

Hanna, dn. 7.11.2022 r.

GPiŚ.6730.12.2022.GI

DECYZJA NR 28/2022

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 i 61, art. 66a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 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 (t.j., Dz. U. z 2022 r. poz. 2000) – dalej Kpa, oraz przepisów szczególnych:

- 1) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351, z późn. zm.),
- 2) ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2022 r., poz. 1378, z późn. zm.),
- 3) ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1693, z późn. zm.),
- 4) ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2022 r., poz. 1297, z późn. zm.),
- 5) ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r., poz. 916, z późn. zm.),
- 6) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r., poz. 1973, z późn. zm.),
- 7) 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 2022 r., poz. 1029, z późn. zm.),
- 8) ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1326, z późn. zm.),
- 9) ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r., poz. 2233, z późn. zm.),
- 10) ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j., Dz. U. z 2022 r., poz. 840),
- 11) ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2022 r., poz. 699, z późn. zm.),
- 12) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j., Dz. U. z 2022 r., poz. 1225),
- 13) 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),
- 14) 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, z późn. zm.),
- 15) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839, z późn. zm.),

- po rozpatrzeniu wniosku spółki ELEKTROWNIE MPA 2 Sp. z o.o., ul. Fabryczna 14, 62-065 Grodzisk Wielkopolski, z dnia 23.08.2022 r. (data wpływu: 26.08.2022 r.), dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy na budowę elektrowni fotowoltaicznej (EPV Holeszów) o łącznej mocy do 8 MW włącznie (z uwzględnieniem etapowania) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce o nr ewid. 30 i 31/1 w obrębie Holeszów Nowy, gmina Hanna, w oparciu o przepisy szczególne:

u s t a l a m

na rzecz ELEKTROWNIE MPA 2 Sp. z o.o.
ul. Fabryczna 14, 62-065 Grodzisk Wielkopolski

warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej (EPV Holeszów) o łącznej mocy do 8 MW włącznie (z uwzględnieniem etapowania) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce o nr ewid. 30 i 31/1 w obrębie Holeszów Nowy, gmina Hanna.

I. Rodzaj zabudowy: instalacje odnawialnego źródła energii: budowa elektrowni fotowoltaicznej (EPV Holeszów) o łącznej mocy do 8 MW łącznie (z uwzględnieniem etapowania) wraz z niezbędną 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 czarną linią ciągłą, zgodnie z załącznikiem graficznym decyzji;
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości 10 m od granicy działki nr 494;
- c) dla planowanej inwestycji zachować minimalną 5 m odległość od górnej krawędzi skarpy rowu zlokalizowanego na terenie planowanej inwestycji, w celu umożliwienia do nich dostępu na potrzeby wykonywania robót związanych z jego utrzymaniem;
- d) wielkość powierzchni zabudowy ustala się maksymalnie 70% powierzchni nieruchomości;
- e) wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnego ustala się na minimum 30% powierzchni nieruchomości;
- f) budowa farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 8 MWp i o powierzchni zabudowy (w tym pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia i tymczasowego zajęcia) do 8 ha;
- g) zakres przedsięwzięcia obejmuje:
 - konstrukcje wsporcze do montażu paneli fotowoltaicznych nachylone w kierunku południowym lub innym optymalnym o wysokości do 5 m każda;
 - moduły fotowoltaiczne (mono-, polikrystaliczne lub amorficzne) o mocy łącznej do 8 MW łącznie o mocy jednostkowej od 300 Wp do 2000 Wp;
 - string-boxy;
 - falowniki przekształcające energię prądu stałego na energię prądu zmiennego o parametrach dostosowanych do sieci odbiorczej;
 - stacje transformatorowe z transformatorem olejowym lub suchym nn/SN w ilości do 8 sztuk o wysokości do 5 m każda, o powierzchni zabudowy do 50 m² każda, przy stacji do 2 miejsc postojowych;
 - pozostałe elementy infrastruktury niezbędne do funkcjonowania w/w inwestycji, czyli: wewnętrzna linia kablowa do 1000 V łącząca poszczególne sekcje projektowanej elektrowni ze stacją transformatorową; system monitoringu, miejsca postojowe przy stacji transformatorowej, instalacja uziemiająca, instalacja kabli internetowych i światłowodowych służąca do sterowania farmą, instalacja oświetleniowa i odgromowa, ogrodzenie inwestycji oraz brama wjazdowa;
 - zjazd, komunikacja wewnątrz farmy oraz plac manewrowy;
 - system monitoringu (bariera IR, czujniki ruchu, kamery);
 - kontenerowe magazyny energii o łącznej pojemności do 80 MWh - do 8 sztuk, o powierzchni zabudowy do 50 m² każdy;
 - pasy zieleni;
 - ogrodzenie ażurowe (siatkowe lub panelowe) bez podmurówki z zachowaniem ok. 20 cm przerwy między ogrodzeniem a gruntem.
- h) inwestycję należy projektować w sposób zapewniający harmonijne wkomponowanie w otoczenie;
- i) 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 2021 r., poz. 2351, z późn. zm.) i rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j., Dz. U. z 2022 r., poz. 1225).

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 (Dz. U. z 2022 r., poz. 916, z późn. zm.);
- 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, z późn. zm.) – „*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 7.07.2022 r. wydał decyzję Nr 2/2022 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326, z późn. zm.);
- d) zamierzenie inwestycyjne nie wymaga określania innych ograniczeń, o których mowa w art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973, z późn. zm.);
- 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 (Dz. U. z 2021 r., poz. 1376, z późn. zm.);
- 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. 2233, 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 2022 r., poz. 1072, 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 (t.j., Dz. U. z 2022 r., poz. 840);
- 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 (t.j., Dz. U. z 2022 r., poz. 840).

3. Warunki w zakresie obsługi infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną – nowe przyłącze zgodnie z warunkami właściwego zakładu energetycznego; 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 (t.j., Dz. U z 2022 r., poz. 699) ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j., Dz. U. z 2022 r., poz. 1297) 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 gminnej Nr 104131L (działka nr 494) oraz do drogi gminnej Nr 104103L (działka nr 44); zjazd z drogi gminnej.

4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- a) projekt zagospodarowania działek musi być wykonany z poszanowaniem, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich (zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy Prawo Budowlane oraz art. 54 pkt 2, lit. d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), 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) przed zgłoszeniem robót budowlanych/wystąpieniem o decyzję w sprawie pozwolenia na budowę należy uzyskać prawo dysponowania nieruchomością w granicach niezbędnych do realizacji inwestycji;
- b) 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. 2233, z późn. zm.).

6. Uzgodnienia:

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 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 265/P/ZPU/2022 z dnia 4.10.2022 r., znak sprawy: LU.ZPU.1.522.1003.2022.BG.

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono czarną linią ciągłą na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny, który jest integralną częścią niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

Na wniosek ELEKTROWNIE MPA 2 Sp. z o.o., ul. Fabryczna 14, 62-065 Grodzisk Wielkopolski, wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej (EPV Holeszów) o łącznej mocy do 8 MW łącznie (z uwzględnieniem etapowania) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce o nr ewid. 30 i 31/1 w obrębie Holeszów Nowy, gmina Hanna.

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.), tut. Organ sprawdził wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją.

Wykorzystując dane uzyskane drogą elektroniczną z zasobu Wydziału Geodezji Starostwa Powiatowego we Włodawie, rozpoznano stosunki własnościowe dotyczące otoczenia terenu planowanej inwestycji w sposób umożliwiający ustalenie stron postępowania administracyjnego (wydruki w aktach sprawy).

O wszczęciu w/w postępowania Wójt Gminy Hanna zawiadomił strony pismem z dnia 29.08.2022 r. znak: GPIŚ.6730.12.2022.GI. Zgodnie z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j., Dz. U. z 2022 r. poz. 2000) 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. Ponieważ w powyższej sprawie liczba stron przekracza 20, to zgodnie z art. 49a Kpa strony pisemnie zostały uprzedzone, że kolejne zawiadomienia o czynnościach dotyczących w/w postępowania administracyjnego będą w formie publicznego obwieszczenia.

W toku postępowania do tut. Urzędu dnia 22.09.2022 r. wpłynęło jedno pismo, w której strona postępowania zwraca się z wnioskiem o odstąpienie od ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji i przystąpienia do sporządzenia mpzp dla tego terenu. W piśmie zgłoszono następujące uwagi i zastrzeżenia:

- nie spełnienie warunków zawartych w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- z uwagi na duże przedsięwzięcie o znacznym oddziaływaniu na środowisko, powodować będzie zaburzenia w przemieszczaniu się zwierząt,
- ubogą infrastrukturę elektroenergetyczną SN oraz WN, która wiązać się będzie z koniecznością przeprowadzenia znaczących inwestycji w infrastrukturze przesyłowej, co z kolei negatywnie wpłynie na walory estetyczne krajobrazu dotychczasowego typowego rolniczego jej charakteru.

Wójt Gminy Hanna pismem z dnia 23.09.2022 r., poinformował pełnomocnika inwestora o wniesionych przez stronę uwagach i zastrzeżeniach. W odpowiedzi inwestor pismem z dnia 2.10.2022 r. przedłożył stosowne wyjaśnienia.

W odniesieniu do zgłoszonych uwag dot. nie spełnienia warunków zawartych w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej: „u.p.z.p.”), inwestor wskazuje na art. 61 ust. 3 u.p.z.p., który wprowadza wyjątek od powyższej reguły. „Stanowi on, że warunków z ww. pkt 1 i 2 nie stosuje się m.in. do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz.U. 2021, poz. 610 ze zm., dalej: „u.o.z.e.”) Przepis ten jako tego typu instalację kwalifikuje instalację stanowiącą wyodrębniony zespół:

- urządzeń służących do wytwarzania energii, opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii (lit. a.), a także połączony z tym zespołem magazyn energii elektrycznej.

W związku z tym, że wedle art. 2 pkt 22 u.o.z.e. przez odnawialne źródło energii rozumie się odnawialne, niekopalne źródła energii obejmujące m.in. energię promieniowania słonecznego, nie ulega wątpliwości, że planowana do realizacji przez Inwestora elektrownia fotowoltaiczna, jest instalacją odnawialnego źródła energii, w rozumieniu art. 2 pkt 13 u.o.z.e.

Zważywszy na powyższe nie zachodzi konieczność badania istnienia spełnienia warunku tzw. zasady dobrego sąsiedztwa oraz dostępu do drogi publicznej (przesłanek z art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 u.p.z.p.). W odniesieniu do planowanej inwestycji spełnione zostały pozostałe wymogi ustawowe określone w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 u.p.z.p., a ponadto projekt decyzji podlega uzgodnieniom z właściwymi organami - stosownie do wymogu art. 53 ust. 4 pkt 6 u.p.z.p..”

Ta sama strona postępowania poruszyła kwestię negatywnego oddziaływania na środowisko. Inwestor w odpowiedzi na ten zarzut, informuje, że argumenty dot. negatywnego wpływu na środowisko zostały już rozstrzygnięte w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Dla przedmiotowej inwestycji jak już wspomniano, Wójt Gminy Hanna dnia 7.07.2022 r. wydał decyzję Nr 2/2022 o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedmiotowego przedsięwzięcia, stwierdzając brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, określając jednocześnie wymagania o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b 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 2022 r., poz. 1029, z późn. zm.).

Co do kwestii dot. ubogiej infrastruktury elektroenergetycznej, umożliwiającej podłączenie planowanej farmy fotowoltaicznej do sieci elektroenergetycznej, inwestor informuje, że o możliwości podłączenia farmy fotowoltaicznej do krajowej sieci elektroenergetycznej decyduje operator sieci. Inwestor wskazuje na fakt, dot. uzyskania warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej, który mówi, że zgodnie z art. 7 ust. 8d pkt 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r., poz. 1385, z późn. zm.) konieczne jest dołączenie do wniosku o określenie tych warunków wypisu i wyciągu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub w przypadku braku takiego planu decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nieruchomości objętej wnioskiem.

Teren objęty inwestycją, nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, co sprawia, że warunki lokalizacji inwestycji określone zostaną w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Po otrzymaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu Inwestor będzie mógł wnioskować o określenie warunków przyłączenia inwestycji do sieci energetycznej.

Powyższe stanowisko inwestora, zostało przekazane pismem z dnia 4.10.2022 r. (znak: GPIŚ.6730.12.3.2022.GI) stronie postępowania, która wniosła uwagi i zastrzeżenia, co do planowanego przedsięwzięcia.

Obwieszczeniem z dnia 4.10.2022 r. Wójt Gminy Hanna powiadomił strony postępowania o zakończeniu postępowania dowodowego i możliwości zapoznania się oraz wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów, dających podstawę do wydania decyzji w przedmiotowej sprawie.

Dnia 20.10.2022 r. do tut. Urzędu wpłynęło pismo tej samej strony postępowania, która wносила już uwagi do planowanej inwestycji. Strona w piśmie wskazuje, że planowana inwestycja o mocy 8000 kW, nie może podlegać pod wyjątek określony w art. 61 ust. 3 u.p.z.p., a wskazana ustawa wnosi „*odrębne unormowania dotyczące urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW (lub 1000 kW dla inwestycji lokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytkach).*” Zdaniem strony postępowania tego typu infrastruktura obligatoryjnie powinna być określona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Hanna lub w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Gmina Hanna nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zaś dla działek objętych inwestycją tj. o numerach ewid. 30 i 31/1 w obrębie Holeszów Nowy, obecne Studium nie przewiduje lokalizacji tego typu instalacji wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych. Wobec powyższego zdaniem tej strony decyzja o możliwości realizacji przedmiotowej inwestycji powinna zostać przeprowadzona na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Powyższe zastrzeżenia i uwagi zostały przekazane inwestorowi, na które odpowiedział pismem z dnia 2.11.2022 r. Inwestor wyjaśnia, że „*w wyniku nowelizacji z dnia 19 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r., poz. 1524) ustawodawca przesądził ponad wszelką wątpliwość, że wymogi z art. 61 ust. 1 i 2 u.p.z.p. nie mają zastosowania do wszelkich*

instalacji OZE w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Zgodnie z tym przepisem, przez instalację odnawialnego źródła energii rozumie się „instalację stanowiącą wyodrębniony zespół: a) urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii, lub, b) obiektów budowlanych i urządzeń stanowiących całość techniczno – użytkową służących do wytwarzania biogazu rolniczego, a także połączony z tym zespołem magazyn energii elektrycznej lub magazyn biogazu rolniczego”. Inwestor w przedmiotowym stanowisku podkreślił, że ustawodawca nie określił żadnego progu mocy instalacji OZE podlegającej wyłączeniu z zastosowania art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 u.p.z.p. Wobec powyższego „wyłączenie to stosuje się do wszystkich instalacji OZE, bez wyjątku i bez względu na ich moc zainstalowaną”.

Natomiast co do zarzutu, że tego typu inwestycja powinna być uwzględniona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Hanna, inwestor wyjaśnia, że tego typu dokument nie jest aktem prawa powszechnie obowiązującego – prawa miejscowego (art. 9 ust. 5 u.p.z.p.). Inwestor wskazuje, że tego typu dokument „nie może być źródłem ograniczeń sposobu wykonywania prawa własności (inwestowania), a w konsekwencji nie może stanowić podstawy do określenia parametrów planowanej inwestycji w decyzji administracyjnej”.

Należy zwrócić uwagę, że strona postępowania wносила uwagi i zastrzeżenia co do planowanej inwestycji, natomiast nie zapoznała się z dokumentacją sprawy, w tym z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, projektu decyzji, otrzymanych uzgodnieniach.

Postanowieniem z dnia 26.10.2022 r. znak: GPIŚ.6730.12.3.2022.GI, Wójt Gminy Hanna wyznaczył nowy termin załatwienia sprawy, tj. do dnia 25.11.2022 r., ze względu na rozpatrzenie wnoszonych zastrzeżeń i uwag strony postępowania. O powyższym fakcie, strony postępowania administracyjnego zostały poinformowane w drodze obwieszczenia Wójta Gminy Hanna z dnia 26.10.2022 r..

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 2022 r. poz. 503, z późn. zm.) planowane we wniosku zamierzenie wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

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;
- 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 (Dz.U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu”.

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 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, z późn. zm.). i art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W wyniku przeprowadzonej analizy urbanistycznej stwierdzono, że przedmiotowa inwestycja spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt 3-6 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 916, z późn. zm.), 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. 2233, 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 2022 r., poz. 1072, 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 (t.j., Dz. U. z 2022 r., poz. 840).

Na realizację planowanej inwestycji Wójt Gminy Hanna dnia 7.07.2022 r., wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach Nr 2/2022 (znak sprawy: GPIŚ.6220.2.2022.GI), stwierdzając brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn. „Budowa elektrowni fotowoltaicznej (EPV Holeszów) o łącznej mocy do 8 MW łącznie (w tym także etapowo) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce o nr ewid. 30 i 31/1 w obrębie Holeszów Nowy, gmina Hanna”.

Posadowienie przedmiotowej elektrowni fotowoltaicznej będzie zlokalizowane na działce o nr ewid. 30 i 31/1 obręb Holeszów Nowy, gmina Hanna, na gruntach oznaczonych według ewidencji jako RIVb, RV. Przy północnej granicy działki inwestycyjnej nr ew. 30 znajduje się niewielkie zdziczałe zadrzewienie, które zostało wyłączone z zasięgu realizacji inwestycji. Spod posadowienia przedmiotowej inwestycji wyłączono również rów melioracyjny (W) z buforem 5 m, znajdujący się na działce o nr ewid. 30. Ze względu na bliską odległość zabudowy mieszkaniowej przewiduje się zastosowanie pasów zieleni oraz odsunięcie przedmiotowej inwestycji od zabudowy o 50 m. Całość terenu przedsięwzięcia liczy powierzchnię do 8 ha.

Inwestycja polegać będzie na etapowym montażu na niezbędnej powierzchni modułów fotowoltaicznych o łącznej mocy do 8 MW łącznie. Moduły fotowoltaiczne zostaną umocowane na standardowych konstrukcjach – stalowo-aluminiowych stołach montażowych ułożonych w rzędach o azymucie południowym lub innym optymalnym. Urządzenia technologiczne stanowiące elementy składowe elektrowni fotowoltaicznej będą dostarczane przez producentów jako urządzenia nowe i skompletowane fabrycznie. Moduły fotowoltaiczne będą tworzyć sekcje połączone z oddzielnymi falownikami o łącznej mocy do 8000 kW łącznie, zamieniających prąd stały na przemienny o parametrach dostosowanych do sieci publicznej.

Urządzenia przetwarzające prąd – transformatory - będą umieszczone w stacjach usadowionych na gruncie. W ramach przedmiotowego przedsięwzięcia zostaną użyte transformatory suche lub olejowe. W przypadku zastosowania transformatorów olejowych, wyposażone będą w misy olejowe o powierzchni pozwalającej pomieścić całą objętość oleju znajdującego się w transformatorze oraz pozostałości po ewentualnej akcji gaśniczej.

Połączenia pomiędzy panelami, a inwerterami będą realizowane z zastosowaniem przewodów kablowych DC zgrupowanych w łańcuchy kablowe tzw stringi, zaś poszczególne inwertery połączone będą ze stacją transformatorową poprowadzonymi w gruncie przewodami AC. Wyprodukowana energia będzie oddawana do sieci elektroenergetycznej SN (średniego napięcia) operatora systemu dystrybucyjnego (dalej w skrócie OSD) przy pomocy linii elektroenergetycznej średniego napięcia do miejsca wskazanego przez operatora systemu dystrybucyjnego w warunkach technicznych przyłączenia uzyskanych na późniejszym etapie. Instalacja zostanie odgromiona. Elektrownia fotowoltaiczna oddająca energię do sieci OSD będzie spełniać wymagania w zakresie parametrów energii dostarczanej, mierzonej w punkcie przyłączeń wytwórczych SN farmy. Teren pod przedsięwzięcie będzie ogrodzony i monitorowany. Obszar oddziaływania przedsięwzięcia zamknie się w terenie przeznaczonym pod inwestycję.

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: Dyrektor Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Białej Podlaskiej – postanowieniem Nr 265/P/ZPU/2022 z dnia 4.10.2022 r., znak sprawy: LU.ZPU.1.522.1003.2022.BG (bez uwag) oraz 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.

Należy stwierdzić, że spełnione są wymagania zawarte w art. 61 ust. 1 pkt 3-6, 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,
- zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, w obszarze strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, lub w obszarze strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

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 2022 r. poz. 503, z późn. zm.).

P o u c z e n i e

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.

Zgodnie z art. 51 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.

Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary - art. 51 ust. 2e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 66a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku art. 72 ust. 6 i 6a ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, podaje się do publicznej wiadomości informacje o wydanej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy, a także udostępnia się na okres 14 dni w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Hanna (<http://bip.gminahanna.pl/>) treść tej decyzji.



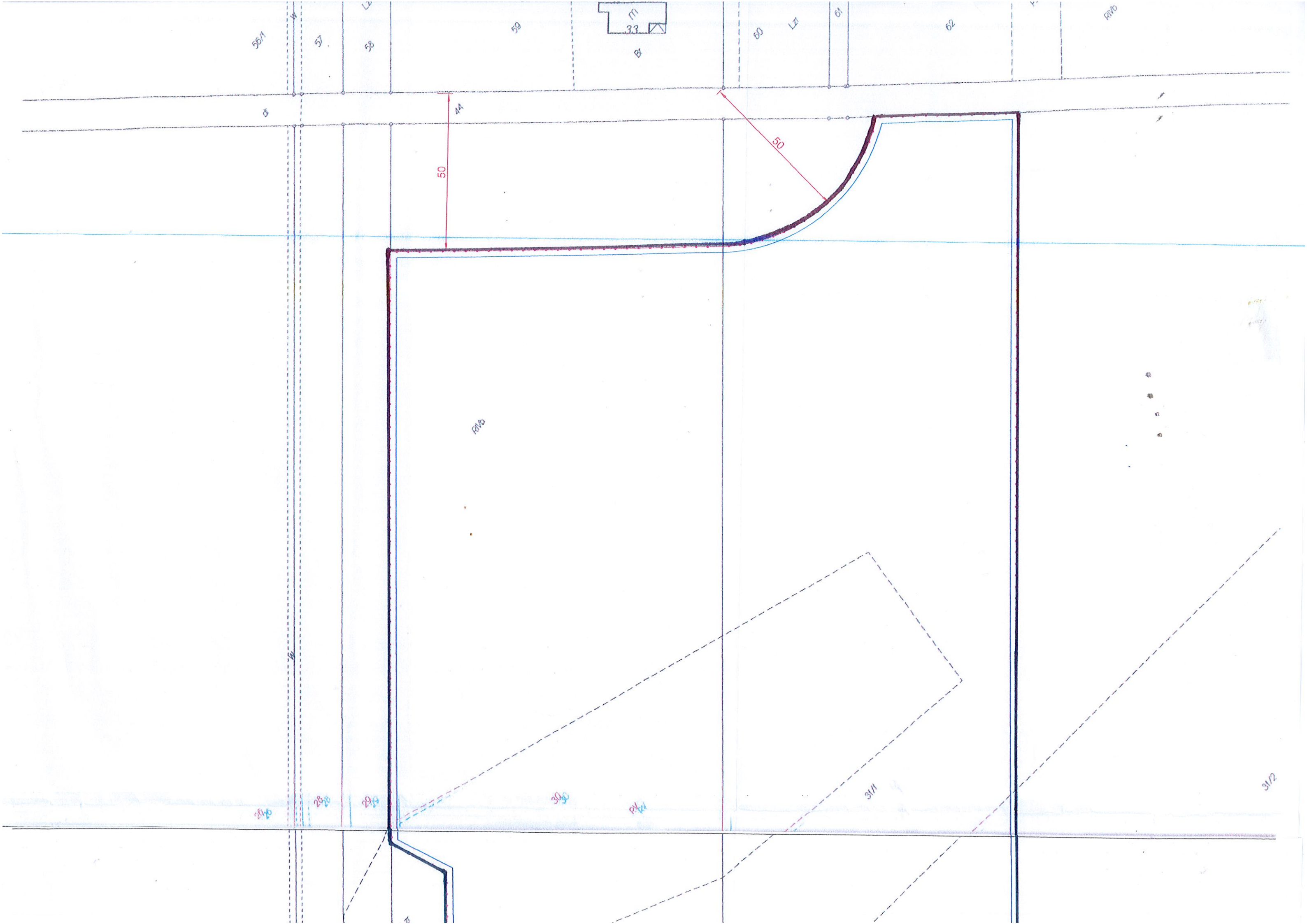
Z up. WÓJTA
mgr inż. Grzegorz Ignatiuk
Kierownik Referatu
Gospodarki Przestrzennej i Środowiska

Załączniki:

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

Otrzymują:

1. PROFECO Analizy Środowiskowe Marta Kaczmarek – pełnomocnik inwestora,
2. Strony biorące udział w postępowaniu – wg rozdzielnika w aktach sprawy,
3. a/a



Nazwa jednostki samorządu terytorialnego	STAROSTA WŁODAWSKI
Przebieganie sprawy	
Rozprawy i wyroki sądownicze	
Uzasadnienie wyroku sądowniczego	P.0619.2020.MOB
Materiał dowodowy	MAPA EVIDENCYJNA
Klasyfikacja sprawy - kategoria	
Data wydania postanowienia	23.06.2022
Opis czynności wykonanych	
Podpis prokuratora	2 up [signature]
Podpis kierownika sekcji	[signature]

ANALIZA URBANISTYCZNA

przeprowadzona w celu ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pod nazwą:

„Budowa elektrowni fotowoltaicznej (EPV Holeszów) o łącznej mocy do 8 MW włącznie (z uwzględnieniem etapowania) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce o nr ewid. 30 i 31/1 w obrębie Holeszów Nowy, 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 2022 r. poz. 503, z późn. zm.).

I. Charakterystyka inwestycji:

inwestor	ELEKTROWNIE MPA 2 Sp. z o.o ul. Fabryczna 14, 62-065 Grodzisk Wielkopolski
położenie	Holeszów Nowy, działka nr geod. 30, 31/1
rodzaj zabudowy	instalacje odnawialnego źródła energii, urządzenia infrastruktury technicznej
rodzaj inwestycji	budowa elektrowni fotowoltaicznej (EPV Holeszów) o łącznej mocy do 8 MW włącznie (z uwzględnieniem etapowania) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną
przeznaczenie terenu w obszarze analizowanym	użytki rolne, drogi, lasy, grunty zadrzewione, zabudowa zagrodowa

II. Stan prawny:

Właścicielem działki o nr ewid. 30 i 31/1 w obrębie Holeszów Nowy jest osoba prywatna.

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 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, z późn. zm.) i art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przeznaczenie działek w obszarze oddziaływania inwestycji:

- działka nr: 44, 494, 460 – drogi gminne,
 - działka nr: 59 i 489 – zabudowa zagrodowa (MR),
 - działki nr: 25, 26, 28, 29, 31/2, 34, 35, 36, 56/1, 57, 58, cz. 64, cz. 65, cz. 489, cz. 466, cz. 459- użytki rolne (R),
 - działka nr cz. 59, 60, 61, cz. 62, cz. 489, cz. 466 – grunty zakrzewione i zadrzewione (Lz) / lasy (Ls).
- Działki objęte inwestycją użytkowane są rolniczo, tj. stanowią grunty orne.

IV. Analiza w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 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 – gminnej	tak
Uzbrojenie terenu	<ul style="list-style-type: none"> • energia elektryczna – zgodnie z warunkami właściwego zakładu energetycznego, • zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy, • odprowadzanie ścieków – nie dotyczy, • zaopatrzenie w energię cieplną – nie dotyczy • obsługa komunikacyjna – z drogi gminnej 	tak
Czy teren wymaga	oznaczenie użytków i konturów klasyfikacyjnych:	tak

uzyskania zgody na zamianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne?	dz. nr ewid.: - 30: Lz-RV, RIVb, RV, W-RV - 31/1: RIVb, RV teren nie wymaga uzyskania zgody	
Zgodność z przepisami odrębnymi	<p>- ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326, z późn. zm.) - realizacja inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze i nieleśne w związku z art. 7 ust. 2,</p> <p>- 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, z późn. zm.) – „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 7.07.2022 r. wydał decyzję Nr 2/2022 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;</p> <p>- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.) – zamierzenie inwestycyjne nie wymaga określania innych ograniczeń, o których mowa w art. 73,</p> <p>- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r., poz. 916, z późn. zm.) – wnioskowana inwestycja nie jest położona w obszarze objętym formą ochroną przyrody,</p> <p>- ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233, z późn. zm.) – teren inwestycji nie jest położony na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,</p> <p>- ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2022 r. poz. 1072, z późn. zm.) – przedmiotowy teren nie jest objęty obszarem górniczym,</p> <p>- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j., Dz. U. z 2022 r. poz. 840) – teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.</p>	tak
Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze wskazanym w art. 61 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	<p>zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:</p> <p>a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,</p> <p>b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,</p> <p>c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu</p>	tak

V. Pozostałe warunki:

- a) budowa farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 8 MWp i o powierzchni zabudowy (w tym pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia i tymczasowego zajęcia) do 8 ha;
- b) zakres przedsięwzięcia obejmuje:
 - konstrukcje wsporcze do montażu paneli fotowoltaicznych nachylone w kierunku południowym lub innym optymalnym o wysokości do 5 m każda;
 - moduły fotowoltaiczne (mono-, polikrystaliczne lub amorficzne) o mocy łącznej do 8 MW łącznie o mocy jednostkowej od 300 Wp do 2000 Wp;
 - string-boxy;
 - falowniki przekształcające energię prądu stałego na energię prądu zmiennego o parametrach dostosowanych do sieci odbiorczej;
 - stacje transformatorowe z transformatorem olejowym lub suchym nn/SN w ilości do 8 sztuk o wysokości do 5 m każda, o powierzchni zabudowy do 50 m² każda, przy stacji do 2 miejsc postojowych;

- pozostałe elementy infrastruktury niezbędne do funkcjonowania w/w inwestycji, czyli: wewnętrzna linia kablowa do 1000 V łącząca poszczególne sekcje projektowanej elektrowni ze stacją transformatorową; system monitoringu, miejsca postojowe przy stacji transformatorowej, instalacja uziemiająca, instalacja kabli internetowych i światłowodowych służąca do sterowania farmą, instalacja oświetleniowa i odgromowa, ogrodzenie inwestycji oraz brama wjazdowa;
- zjazd, komunikacja wewnątrz farmy oraz plac manewrowy;
- system monitoringu (bariera IR, czujniki ruchu, kamery);
- kontenerowe magazyny energii o łącznej pojemności do 80 MWh - do 8 sztuk, o powierzchni zabudowy do 50 m² każdy;
- pasy zieleni;
- ogrodzenie ażurowe (siatkowe lub panelowe) bez podmurówki z zachowaniem ok. 20 cm przerwy między ogrodzeniem a gruntem.

VI. Wnioski:

Z przeprowadzonej analizy obszaru wynika, że istnieje możliwość ustalenia dla wnioskowanego terenu warunków zabudowy, spełniających wymogi art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.). Planowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Wnioskowana inwestycja nie ograniczy dostępu do działek gruntowych i rozbudowy uzbrojenia terenu. Inwestycja nie wpłynie znacząco ani też potencjalnie na pogorszenie stanu środowiska przyrodniczego.

Analizę wykonał 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 2022 r. poz. 503, z późn. zm.).

URBANISTA
mgr inż. Grzegorz Ignatiuk
uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 5 ustawy
z dnia 27 marca 2003 r.

Załącznik Nr 2 graficzny/opisowy
do decyzji Wójta Gminy Hanna

znak: 28/2022

z dnia 9.11.2022

Hanna, Zup. Wójta

mgr inż. Grzegorz Ignatiuk
Kierownik Zarządu
Gospodarki Przestrzennej i Środowiska

