

## DECYZJA Nr 48/2021

### o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1 i 2, art. 60, 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 tejże ustawy, art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735, z późn. zm.) oraz przepisów szczególnych:

1. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r., poz. 1333, z późn. zm.),
2. ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1376, z późn. zm.),
3. ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2021 r., poz. 888, z późn. zm.),
4. ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j., Dz. U. z 2021 r., poz. 1098),
5. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j., Dz. U. z 2021 r., poz. 1973),
6. ustawy z dnia 3 października 2008 r. 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, z późn. zm.),
7. ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j., Dz. U. z 2021 r., poz. 1326),
8. ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r., poz. 624, z późn. zm.),
9. ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r., poz. 710, z późn. zm.),
10. ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2021 r., poz. 779, z późn. zm.),
11. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065, z późn. zm.),
12. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1589),
13. 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 (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588),
14. rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839),

- po rozpatrzeniu wniosku spółki KMICIC Sp. z o.o. ul. Syta 116C/4, 02-987 Warszawa, z dnia 15.09.2021 r. (data wpływu: 15.10.2021 r.), dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy na budowę elektrowni fotowoltaicznej SKRZETUSKI o mocy do 5 MWp wraz z infrastrukturą techniczną zlokalizowanej na działkach o nr ewid.: 157/1, 159, 160, 161/1 w obrębie Holeszów, gm. Hanna, w oparciu o przepisy szczególne:

#### u s t a l a m

na rzecz KMICIC Sp. z o.o.  
ul. Syta 116C/4, 02-987 Warszawa

#### warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej SKRZETUSKI o mocy do 5 MWp wraz z infrastrukturą techniczną, zlokalizowanej na działkach o nr ewid.: 157/1, 159, 160, 161/1 w obrębie Holeszów, gm. Hanna.

- I. Rodzaj zabudowy: instalacje odnawialnego źródła energii, urządzenia infrastruktury technicznej: budowa elektrowni fotowoltaicznej SKRZETUSKI o mocy do 5 MWp wraz z infrastrukturą techniczną.

## II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

### 1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) lokalizacja inwestycji na terenie oznaczonym literami ABCDEFG-A, zgodnie z załącznikiem graficznym decyzji;
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości większej 8 m od granicy działki nr 261 – drogi powiatowej Nr 1095L;
- c) należy zachować 5 m odległości od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego występującego na obszarze planowanej inwestycji w celu umożliwienia do niego dostępu na potrzeby wykonywania robót związanych z jego utrzymaniem;
- d) budowa farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 5 MWp;
- e) zakres przedsięwzięcia obejmuje:
  - montaż paneli fotowoltaicznych – maksymalnie 14 275 szt. o minimalnej mocy jednostkowej 350 Wp zamontowanych na elementach profilowanych stalowych, wbijanych bezpośrednio w grunt, do których przykręcone zostaną profile aluminiowe stanowiące podstawę mocowania paneli,
  - rzędy paneli fotowoltaicznych ustawione w kierunku wschód-zachód oraz w odpowiednich odległościach między sobą,
  - kąt nachylenia paneli do 30° do płaszczyzny horyzontalnej w kierunku południowym;
  - sieć energetyczna kablowa podziemna niskiego napięcia – na potrzeby dostarczenia energii do stacji transformatorowej nn/SN;
  - przyłącze elektroenergetyczne średniego napięcia – przyłączenie farmy fotowoltaicznej do sieci,
  - budowa stacji transformatorowej,
  - inwertery (falowniki) – do 100 szt.,
  - ogrodzenie instalacji o maksymalnej wysokości 2 m, w technologii ażurowej, bez oświetlenia nocnego z elementami odbłaskowymi; zamontowanie ogrodzenia farmy fotowoltaicznej w taki sposób aby umożliwiało przemieszczanie się małych zwierzęta (płazy, gady, drobne ssaki) np. poprzez pozostawienie ok. 20 cm wolnej przestrzeni od poziomu terenu,
  - instalacja odgromowa,
  - system monitoringowo-alarmowy;
  - inne niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej;
- f) teren należy ogrodzić zapewniając bezpieczeństwo ludziom i zwierzętom oraz mieniu przed szkodą;
- g) inwestycję należy projektować w sposób zapewniający harmonijne wkomponowanie w otoczenie;
- h) projektowana zabudowa i jej usytuowanie względem granic działki i od zabudowy na sąsiednich działkach budowlanych, a także od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, musi spełniać warunki określone w przepisach odrębnych – w tym: ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r., poz. 1333, z późn. zm.) i rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065, z późn. zm.).

### 2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) wnioskowana inwestycja nie jest położona w obszarze objętym formą ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j., Dz. U. z 2021 r., poz. 1098);
- b) przedmiotowe przedsięwzięcie zaliczane jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) – „zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: b) 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a”- na realizację powyższej inwestycji Wójt Gminy Hanna dnia 18.08.2021 r. wydał decyzję Nr 3/2021 o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedmiotowego przedsięwzięcia, stwierdzając **brak potrzeby przeprowadzenia oceny**

oddziaływania na środowisko; inwestycję realizować zgodnie z warunkami i rozwiązaniami zawartymi w decyzji środowiskowej;

- c) realizacja inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j., Dz. U. z 2021 r. poz. 1326);
- d) zamierzenie inwestycyjne nie wymaga określania innych ograniczeń, o których mowa w art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j., Dz. U. z 2021 r. poz. 1973);
- e) w trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany do uwzględnienia zasad ochrony środowiska, o których mowa w art. 75 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j., Dz. U. z 2021 r., poz. 1973);
- f) teren inwestycji nie jest położony na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r., poz. 624, z późn. zm.);
- g) przedmiotowy teren nie jest objęty obszarem górniczym w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2021 r., poz. 1420, z późn. zm.);
- h) teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r., poz. 710, z późn. zm.);
- i) odkrycie w trakcie wykonywania prac ziemnych i budowlanych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy wstrzymać wszelkie roboty ziemne czy budowlane mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć go i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli to niemożliwe Wójta Gminy, zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r., poz. 710, z późn. zm.).

**3. Warunki w zakresie obsługi infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną – miejsce i sposób przyłączenia instalacji elektrowni do sieci dystrybucyjnej określi właściwy operator sieci dystrybucyjnej w warunkach przyłączenia do sieci, wydanych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r., poz. 716, z późn. zm.);
- b) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy (jedyne możliwe zapotrzebowanie w wodę może nastąpić na etapie budowy farmy, wówczas woda będzie dostarczana beczkowozami);
- c) zaopatrzenie w energię ciepłą – nie dotyczy;
- d) odprowadzenie ścieków bytowych – nie dotyczy; podczas funkcjonowania instalacji fotowoltaicznej nie będą powstawać ścieki technologiczne i bytowe;
- e) odprowadzenie wód opadowych promieniście na własną działkę;
- f) odpady stałe należy gromadzić w miejscu lub pomieszczeniu do tego przeznaczonym i wydzielonym w pojemnikach, kontenerach lub workach foliowych, okresowo wywożone przez zakłady usług porządkowych, posiadające zezwolenie na prowadzenie tych usług;
- g) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2021 r., poz. 779, z późn. zm.) ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2020 r., poz. 1439, z późn. zm.) oraz uchwałą Rady Gminy Hanna Nr XVIII/113/2020 z dnia 23 listopada 2020 r. w sprawie zmiany Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Hanna (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2020, poz. 5987);  
wytwarzane w trakcie budowy odpady komunalne i budowlane należy składować w kontenerach, w miejscach do tego przeznaczonych, a następnie przekazać podmiotom prowadzącym odzysk lub unieszkodliwienie;
- h) dostęp do drogi publicznej – bezpośredni do drogi powiatowej Nr 1095L (działka nr 216), zjazd z drogi powiatowej;

- i) na lokalizację projektowanego nowego zjazdu z drogi publicznej powiatowej (lub przebudowę istniejącego) należy uzyskać odrębne zezwolenie (ustalające warunki lokalizacji tego zjazdu) od zarządcy tej drogi tj. Zarządu Dróg Powiatowych we Włodawie; inwestor w świetle art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j., Dz. U. 2021 poz. 1376), powinien w odrębnym postępowaniu administracyjnym uzyskać zgodę zarządcy drogi na lokalizację zjazdu w pasie drogowym.

**4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- a) projekt zagospodarowania nieruchomości musi być wykonany z poszanowaniem, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich (zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r., Prawo Budowlane, Dz. U. z 2020 r., poz. 1333, z późn. zm.), w tym m. in. ochronę przed:
- pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,
  - pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
  - pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowaniem,
  - zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;
- b) warunki ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby: dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania go na teren sąsiednich nieruchomości jest zabronione;
- c) w obiekcie i na terenie z nim związanym nie można prowadzić działalności, która byłaby sprzeczna z funkcją dopuszczoną w niniejszej decyzji.

**5. Inne warunki:**

a) na etapie budowy farmy:

- prowadzenie prac wyłącznie w porze dziennej przy użyciu sprzętu sprawnego technicznie, o niskich parametrach akustycznych, wyłącznie silników maszyn podczas załadunku i rozładunku materiałów,
- elementy składowe elektrowni należy przywieźć na plac budowy w formie gotowej do montażu, przy użyciu nowoczesnych urządzeń i maszyn sprawnych technicznie,
- korzystanie z pojazdów, nie wywierających zbyt dużego nacisku na glebę,
- zastosowanie materiałów spełniających obowiązujące normy i posiadających odpowiednie atesty,
- wstrzymanie prac budowlanych podczas długich okresów deszczowej pogody,
- wykonanie robót przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje i przeszkolenie (w tym w zakresie ochrony środowiska),
- stosowanie się do zasad BHP i ppoż.,
- wyznaczenie stałego miejsca przeznaczonego do gromadzenia odpadów, w pojemnikach/kontenerach, w sposób selektywny oraz zapewnienie specjalistycznych firm, posiadających stosowne pozwolenia w zakresie składowania i odbierania odpadów,
- w okresie prac ziemnych oraz budowlano-montażowych teren inwestycji zabezpieczyć przed wyciekami z maszyn i urządzeń,
- plac budowy należy zaopatrzyć w tzw. apteczki ekologiczne, zawierające sorbenty sypkie do neutralizacji ewentualnych rozlanych substancji ropopochodnych,
- tankowanie pojazdów i maszyn poza obszarem budowy,
- w przypadku zastosowania transformatora „mokrego”, pod komorą transformatorową zastosować szczelną wannę olejową, o pojemności ponad 100% objętości oleju z transformatora, co w przypadku jego uszkodzenia uniemożliwi przedostanie się oleju do gruntu,

- panele fotowoltaiczne pokryć warstwą antyrefleksyjną w celu wyeliminowania odbicia promieni słonecznych;
- b) na etapie funkcjonowania farmy:
  - stały monitoring pracy instalacji,
  - okresową właściwą konserwację instalacji,
  - stosowanie zdemineralizowanej wody, bez środków chemicznych do okresowego mycia paneli, dowóz specjalnymi beczkowozami;
- c) przed zgłoszeniem robót budowlanych/wystąpieniem o decyzję w sprawie pozwolenia na budowę
  - „ należy uzyskać prawo dysponowania nieruchomością w granicach niezbędnych do realizacji inwestycji;
- d) przy opracowaniu projektu należy uwzględnić zalecenia rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r., poz. 463) oraz ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r., poz. 624 z późn. zm.).

#### 6. Uzgodnienia:

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6, 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony z:

- Starostą Powiatu Włodawskiego - w trybie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Białej Podlaskiej – postanowieniem: NR 223/P/ZPU/2021 z dnia 23.11.2021 r. (znak sprawy: LU.ZPU.1.522.1163.2021.BG),
- Zarządem Dróg Powiatowych we Włodawie – postanowieniem: D.433.130.2021 z dnia 17.11.2021 r.

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji, oznaczony literami ABCDEFG-A wyznaczono na mapie w skali 1:2000, stanowiącej załącznik graficzny, który jest integralną częścią niniejszej decyzji.

#### Uzasadnienie

Na wniosek spółki KMICIC Sp. z o.o. ul. Syta 116C/4, 02-987 Warszawa, wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej SKRZETUSKI o mocy do 5 MWp wraz z infrastrukturą techniczną, zlokalizowanej na działkach o nr ewid.: 157/1, 159, 160, 161/1 w obrębie Holeszów, gm. Hanna.

Analizując wniosek oraz ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Hanna (przyjętego Uchwałą Nr XXII/133/2021 Rady Gminy Hanna z dnia 29 kwietnia 2021 r.) stwierdzono, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji. W związku z tym, że dla terenu objętego inwestycją Gmina Hanna nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego to zgodnie z art. 59 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.) planowane we wniosku zamierzenie wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

O wszczęciu w/w postępowania Wójt Gminy Hanna zawiadomił strony pismem z dnia 15.10.2021 r. znak: GPIŚ.6730.45.2021.GI. Zgodnie z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735, z późn. zm.) strony biorące w postępowaniu zostały zawiadomione o możliwości zapoznania się z zebranymi dokumentami oraz wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w sprawie prowadzonego postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Żadna ze stron w przypisanym terminie nie zapoznała się z zebranymi dokumentami oraz nie wypowiedziała się co do zebranych dokumentów.

Zgodnie z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (u.p.z.p.) „wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków:

- 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;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi”.

Od tej zasady istnieją wyjątki przewidziane w dalszych przepisach art. 61 u.p.z.p. Zgodnie z art. 61 ust. 3 u.p.z.p. „Przepisów 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.”

Budowa farmy fotowoltaicznej zalicza się do instalacji odnawialnego źródła energii, dlatego też nie wymaga spełnienia warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 1 i pkt 2.

Analizując wniosek należy stwierdzić, że nie zachodzi konieczność określenia obszaru analizowanego i sporządzenia analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, w sposób określony w przepisach § 3 ust. 1-2 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 (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588).

W wyniku przeprowadzonej analizy urbanistycznej stwierdzono, że przedmiotowa inwestycja spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt 3-5 w związku z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a jej wyniki doprowadziły do wniosków zawartych w pkt II.1 niniejszej decyzji. Przeprowadzona analiza urbanistyczna i jej wyniki stanowią załącznik do niniejszej decyzji.

Przedmiotowa inwestycja nie jest położona w obszarze objętym formą ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j., Dz. U. z 2021 r. poz. 1098), ani na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 624, z późn. zm.). Teren inwestycji nie jest objęty obszarem górniczym w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2021 r., poz. 1420, z późn. zm.), a także nie jest objęty prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r., poz. 710, z późn. zm.).

Na realizację inwestycji została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach (Nr 3/2021 z dnia 18.08.2021r.), stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. W przedmiotowej decyzji zostały wskazane warunki realizacji i funkcjonowania planowanej farmy fotowoltaicznej.

Projekt decyzji sporządzony w trybie art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, został przesłany do uzgodnienia wynikającego z zapisów art. 53 ust. 4 przywołanej ustawy.

Projekt decyzji uzgodnił: Starosta Powiatu Włodawskiego – w trybie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. niezajęcie stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie projektu decyzji, Dyrektor Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Białej Podlaskiej – postanowieniem: NR 223/P/ZPU/2021 z dnia 23.11.2021 r. (znak

sprawy: LU.ZPU.1.522.1163.2021.BG) (bez uwag) oraz Zarząd Dróg Powiatowych we Włodawie – postanowieniem: D.433.130.2021 z dnia 17.11.2021 r.

Należy stwierdzić, że spełnione są wymagania zawarte w art. 61 ust. 1 pkt 3-5, w związku z art. 61 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:

- projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- teren nie wymaga zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne lub jest zwolniony z konieczności uzyskania ww. zgody,
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Biorąc pod uwagę powyższe orzeczono jak w sentencji.

Projekt decyzji sporządził mgr inż. Grzegorz Ignatiuk – uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.).

### Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Chełmie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał praw dysponowania terenem na cele budowlane 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).

Niniejsza decyzja wygasa zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest sprzeczna z jego ustaleniami, za wyjątkiem gdy została wydana ostateczna decyzja pozwolenia na budowę. Wygaśnięcie decyzji stwierdza organ, który ją wydał.



mgr inż. Grzegorz Ignatiuk  
Kierownik Referatu  
Gospodarki Przestrzennej i Środowiska

Załączniki:

1. załącznik graficzny do decyzji - nr 1
2. załącznik opisowy do decyzji – analiza urbanistyczna - nr 2
3. załącznik graficzny do analizy urbanistycznej – nr 3

Otrzymują:

1. KMICIC Sp. z o.o., ul. Marszałkowska 55/73 lok. 75, 00-676 Warszawa,
2. Strony biorące udział w postępowaniu – wg rozdzielnika w aktach sprawy,
3. a/a

Projekt decyzji sporządził:

mgr inż. Grzegorz Ignatiuk

- uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.).

Obwód: HOLESZÓW  
Gmina: Hania  
Powiat: włodawski  
województwo: lubelskie  
Skala: 1:2000

ABCDEF-G-A — linie rozgraniczające teren inwestycji  
— nieprzekraczalna linia zabudowy

[illegible]

|   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| Nazwa organu prowadzącego<br>państwowy zasób<br>geodezyjny i kartograficzny | STAROSTA<br>WŁODAWSKI               |
| Identyfikator ewidencyjny<br>materialebuzasobu                              | 1114 / 17 / 193                     |
| Nazwa materiału zasobu  | MAPY STACJONARNE                    |
| Data wykonania kopii<br>materiału zasobu                                    | 28.09.2021                          |
| Wzrost, nazwisko<br>i podpis osoby<br>reprezentującej organ                 | ZAG. STAROSTY<br><i>[Signature]</i> |
|   | inż. Iwona Przeworska               |

1932  
 1933  
 1934  
 1935  
 1936  
 1937  
 1938  
 1939  
 1940  
 1941  
 1942  
 1943  
 1944  
 1945  
 1946  
 1947  
 1948  
 1949  
 1950  
 1951  
 1952  
 1953  
 1954  
 1955  
 1956  
 1957  
 1958  
 1959  
 1960  
 1961  
 1962  
 1963  
 1964  
 1965  
 1966  
 1967  
 1968  
 1969  
 1970  
 1971  
 1972  
 1973  
 1974  
 1975  
 1976  
 1977  
 1978  
 1979  
 1980  
 1981  
 1982  
 1983  
 1984  
 1985  
 1986  
 1987  
 1988  
 1989  
 1990  
 1991  
 1992  
 1993  
 1994  
 1995  
 1996  
 1997  
 1998  
 1999  
 2000  
 2001  
 2002  
 2003  
 2004  
 2005  
 2006  
 2007  
 2008  
 2009  
 2010  
 2011  
 2012  
 2013  
 2014  
 2015  
 2016  
 2017  
 2018  
 2019  
 2020  
 2021  
 2022  
 2023  
 2024  
 2025  
 2026  
 2027  
 2028  
 2029  
 2030  
 2031  
 2032  
 2033  
 2034  
 2035  
 2036  
 2037  
 2038  
 2039  
 2040  
 2041  
 2042  
 2043  
 2044  
 2045  
 2046  
 2047  
 2048  
 2049  
 2050  
 2051  
 2052  
 2053  
 2054  
 2055  
 2056  
 2057  
 2058  
 2059  
 2060  
 2061  
 2062  
 2063  
 2064  
 2065  
 2066  
 2067  
 2068  
 2069  
 2070  
 2071  
 2072  
 2073  
 2074  
 2075  
 2076  
 2077  
 2078  
 2079  
 2080  
 2081  
 2082  
 2083  
 2084  
 2085  
 2086  
 2087  
 2088  
 2089  
 2090  
 2091  
 2092  
 2093  
 2094  
 2095  
 2096  
 2097  
 2098  
 2099  
 2100  
 2101  
 2102  
 2103  
 2104  
 2105  
 2106  
 2107  
 2108  
 2109  
 2110  
 2111  
 2112  
 2113  
 2114  
 2115  
 2116  
 2117  
 2118  
 2119  
 2120  
 2121  
 2122  
 2123  
 2124  
 2125  
 2126  
 2127  
 2128  
 2129  
 2130  
 2131  
 2132  
 2133  
 2134  
 2135  
 2136  
 2137  
 2138  
 2139  
 2140  
 2141  
 2142  
 2143  
 2144  
 2145  
 2146  
 2147  
 2148  
 2149  
 2150  
 2151  
 2152  
 2153  
 2154  
 2155  
 2156  
 2157  
 2158  
 2159  
 2160  
 2161  
 2162  
 2163  
 2164  
 2165  
 2166  
 2167  
 2168  
 2169  
 2170  
 2171  
 2172  
 2173  
 2174  
 2175  
 2176  
 2177  
 2178  
 2179  
 2180  
 2181  
 2182  
 2183  
 2184  
 2185  
 2186  
 2187  
 2188  
 2189  
 2190  
 2191  
 2192  
 2193  
 2194  
 2195  
 2196  
 2197  
 2198  
 2199  
 2200  
 2201  
 2202  
 2203  
 2204  
 2205  
 2206  
 2207  
 2208  
 2209  
 2210  
 2211  
 2212  
 2213  
 2214  
 2215  
 2216  
 2217  
 2218  
 2219  
 2220  
 2221  
 2222  
 2223  
 2224  
 2225  
 2226  
 2227  
 2228  
 2229  
 2230  
 2231  
 2232  
 2233  
 2234  
 2235  
 2236  
 2237  
 2238  
 2239  
 2240  
 2241  
 2242  
 2243  
 2244  
 2245  
 2246  
 2247  
 2248  
 2249  
 2250  
 2251  
 2252  
 2253  
 2254  
 2255  
 2256  
 2257  
 2258  
 2259  
 2260  
 2261  
 2262  
 2263  
 2264  
 2265  
 2266  
 2267  
 2268  
 2269  
 2270  
 2271  
 2272  
 2273  
 2274  
 2275  
 2276  
 2277  
 2278  
 2279  
 2280  
 2281  
 2282  
 2283  
 2284  
 2285  
 2286  
 2287  
 2288  
 2289  
 2290  
 2291  
 2292  
 2293  
 2294  
 2295  
 2296  
 2297  
 2298  
 2299  
 2300  
 2301  
 2302  
 2303  
 2304  
 2305  
 2306  
 2307  
 2308  
 2309  
 2310  
 2311  
 2312  
 2313  
 2314  
 2315  
 2316  
 2317  
 2318  
 2319  
 2320  
 2321  
 2322  
 2323  
 2324  
 2325  
 2326  
 2327  
 2328  
 2329  
 2330  
 2331  
 2332  
 2333  
 2334  
 2335  
 2336  
 2337  
 2338  
 2339  
 2340  
 2341  
 2342  
 2343  
 2344  
 2345  
 2346  
 2347  
 2348  
 2349  
 2350  
 2351  
 2352  
 2353  
 2354  
 2355  
 2356  
 2357  
 2358  
 2359  
 2360  
 2361  
 2362  
 2363  
 2364  
 2365  
 2366  
 2367  
 2368  
 2369  
 2370  
 2371  
 2372  
 2373  
 2374  
 2375  
 2376  
 2377  
 2378  
 2379  
 2380  
 2381  
 2382  
 2383  
 2384  
 2385  
 2386

1930  
1931  
1932  
1933  
1934  
1935  
1936  
1937  
1938  
1939  
1940  
1941  
1942  
1943  
1944  
1945  
1946  
1947  
1948  
1949  
1950  
1951  
1952  
1953  
1954  
1955  
1956  
1957  
1958  
1959  
1960  
1961  
1962  
1963  
1964  
1965  
1966  
1967  
1968  
1969  
1970  
1971  
1972  
1973  
1974  
1975  
1976  
1977  
1978  
1979  
1980  
1981  
1982  
1983  
1984  
1985  
1986  
1987  
1988  
1989  
1990  
1991  
1992  
1993  
1994  
1995  
1996  
1997  
1998  
1999  
2000  
2001  
2002  
2003  
2004  
2005  
2006  
2007  
2008  
2009  
2010  
2011  
2012  
2013  
2014  
2015  
2016  
2017  
2018  
2019  
2020  
2021  
2022  
2023  
2024  
2025  
2026  
2027  
2028  
2029  
2030  
2031  
2032  
2033  
2034  
2035  
2036  
2037  
2038  
2039  
2040  
2041  
2042  
2043  
2044  
2045  
2046  
2047  
2048  
2049  
2050  
2051  
2052  
2053  
2054  
2055  
2056  
2057  
2058  
2059  
2060  
2061  
2062  
2063  
2064  
2065  
2066  
2067  
2068  
2069  
2070  
2071  
2072  
2073  
2074  
2075  
2076  
2077  
2078  
2079  
2080  
2081  
2082  
2083  
2084  
2085  
2086  
2087  
2088  
2089  
2090  
2091  
2092  
2093  
2094  
2095  
2096  
2097  
2098  
2099  
2100  
2101  
2102  
2103  
2104  
2105  
2106  
2107  
2108  
2109  
2110  
2111  
2112  
2113  
2114  
2115  
2116  
2117  
2118  
2119  
2120  
2121  
2122  
2123  
2124  
2125  
2126  
2127  
2128  
2129  
2130  
2131  
2132  
2133  
2134  
2135  
2136  
2137  
2138  
2139  
2140  
2141  
2142  
2143  
2144  
2145  
2146  
2147  
2148  
2149  
2150  
2151  
2152  
2153  
2154  
2155  
2156  
2157  
2158  
2159  
2160  
2161  
2162  
2163  
2164  
2165  
2166  
2167  
2168  
2169  
2170  
2171  
2172  
2173  
2174  
2175  
2176  
2177  
2178  
2179  
2180  
2181  
2182  
2183  
2184  
2185  
2186  
2187  
2188  
2189  
2190  
2191  
2192  
2193  
2194  
2195  
2196  
2197  
2198  
2199  
2200  
2201  
2202  
2203  
2204  
2205  
2206  
2207  
2208  
2209  
2210  
2211  
2212  
2213  
2214  
2215  
2216  
2217  
2218  
2219  
2220  
2221  
2222  
2223  
2224  
2225  
2226  
2227  
2228  
2229  
2230  
2231  
2232  
2233  
2234  
2235  
2236  
2237  
2238  
2239  
2240  
2241  
2242  
2243  
2244  
2245  
2246  
2247  
2248  
2249  
2250  
2251  
2252  
2253  
2254  
2255  
2256  
2257  
2258  
2259  
2260  
2261  
2262  
2263  
2264  
2265  
2266  
2267  
2268  
2269  
2270  
2271  
2272  
2273  
2274  
2275  
2276  
2277  
2278  
2279  
2280  
2281  
2282  
2283  
2284  
2285  
2286  
2287  
2288  
2289  
2290  
2291  
2292  
2293  
2294  
2295  
2296  
2297  
2298  
2299  
2300  
2301  
2302  
2303  
2304  
2305  
2306  
2307  
2308  
2309  
2310  
2311  
2312  
2313  
2314  
2315  
2316  
2317  
2318  
2319  
2320  
2321  
2322  
2323  
2324  
2325  
2326  
2327  
2328  
2329  
2330  
2331  
2332  
2333  
2334  
2335  
2336  
2337  
2338  
2339  
2340  
2341  
2342  
2343  
2344  
2345  
2346  
2347  
2348  
2349  
2350  
2351  
2352  
2353  
2354  
2355  
2356  
2357  
2358  
2359  
2360  
2361  
2362  
2363  
2364  
2365  
2366  
2367  
2368  
2369  
2370  
2371  
2372  
2373  
2374  
2375  
2376  
2377  
2378  
2379  
2380  
2381  
2382  
2383  
2384  
2385  
2386  
2387  
2388  
2389  
2390  
2391  
2392  
2393  
2394  
2395  
2396  
2397  
2398  
2399  
2400  
2401  
2402  
2403  
2404  
2405  
2406  
2407  
2408  
2409  
2410  
2411  
2412  
2413  
2414  
2415  
2416  
2417  
2418  
2419  
2420  
2421  
2422  
2423  
2424  
2425  
2426  
2427  
2428  
2429  
2430  
2431  
2432  
2433  
2434  
2435  
2436  
2437  
2438  
2439  
2440  
2441  
2442  
2443  
2444  
2445  
2446  
2447  
2448  
2449  
2450  
2451  
2452  
2453  
2454  
2455  
2456  
2457  
2458  
2459  
2460  
2461  
2462  
2463  
2464  
2465  
2466  
2467  
2468  
2469  
2470  
2471  
2472  
2473  
2474  
2475  
2476  
2477  
2478  
2479  
2480  
2481  
2482  
2483  
2484  
2485  
2486  
2487  
2488  
2489  
2490  
2491  
2492  
2493  
2494  
2495  
2496  
2497  
2498  
2499  
2500  
2501  
2502  
2503  
2504  
2505  
2506  
2507  
2508  
2509  
2510  
2511  
2512  
2513  
2514  
2515  
2516  
2517  
2518  
2519  
2520  
2521  
2522  
2523  
2524  
2525  
2526  
2527  
2528  
2529  
2530  
2531  
2532  
2533  
2534  
2535  
2536  
2537  
2538  
2539  
2540  
2541  
2542  
2543  
2544  
2545  
2546  
2547  
2548  
2549  
2550  
2551  
2552  
2553  
2554  
2555  
2556  
2557  
2558  
2559  
2560  
2561  
2562  
2563  
2564  
2565  
2566  
2567  
2568  
2569  
2570  
2571  
2572  
2573  
2574  
2575  
2576  
2577  
2578  
2579  
2580  
2581  
2582  
2583  
2584  
2585  
2586  
2587  
2588  
2589  
2590  
2591  
2592  
2593  
2594  
2595  
2596  
2597  
2598  
2599  
2600  
2601  
2602  
2603  
2604  
2605  
2606  
2607  
2608  
2609  
2610  
2611  
26

inż. Iwona Przeworska



**ANALIZA URBANISTYCZNA**

przeprowadzona w celu ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pod nazwą:

**„Budowa elektrowni fotowoltaicznej SKRZETUSKI o mocy do 5 MWp wraz z infrastrukturą techniczną, zlokalizowanej na działkach o nr ewid.: 157/1, 159, 160, 161/1 w obrębie Holeszów, gm. Hanna”**

- na podstawie art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.).

**I. Charakterystyka inwestycji:**

|  |   |
|--|---|
| inwestor                                     | KMICIC Sp. z o.o. ul. Syta 116C/4, 02-987 Warszawa  |
| położenie                                    | Holeszów, działka nr geod. 157/1, 159, 160, 161/1   |
| rodzaj zabudowy                              | instalacje odnawialnego źródła energii, urządzenia infrastruktury technicznej                 |
| rodzaj inwestycji                            | Budowa elektrowni fotowoltaicznej SKRZETUSKI o mocy do 5 MWp wraz z infrastrukturą techniczną |
| przeznaczenie terenu w obszarze analizowanym | użytki rolne, drogi   |

Załącznik Nr 2, graficzny/opisowy do decyzji Wójta Gminy Hanna

znak: UR/2021

z dnia 15.12.2021 r. jest osoba prywatna: Zm. Wójta...

**II. Stan prawny:**

Właścicielem działek o nr ewid. 157/1, 159, 160, 161/1 w obrębie Holeszów jest osoba prywatna: Zm. Wójta...

**III. Stan faktyczny i analiza obszaru:**

Analizując wniosek należy stwierdzić, że nie zachodzi konieczność określenia obszaru analizowanego i sporządzenia analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, w sposób określony w przepisach § 3 ust. 1-2 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 (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588).

Przeznaczenie działek w obszarze oddziaływania inwestycji:

- działka nr 216, 41 – droga powiatowa, działki nr 172, 191 – drogi gminne, działka nr 35 – droga wewnętrzna;
- działki nr: 157/3, 161/2, 162, 168, 211, 208, 209, 194 – zabudowa zagrodowa (MR);
- działki nr 18/64, 9, 156, 157/2, 157/4, 157/2, 157/6, 34, 32, 31, 30, 36, 37, 162, 163, 165, 166, 169, 210, 1050, 192, 186, 158 – użytki rolne (R),

Działki objęte inwestycją użytkowane są rolniczo, tj. stanowią grunty orne, część jest zakrzaczona, nieużytkowana.

**IV. Analiza w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

| Warunek  | Analiza  | Spełnienie warunku |
|--|--|--------------------|
| Funkcja terenu (warunek tzw. „dobrego sąsiedztwa”)       | nie dotyczy na podstawie art. 61 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym   | tak                |
| Dostęp do drogi publicznej                               | nie dotyczy na podstawie art. 61 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jednakże działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – powiatowej   | tak                |
| Uzbrojenie terenu  | <ul style="list-style-type: none"> <li>energia elektryczna – zgodnie z warunkami właściwego zakładu energetycznego,</li> <li>zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,</li> <li>odprowadzanie ścieków – nie dotyczy,</li> <li>zaopatrzenie w energię cieplną – nie dotyczy</li> <li>obsługa komunikacyjna – z drogi powiatowej</li> </ul> | tak                |
| Czy teren wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia | oznaczenie użytków i konturów klasyfikacyjnych:<br>dz. nr ewid.:<br>- 157/1: Lzr-PsV, Lzr-RV, PsV, RIVb, RV, W-RV,   | tak                |

|   |  |     |
|---|--|-----|
| gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne? | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 159: N,</li> <li>- 160: RIVb, RV,</li> <li>- 161/1: RIVa, RIVb, RV.</li> </ul>  |     |
|   | teren nie wymaga uzyskania zgody   |     |
| Zgodność z przepisami odrębnymi                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j., Dz. U. z 2021 r. poz. 1326) - realizacja inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze i nieleśne w związku z art. 7 ust. 2,</li> <li>- ustawa z dnia 3 października 2008 r. 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, z późn. zm.) – planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącem potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,</li> <li>- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.) – zamierzenie inwestycyjne nie wymaga określania innych ograniczeń, o których mowa w art. 73,</li> <li>- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j., Dz. U. z 2021 r. poz. 1098) – wnioskowana inwestycja nie jest położona w obszarze objętym formą ochroną przyrody,</li> <li>- ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 624, z późn. zm.) – teren inwestycji nie jest położony na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,</li> <li>- ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2021 r. poz. 1420) – przedmiotowy teren nie jest objęty obszarem górniczym,</li> <li>- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710, z późn. zm.) – teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.</li> </ul> | tak |

#### V. Pozostałe warunki:

- a) budowa farmy fotowoltaicznej łącznej mocy do 5 MWp;
- b) zakres przedsięwzięcia obejmuje:
  - montaż paneli fotowoltaicznych – maksymalnie 14 275 szt. o minimalnej mocy jednostkowej 350 Wp zamontowanych na elementach profilowanych stalowych, wbijanych bezpośrednio w grunt, do których przykręcone zostaną profile aluminiowe stanowiące podstawę mocowania paneli,
  - rzędy paneli fotowoltaicznych ustawione w kierunku wschód-zachód oraz w odpowiednich odległościach między sobą,
  - kąt nachylenia paneli do 30° do płaszczyzny horyzontalnej w kierunku południowym;
  - sieć energetyczna kablowa podziemna niskiego napięcia – na potrzeby dostarczenia energii do stacji transformatorowej nn/SN;
  - przyłącze elektroenergetyczne średniego napięcia – przyłączenie farmy fotowoltaicznej do sieci,
  - budowa stacji transformatorowej,
  - inwertery (falowniki) – do 100 szt.,
  - ogrodzenie instalacji o maksymalnej wysokości 2 m, w technologii ażurowej, bez oświetlenia nocnego z elementami odbłaskowymi; zamontowanie ogrodzenia farmy fotowoltaicznej w taki sposób aby umożliwiało przemieszczanie się małych zwierzęta (płazy, gady, drobne ssaki) np. poprzez pozostawienie ok. 20 cm wolnej przestrzeni od poziomu terenu,
  - instalacja odgromowa,
  - system monitoringowo-alarmowy;
  - inne niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej;
- c) teren należy ogrodzić zapewniając bezpieczeństwo ludziom i zwierzętom oraz mieniu przed szkodą.

## VI. Wnioski:

Z przeprowadzonej analizy obszaru wynika, że istnieje możliwość ustalenia dla wnioskowanego terenu warunków zabudowy, spełniających wymogi art. 61 ust. 1 pkt 3-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.) Planowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Wnioskowana inwestycja nie ograniczy dostępu do działek gruntowych i rozbudowy uzbrojenia terenu.

*Analizę wykonał mgr inż. Grzegorz Ignatiuk – uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.).*

**URBANISTA**  
mgr inż. Grzegorz Ignatiuk  
uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 5 ustawy  
z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym

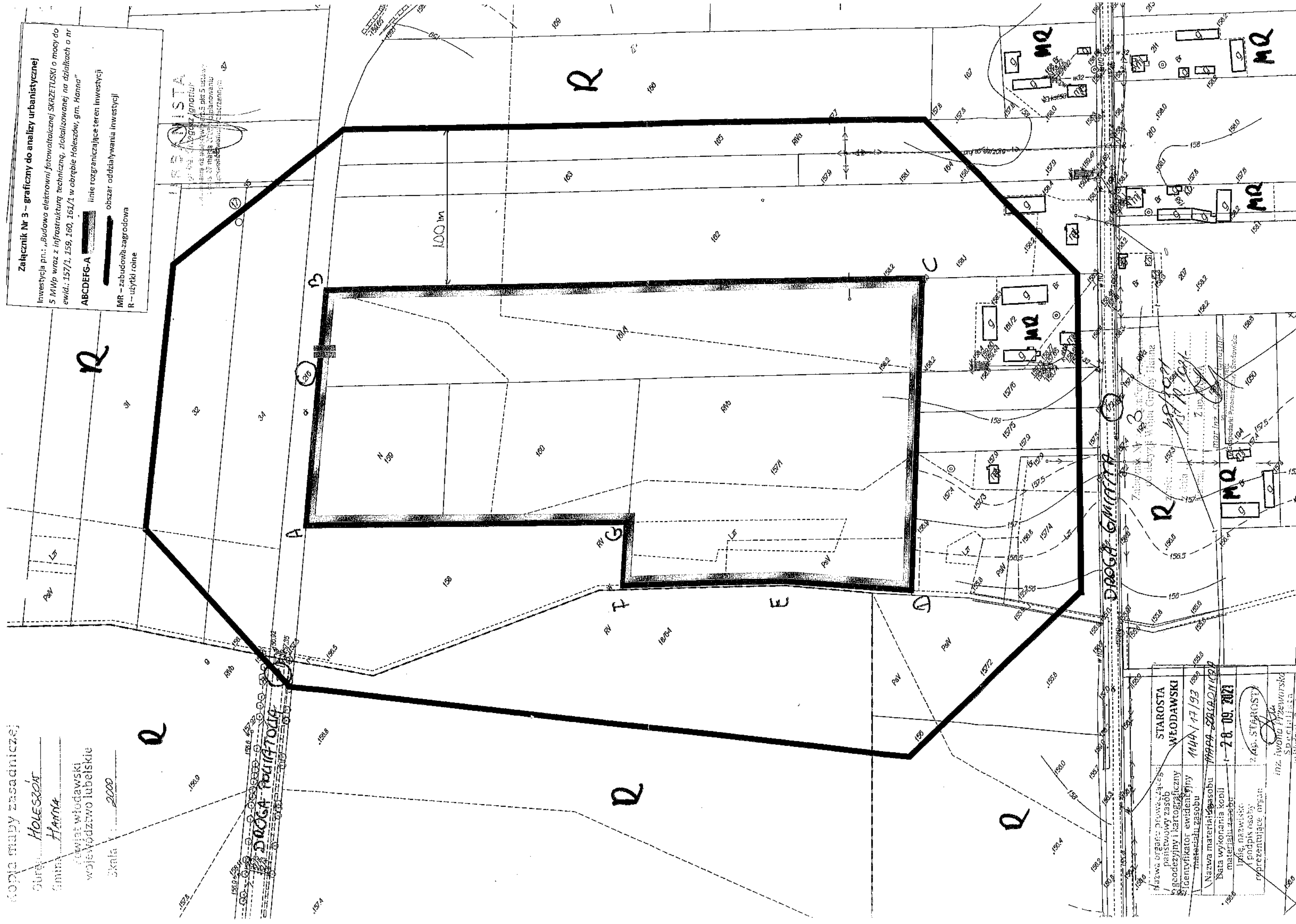
(kopia mapy zasadniczej)

Gmina: Holeszów  
Gmina: Hanna  
Powiat włodawski  
województwo lubelskie  
Skala: 2000

**Załącznik Nr 3 – graficzny do analizy urbanistycznej**

Investycja pn.: „Budowa elektrowni fotowoltaicznej SKRZETUSKI o mocy do 5 MWp wraz z infrastrukturą techniczną, zlokalizowanej na działkach o nr ewid.: 157/1, 159, 160, 161/1 w obrębie Holeszów, gm. Hanna”

ABCDEF-G-A linie rozgraniczające teren inwestycji  
MR – zabudowa zagrodowa  
R – użytki rolne



|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| Nazwa organu prowadzącego   | STAROSTA              |
| Nazwa organu wykonawczego   | WEODAWSKI             |
| Geodezyjny i kartograficzny | 1144/17/93            |
| Sidentyfikator ewidencyjny  | MAPA-2014-011030      |
| Nazwa materiału zasobu      | 1-28.09.2021          |
| Nazwa materiału zasobu      | 249. STAROSTA         |
| Nazwa materiału zasobu      | inż. Iwona Przewarska |
| Nazwa materiału zasobu      | Specjalista           |