, na których 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 4 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.

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 przekazywane do zagospodarowania specjalnym firmom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarki odpadami. Na etapie eksploatacji przewiduje się okresowe mycie paneli raz w roku przy użyciu czystej wody lub przy użyciu wody ze środkami biodegradowalnymi obojętnymi dla środowiska. Zużycie wody szacuje się na poziomie ok. 4.0 m<sup>3</sup>/rok.

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. Zastosowane zostaną transformatory suche żywiczne lub olejowe posiadające wbudowaną misę olejową, która będzie w stanie przejąć ewentualny wyciek uniemożliwiający tym samym zanieczyszczenie środowiska gruntowo – wodnego. 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.

Najbliższą położoną formą ochrony przyrody jest Obszar Chronionego Krajobrazu „Puszcza Białowieska” wobec którego obowiązują zakazy wymienione w Uchwale 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) - w odległości około 30 m, oraz obszar specjalnej ochrony – Natura 2000, w odległości około 1,03 km w kierunku wschodnim od terenu inwestycji. Ze względu na charakter inwestycji oraz jej lokalizację, ryzyko znaczącego wpływu na przedmiot ochrony oraz integralność w/w obszaru Natura 2000 nie występuje. 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. 156,0 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 i 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwrócił się pismami z dnia 18.09.2023r. 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 Białymstoku - 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,*

- *Podlaskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Białymstoku - organu właściwego w zakresie, o którym mowa w art. 53 ust. 4, pkt 9, (właściwym zarządcą drogi).*

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 Białymstoku nie wniósł żadnych uwag w terminie 14 dni, zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;*
- *Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Białymstoku – postanowieniem znak: WUiOŚ.4300.243.2023 z dnia 03.10.2023r. postanowił uzgodnić pozytywnie przy zachowaniu następującego warunku:*
  - *w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych przy drodze wojewódzkiej: obiekty budowlane przy drodze wojewódzkiej należy lokalizować w terenie zabudowanym w odległości co najmniej 8,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni, natomiast poza terenem zabudowanym co najmniej 20,00 m (art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych – t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 645 z późn. zm.).*

Dodatkowo Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Białymstoku postanowieniem znak: WUiOŚ.4300.243.2023 z dnia 03.10.2023r., poinformował iż w związku ze zrealizowaną inwestycją pn.: „Budowa i rozbudowa DW Nr 685 wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi i niezbędną infrastrukturą techniczną na odcinku Zabłudów – Nowosady wraz z obejściem m. Trześcianka i m. Narew – odc. I od km 0+000 do km 8+462” w/w odcinek drogi wojewódzkiej jest objęty gwarancją do dnia 22.08.2029r.

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), zawiadomieniem z dnia 09.10.2023r. zawiadomiono strony o możliwości zapoznania się z zebranymi aktami sprawy. W odpowiedzi na przesłane zawiadomienia nie wpłynęły żadne uwagi czy 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.

### **Pouczenie**

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**  
**Aleksander Kulik**  
**ZASTĘPCA WÓJTA**

**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. spółka Copernic Sp. z o. o, ul. Lekarska 1, 31-203 Kraków, w imieniu której działa pełnomocnik Pani Kinga Krukar;
2. Strony wg wykazu znajdującego się w aktach niniejszej sprawy,
3. a/a.

**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, ozn. Nr geod. 26 i 27, w obrębie Borysówka**, 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 -**

spółka Copernic Sp. z o. o, ul. Lekarska 1, 31-203 Kraków, w imieniu której działa pełnomocnik Pani Kinga Krukar

#### **Wniosek:**

wniosek o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji o charakterze zabudowy produkcyjnej, polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej PV Borysówka o mocy do 1 MW, wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej (m.in. doziemną instalacją elektryczną, stacjami transformatorowymi, magazynami energii, inwerterami, liniami napowietrzno-kablowymi nN i SN, oraz przyłączami energetycznymi), w ramach działek położonych w Gminie Hajnówka w obrębie Borysówka, oznaczonych nr geod.: 26 i 27.

#### **Dane ogólne:**

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

- całkowita powierzchnia działek 26 i 27 (obręb Borysówka) wynosi 1,4474 ha.
- łączna powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia będzie wynosiła do 1,0132 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 Borysówka 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 4000 szt. (o mocy 250-1500 Wp),
  - szerokość rzędu paneli – do 200 m,
  - odstęp między rzędami paneli – do 10 m,
  - maksymalna wysokość rzędu paneli – do 4 m npt.,
  - panele pochylone pod kątem od 15° do 35°,
  - inwertery prądu, falowniki;
- kontenerowe stacje transformatorowe – 1 szt.,
  - parametry dla pojedynczej stacji kontenerowej:
  - maksymalna powierzchnia zabudowy stacji transformatorowej do 40 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 – 1 szt.:
  - maksymalna powierzchnia zabudowy - do 75 m<sup>2</sup>,

- szerokość elewacji frontowej - do 15,00 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 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.6220.1.2023 z dnia 13 kwietnia 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.6220.1.2023 z dnia 13 kwietnia 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 istniejący zjazd z drogi wojewódzkiej Nr 685 na działkę ozn. Nr geod.27 (obręb Borysówka, Gmina Hajnówka), lub poprzez

istniejący zjazd z drogi wojewódzkiej Nr 685 na drogę dojazdową gminną (na działkę ozn. Nr geod.: 300, obręb Borysówka, Gmina Hajnówka), a następnie poprzez planowany zjazd na działkę ozn. Nr geod. 26 (objętą zakresem wniosku);

- 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.6220.1.2023 z dnia 13 kwietnia 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.6220.1.2023 z dnia 13 kwietnia 2023 r.

Zgodnie z treścią w/w decyzji przedmiotowe przedsięwzięcie będzie polegało na budowie farmy fotowoltaicznej PV Borysówka 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);
- inwertery;
- parterowe kontenerowe stacje transformatorowe lub słupowa stacja transformatorowa;
- okablowanie solarne;
- instalacja monitorująca ilość wyprodukowanej energii oraz pracę elektrowni słonecznej;
- instalacja odgromowa i zabezpieczająca;
- monitoring;
- ogrodzenie wraz z bramą;
- dopuszcza się montaż oświetlenia;
- dopuszcza się możliwość zastosowania magazynu energii o mocy do 1 MW i pojemności do 10 MWh;
- oraz pozostałe elementy infrastruktury niezbędne do funkcjonowania elektrowni słonecznej.

Panele fotowoltaiczne będą montowane na wolnostojących konstrukcjach wsporczych pod kątem 15 – 35°. Konstrukcja będzie składała się ze stalowej ocynkowanej ramy, poziomych i pionowych profili nośnych oraz elementów mocujących, pali wbijanych w grunt przy pomocy kafara. Wysokość konstrukcji wraz z panelami wyniesie maksymalnie 4 m. Zostanie wykorzystanych maksymalnie do 4000 sztuk paneli fotowoltaicznych pokrytych powłoką antyrefleksyjną, o mocy jednostkowej od 250 do 1500 Wp. Teren pod panelami oraz pomiędzy rzędami paneli pozostanie powierzchnią biologicznie czynną, zostanie zasiana mieszanka traw niskich. Panele zostaną połączone z inwerterami oraz urządzeniami zebranymi w stacji

kontenerowej za pomocą nadziemnych linii kablowych. Planowane jest wykorzystanie do 17 sztuk inwerterów. W ramach inwestycji zostanie posadowiona kontenerowa stacja transformatorowa, wyposażona w transformator mokry w izolacji olejowej lub suchy w izolacji żywicznej. W przypadku zastosowania transformatora olejowego, będzie on posiadał misę zabezpieczającą środowisko wodno – gruntowe przed wyciekami. Dopuszcza się możliwość zastosowania słupowej stacji transformatorowej zamiast kontenerowej. Wykorzystany zostanie słup o wysokości 15,0 m, na którym zostanie zamontowany transformator nN/SN. W przypadku zastosowania magazynu energii będzie on umieszczony w szczelnym kontenerze technicznym wykonanym z betonowych i metalowych półfabrykatów. Dopuszcza się możliwość zlokalizowania magazynu energii w stacji transformatorowej. Instalacja będzie pracowała bezobsługowo, będzie sterowana i monitorowana automatycznie. Dopuszcza się zastosowanie ogrodzenia siatkowego lub panelowego o wysokości do 2,2 m, umożliwiające migrację małych zwierząt. Nie planuje się podłączenia ogrodzenia do systemu mogącego razić prądem.

Inwestycja zlokalizowana będzie na działkach ozn. nr ewidencyjnymi gruntów: 26 i 27, położonych w obrębie Borysówka w Gminie Hajnówka. Powierzchnia działek wynosi łącznie około 1,45 ha, na potrzeby realizacji farmy zostanie wykorzystany cały teren inwestycyjny. Działki stanowią grunty orne klasy IVb i pastwiska klasy IV. W bezpośrednim otoczeniu działek występują tereny upraw rolnych, tereny roślinności trawiastej oraz droga wojewódzka Nr 685. Na terenie inwestycyjnym brak jest zabudowań, najbliższa zabudowa mieszkaniowa znajduje się w odległości około 156,0 m w kierunku południowo – zachodnim oraz zabudowa budynkami gospodarczymi również w kierunku południowo – zachodnim w odległości około 125,00 m. Na obszarze inwestycyjnym nie występują strefy ochronne ujęć wód.

Farma fotowoltaiczna oddziałuje tylko na działki, na których 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 4 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.

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 przekazywane do zagospodarowania specjalnym firmom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarki odpadami. Na etapie eksploatacji przewiduje się okresowe mycie paneli raz w roku przy użyciu czystej wody lub przy użyciu wody ze środkami biodegradowalnymi obojętnymi dla środowiska. Zużycie wody szacuje się na poziomie ok. 4.0 m<sup>3</sup>/rok.

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. Zastosowane zostaną transformatory suche żywiczne lub olejowe posiadające wbudowaną misę olejową, która będzie w stanie przejąć ewentualny wyciek uniemożliwiając tym samym zanieczyszczenie środowiska gruntowo – wodnego. 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.

Najbliższą połączoną formą ochrony przyrody jest Obszar Chronionego Krajobrazu „Puszcza Białowieska” wobec którego obowiązują zakazy wymienione w Uchwale 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) w odległości około 30 m, oraz obszar

specjalnej ochrony – Natura 2000, w odległości około 1,03 km w kierunku wschodnim od terenu inwestycji. Ze względu na charakter inwestycji oraz jej lokalizację, ryzyko znaczącego wpływu na przedmiot ochrony oraz integralność w/w obszaru Natura 2000 nie występuje. 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. 156,0 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 20,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej 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 20,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej Nr 685 (działka ozn. nr geod.340) - jak pokazano w załączniku graficznym.

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

zjazdu i wejście na działkę – dojazd do działki poprzez istniejący zjazd z drogi wojewódzkiej Nr 685 na działkę ozn. Nr geod.27 (obręb Borysówka, Gmina Hajnówka), lub poprzez istniejący zjazd z drogi wojewódzkiej Nr 685 na drogę dojazdową gminną (na działkę ozn. Nr geod.: 300, obręb Borysówka, Gmina Hajnówka), a następnie poprzez planowany zjazd na działkę ozn. Nr geod. 26 (objętą zakresem wniosku);

#### **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 bytowych – gospodarczych – nie dotyczy;

**4)** zaopatrzenie w energię cieplną – nie dotyczy;

**5)** zjazdu i wejście na działkę – dojazd do działki poprzez istniejący zjazd z drogi wojewódzkiej Nr 685 na działkę ozn. Nr geod.27 (obręb Borysówka, Gmina Hajnówka), lub poprzez istniejący zjazd z drogi wojewódzkiej Nr 685 na drogę dojazdową gminną (na działkę ozn. Nr geod.: 300, obręb Borysówka, Gmina Hajnówka), a następnie poprzez planowany zjazd na działkę ozn. Nr geod. 26 (objętą zakresem wniosku);

**6)** inne - 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 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 działek 29 i 27 (obręb Borysówka) wynosi 1,4474 ha.

Teren działek objętych zakresem wniosku stanowią grunty rolne o klasach: Ps IV, R IVb.

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 2022 r. poz. 2409) 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.6220.1.2023 z dnia 13 kwietnia 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.6220.1.2023 z dnia 13 kwietnia 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 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.

**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*