

Wyniki warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.

WNIOSKODAWCA

OPTIMA KLESZCZELE PV Sp. z o. o.
ul. Franciszka Klimczaka 1A,
02-797 Warszawa.

PRZEDMIOT INWESTYCJI

Rodzaj zabudowy: **zabudowa przemysłowa**

**Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 86 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
część dz. nr geod. 849/24, obręb 0005 Kleszczele, gm. Kleszczele.**

I. STAN PRAWNY TERENU I JEGO OTOCZENIA

- 1. Stan prawny terenu i bezpośredniego sąsiedztwa:**
 - a) teren inwestycji** – dz. nr 849/24 nie stanowi własności Wnioskodawcy,
 - powierzchnia działki: 866.820 m²,
 - powierzchnia działki objęta wnioskiem: 849.077 m²,
 - b) klasyfikacja gruntów** – teren objęty wnioskiem obejmuje grunty oznaczone: Lz-RV, RIVb, RV, RVI, W-RV.
- 2. Występowanie terenów i obiektów objętych prawną ochroną na terenie inwestycji lub w jej otoczeniu:**
 - a) ochroną konserwatorską** – teren nie objęty,
 - b) ochroną przyrody** – teren nie objęty,
 - c) ochroną gruntów rolnych** – teren nie objęty.
 - d) zgodą na przeznaczenie gruntów** – teren nie był objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów oraz nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na nierolnicze i nieleśne.
- 3. Obowiązek sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego** – nie dotyczy.
- 4. Występowanie obszarów rewitalizacji ujętych w miejscowych planach rewitalizacji oraz położonych w Specjalnej Strefie Rewitalizacji** – teren nie objęty.
- 5. Występowanie ograniczeń w budowie budynków mieszkalnych lub budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa od istniejących elektrowni wiatrowych** – nie dotyczy.
- 6. Występowanie terenów górniczych** – nie występują.
- 7. Występowanie terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych** – nie występują.
- 8. Występowanie terenów zagrożonych powodzią** – nie występują.
- 9. Dostępność do strony drogi publicznej** – drogi gminne w zarządzie Burmistrza Kleszczel, droga powiatowa Nr 1742B w zarządzie Zarządu Dróg Powiatowych w Hajnówce, droga wojewódzka w Zarządzie Podlaskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Białymstoku.

II. STAN FAKTYCZNY TERENU I OTOCZENIA

- 1. Istniejące użytkowanie** – niezabudowany, użytkowany rolniczo (grunty orne).
- 2. Istniejące zagospodarowanie terenu** – użytki rolne.
- 3. Występowanie strefy ograniczonego użytkowania** – nie występuje.
- 4. Dostępność do drogi publicznej** – komunikacja bezpośrednio od strony dróg gminnych (dz. nr geod. 367 i 849/13) – istniejącymi zjazdami oraz od strony drogi powiatowej Nr 1742B (dz. nr geod. 843) – projektowanym zjazdem. Inwestycja, zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwolniona jest od określenia warunku przewidzianego w art. 61 ust. 1 pkt 2 w zakresie dostępu do drogi publicznej.
- 5. Uzbrojenie terenu:**

- a) **sieć wodociągowa** – inwestycja nie wymaga zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej,
- b) **sieć kanalizacji sanitarnej** – inwestycja nie wymaga przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej,
- c) **sieć kanalizacji deszczowej** – brak,
- d) **odprowadzenie wód opadowych** – powierzchniowo na tereny biologicznie czynne na terenie części działki oznaczonej nr ewid. 849/24 objętej decyzją,
- e) **odpady komunalne** – nie dotyczy,
- f) **sieć co** – brak,
- g) **sieć elektroenergetyczna** – inwestycja nie wymaga zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
- h) **sieć gazowa** – brak,
- i) **sieć telekomunikacyjna** – inwestycja nie wymaga wykonania przyłącza do sieci telekomunikacyjnej.

III. WARUNKI KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO.

1. Inwestycja, zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwolniona jest od określenia warunków przewidzianych w art. 61 ust. 1 pkt 1 w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu dla tego typu inwestycji.
2. W związku z rodzajem planowanego zamierzenia inwestycyjnego, nie zachodzi konieczność wyznaczania granic obszaru analizowanego wokół terenu inwestycji wyznaczono zgodnie z § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w odległości trzykrotnej szerokości frontu działki. Określenie granic ww. obszaru (i przez to sporządzenie załącznika do analizy) jest wymagane dla przedsięwzięć, które wymagają określenia 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. Skoro przedmiotowe przedsięwzięcie nie wymaga zastosowania ww. rozporządzenia w tej kwestii, to także załącznik graficzny analizy, nie jest wymagany.
3. Przede wszystkim wskazać należy, iż przepis § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinien być interpretowany w ścisłym związku z art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi, iż jedną z przesłanek ustalenia warunków zabudowy jest to, aby w pobliżu działki objętej wnioskiem istniała co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, która 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. Takie podejście znajduje odzwierciedlenie w orzecznictwie sądowo-administracyjnym.

IV. ZGODNOŚĆ Z PRZEPISAMI ODREBNYMI.

Nie stwierdzono niezgodności planowanego przedsięwzięcia z przepisami odrębnymi.

V. Spełnienie warunku wynikającego z art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Postępowanie w przedmiotowej sprawie zostało wszczęte przed wejściem w życie znowelizowanych przepisów, co uzasadnia zastosowanie art. 9 ust. 1 ustawy o zmianie ustaw regulujących przygotowanie i realizację kluczowych inwestycji w zakresie strategicznej infrastruktury energetycznej.

VI. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, gdyż spełnione zostały wymogi art. 61 ust. 1 pkt 3-5, w związku z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:

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

B U R M I S T R Z

mgr inż. Aleksander Sielicki