

BURMISTRZ KLESZCZEL

ul. 1 Maja 4
17-250 Kleszczele

Załącznik

do decyzji Burmistrza Kleszczel znak: RGK.6730.20.2022.ZW
ustalającej warunki zabudowy z dnia 13 lutego 2023 r.

Wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.**WNIOSKODAWCA**

PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o. o.
ul. Emilii Plater 53,
00-113 Warszawa

PRZEDMIOT INWESTYCJI

Rodzaj zabudowy: **zabudowa przemysłowa**

**Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 13 MW,
część dz. nr geod. 124/6, 124/7, 124/8, obręb 0013 Zaleszany, gm. Kleszczele.**

adres i numery ewidencyjne działek;

I. STAN PRAWNY TERENU I JEGO OTOCZENIA**1. Stan prawny terenu i bezpośredniego sąsiedztwa:**

- a) teren inwestycji** – id działki: 200507_5.0013.124/6 nie stanowi własności Wnioskodawcy,
- powierzchnia działki: 30.900 m²,
- powierzchnia działki objęta decyzją: ok. 28.000 m²,
– id działki: 200507_5.0013.124/7 nie stanowi własności Wnioskodawcy,
- powierzchnia działki: 15.500 m²,
- powierzchnia działki objęta decyzją: ok. 15.400 m²,
– id działki: 200507_5.0013.124/8 nie stanowi własności Wnioskodawcy,
- powierzchnia działki: 24.800 m²,
- powierzchnia działki objęta decyzją: ok. 24.000 m².

b) klasyfikacja gruntów – Lzr-RIVb, LzrRV, Lzr-RVI – grunty zakrzewione i zadrzewione na użytkach rolnych, RIVb, RV, RVI, RVI – grunty orne.

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 (id działek: 200507_5.0013.217, 200507_5.0013.218/2) w zarządzie Burmistrza Kleszczel.

II. STAN FAKTYCZNY TERENU I OTOCZENIA

- 1. Istniejące użytkowanie** – niezabudowany, użytkowany rolniczo (grunty orne).
- 2. Istniejące zagospodarowanie terenu** – brak, teren płaski.

3. **Występowanie strefy ograniczonego użytkowania** – nie występuje.
4. **Dostępność do drogi publicznej** – komunikacja bezpośrednio od strony drogi gminnej (id działki: 200507_5.0002.217) – projektowanym zjazdem.
5. **Uzbrojenie terenu:**
 - a) **sieć wodociągowa** – zapotrzebowanie na wodę zgodnie z decyzją Burmistrza Kleszczel znak: RGK.6220.5.2021.BW z dnia 16 września 2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach;
 - b) **sieć kanalizacji sanitarnej** – odprowadzenie ścieków zgodnie z decyzją Burmistrza Kleszczel znak: RGK.6220.5.2021.BW z dnia 16 września 2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach;
 - c) **sieć kanalizacji deszczowej** – brak,
 - d) **odprowadzenie wód opadowych** – powierzchniowo na tereny biologicznie czynne, na teren działek oznaczonych id: 200507_5.0013.124/6, 200507_5.0013.124/7 i 200507_5.0013.124/8 objętych decyzją,
 - e) **odpady komunalne** – odpady powinny gromadzone z uwzględnieniem wymogów określonych w rozporządzeniu 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),
 - f) **sieć co** – brak – inwestycja nie wymaga przyłączenia do sieci ciepłowniczej,
 - g) **sieć elektroenergetyczna** – brak – inwestycja nie wymaga zapotrzebowania na energię z sieci elektroenergetycznej – zaopatrzenie w energię elektryczną za pomocą agregatu prądotwórczego, zgodnie z decyzją Burmistrza Kleszczel znak: RGK.6220.5.2021.BW z dnia 16 września 2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach,
 - h) **sieć gazowa** – brak – inwestycja nie wymaga przyłączenia do sieci gazowniczej,
 - i) **sieć telekomunikacyjna** – brak – inwestycja nie wymaga przyłączenia do 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 tej ustawy 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 (zabudowa przemysłowa), nie zachodzi konieczność wyznaczania granic obszaru analizowanego wokół terenu inwestycji zgodnie art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 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 zwolnione jest od określenia warunków przewidzianych w art. 61 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy, to także załącznik graficzny analizy, nie jest niezbędny. Brak załącznika graficznego analizy nie wpływa w tym przypadku na wynik końcowy sprawy.

IV. ZGODNOŚĆ Z PRZEPISAMI ODRĘBNYMI.

Nie stwierdzono niezgodności planowanego przedsięwzięcia z przepisami odrębnymi.

V. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, gdyż spełnione zostały wymogi art. 61 ust. 1 pkt 3-6, w związku z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:

- istniejące i projektowane 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,
- zamierzenie budowlane nie znajduje 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, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

B U R M I S T R Z

mgr inż. Aleksander Sielicki