

DECYZJA

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 64 ust. 1 w zw. z art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm. – *dalej pzp*) i art. 4 ust. 2 pkt 2 tejże ustawy oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 – *dalej k.p.a.*) oraz przepisów szczególnych:

1. 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. Nr 164, poz. 1589),
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. Nr 164, poz. 1588),

po rozpatrzeniu wniosku OPTIMA KLESZCZELE PV Sp. z o. o., z siedzibą przy ul. Franciszka Klimczaka 1A, 02-797 Warszawa, z dnia 16 kwietnia 2021 r. (data wpływu do tut. Urzędu: 23 kwietnia 2021 r.) o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 86 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie części działki oznaczonej nr ewid. 849/24, położonej w obrębie 0005 Kleszczele, gm. Kleszczele, uzupełnionego pismem z dnia 10 maja 2021 r. (data wpływu do tut. Urzędu: 13 maja 2021 r.),

u s t a l a m w a r u n k i z a b u d o w y
na rzecz OPTIMA KLESZCZELE PV Sp. z o. o.,
ul. Franciszka Klimczaka 1A, 02-797 Warszawa.

I. Funkcja i rodzaj inwestycji: zabudowa przemysłowa – budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 86 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

1. **Zgodnie z powyższym inwestycja obejmuje** budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 86 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w skład której wchodzi następujące elementy:
 - a) konstrukcje wolnostojące wbijane do ziemi lub trackery (systemy nadążne) do mocowania paneli fotowoltaicznych (wysokość konstrukcji do 5 metrów nad poziom terenu),
 - b) panele fotowoltaiczne składające się z ogniw fotowoltaicznych polikrystalicznych lub monokrystalicznych, montowane rzędowo, o nachyleniu paneli od 20° do 45° i mocy pojedynczego panelu od 250 Wp do 800 Wp – do 344.000 sztuk,
 - c) wewnętrzne linie elektroenergetyczne i światłowodowe, w tym linie kablowe,
 - d) kontenerowe stacje transformatorowe nn/SN – do 90 szt.,
 - e) stacja GPO SN/WN wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, z jednym transformatorem z mocą do 90 MVA lub dwoma transformatorami z mocą do 50 MVA każdy,
 - f) inwertery (falowniki),
 - g) przyłącze elektroenergetycznego - zgodnie z przyjętą koncepcją i warunkami technicznymi OSD,
 - h) ogrodzenie instalacji wraz z bramami wjazdowymi i furtkami,
 - i) system monitoringu oraz ochrony elektronicznej (czujki ruchu, kamery itp.),
 - j) pozostałe urządzenia niezbędne do prawidłowego i bezpiecznego funkcjonowania przedsięwzięcia,

na terenie części działki o powierzchni 849.077 m², oznaczonej nr ewid. 849/24, położonej w obrębie 0005 Kleszczele, gm. Kleszczele.

II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:

- 1. warunków i wymogów ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie ustala się;**
- 2. ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
 - a) wnioskowana inwestycja jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w art. 60 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 247 ze zm.), w związku 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 (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839),
 - b) inwestora obowiązują ustalenia zawarte w ostatecznej decyzji Burmistrza Kleszczel znak: RGK.6220.1.2021.BW z dnia 23 marca 2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzającej brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 86 MW wraz z infrastrukturą techniczną, na działce oznaczonej nr geod. 849/24 w obrębie Kleszczele,
 - c) uciążliwość wnioskowanej inwestycji powinna się zawierać w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - d) realizacja inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze i nieleśne, stosownie do 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),
 - e) teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 710 ze zm.),
 - f) wnioskowana inwestycja nie jest położona na obszarach objętych ochroną przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098),
 - g) w przypadku konieczności wycinki drzew lub krzewów, należy uzyskać zgodę właściwego organu, o którym mowa w art. 83a ust. 1 ustawy o ochronie przyrody, z zastrzeżeniem art. 83f tejże ustawy,
 - h) zamierzenie nie wymaga określania innych ograniczeń, o których mowa w art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 ze zm.),
 - i) w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska), a także przy prowadzeniu prac budowlanych uwzględnić ochronę środowiska, w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych – prace budowlane prowadzić wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji (art. 75 ust. 1 i 2 ustawy Prawo ochrony środowiska);
- 3. obsługi infrastruktury technicznej i komunikacji:**
 - a) sieć elektroenergetyczna – inwestycja nie wymaga zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - b) sieć wodociągowa – inwestycja nie wymaga zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej,
 - c) sieć kanalizacji sanitarnej – inwestycja nie wymaga przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - 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 – nie dotyczy,

- g) sieć gazowa – nie dotyczy,
- h) sieć telekomunikacyjna – nie dotyczy,
- i) teren objęty decyzją posiada dostęp do drogi publicznej – komunikacja bezpośrednio od strony dróg gminnych w zarządzie Burmistrza Kleszczel (dz. nr geod. 367 i 849/13) – istniejącymi zjazdami,
- j) teren objęty decyzją posiada dostęp do drogi publicznej – komunikacja bezpośrednio od strony drogi powiatowej Nr 1742B w zarządzie Zarządu Dróg Powiatowych w Hajnówce (dz. nr geod. 843) – projektowanym zjazdem,
- k) parametry projektowanego zjazdu z drogi powiatowej Nr 1742B (dz. nr ewid. 843), powinny spełnić wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 124 ze zm.) – w zakresie zjazdów publicznych, w przypadku ich przebudowy – inwestor winien uzyskać zezwolenie właściwego zarządcy drogi (Zarządu Dróg Powiatowych w Hajnówce),
- l) na lokalizację zjazdu publicznego z drogi powiatowej Nr 1742B należy uzyskać decyzję zarządcy drogi (Zarządu Dróg Powiatowych w Hajnówce),
- m) parametry istniejących zjazdów z dróg gminnych (dz. nr ewid. 367 i 849/13), powinny spełnić wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 124 ze zm.) – w zakresie zjazdów indywidualnych, w przypadku ich przebudowy – inwestor winien uzyskać zezwolenie właściwego zarządcy drogi (Burmistrza Kleszczel),
- n) obiekty budowlane należy lokalizować poza pasami drogowymi dróg gminnych (dz. nr geod. 367 i 849/13), w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, poza terenem zabudowy – co najmniej 15,0 m,
- o) obiekty budowlane należy lokalizować poza pasem drogowym drogi powiatowej Nr 1742B (dz. nr geod. 843), w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, poza terenem zabudowy – co najmniej 15,0 m,
- p) obiekty budowlane należy lokalizować poza pasem drogowym drogi wojewódzkiej (dz. nr geod. 1530/2), w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, poza terenem zabudowy – co najmniej 20,0 m,
- q) parkowanie pojazdów związanych z funkcjonowaniem planowanej inwestycji nie może odbywać się w pasie drogowym dróg gminnych (dz. nr geod. 367 i 849/13), w pasie drogowym drogi powiatowej Nr 1742B (dz. nr geod. 843) oraz w pasie drogowym drogi wojewódzkiej (dz. nr geod. 1530/2) – miejsca parkingowe należy zabezpieczyć poza pasami drogowymi ww. dróg;

4. wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- a) planowane zamierzenie inwestycyjne należy projektować i budować w sposób określony w przepisach oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej zapewniając poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich (zgodnie z art. 5 ustawy Prawo budowlane) 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 promieniowanie,
 - zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
- b) przed wystąpieniem do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej w sprawie pozwolenia na budowę, należy uzyskać prawo dysponowania nieruchomością w granicach niezbędnych do realizacji inwestycji,
- c) inwestycję projektować zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.) oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy,

- d) ewentualne kolizje z istniejącymi sieciami uzbrojenia technicznego należy rozwiązywać w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci,
- e) w przypadku zlokalizowania inwestycji na terenie, gdzie występują urządzenia wodno-melioracyjne należy opracować projekt przebudowy urządzeń, który należy uzgodnić z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Sokołowie Podlaskim;

5. ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych – nie dotyczy;

6. inne warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

- a) zgodnie z art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 624 ze zm.) właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:
 - zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie,
- b) na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody, powstałych na jego gruncie wskutek przypadku lub działania osób trzecich, ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- c) jeżeli spowodowane przez właściciela gruntu zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpływają na grunty sąsiednie, wójt, burmistrz lub prezydent miasta, z urzędu lub na wniosek, w drodze decyzji, nakazuje właścicielowi gruntu przywrócenie stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom, ustalając termin wykonania tych czynności,
- d) teren nie jest położony na obszarze zdegradowanym, obszarze rewitalizacji lub w Specjalnej Strefie Rewitalizacji, o których mowa w art. 8 ust. 1 i art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 485).

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linia rozgraniczająca teren inwestycji została określona na załączonych mapach w skali 1:1000 i oznaczona literami A-B-C-...-ZJ-A, obejmując część działki o powierzchni 849.077 m², oznaczonej nr ewid. 849/24, położonej w obrębie 0005 Kleszczele, gm. Kleszczele.

U Z A S A D N I E N I E

Na wniosek OPTIMA KLESZCZELE PV Sp. z o. o., z siedzibą przy ul. Franciszka Klimczaka 1A, 02-797 Warszawa, w dniu 13 maja 2021 r. wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 86 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie części działki oznaczonej nr ewid. 849/24, położonej w obrębie 0005 Kleszczele, gm. Kleszczele.

Na mocy ustawy pzp, stracił ważność miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczele zatwierdzony uchwałą Nr XXXII/90/84 Gminnej Rady Narodowej w Kleszczelach w dniu 19 marca 1984 r., zmieniony uchwałą Nr III/27/90 z dnia 28 września 1990 r. oraz uchwałą Nr V/23/94 Rady Miejskiej w Kleszczelach z dnia 15 listopada 1994 r., a także miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kleszczele, zatwierdzony uchwałą Nr IV/27/89 Gminnej Rady Narodowej w Kleszczelach z dnia 24 lutego 1989 r., z wyłączeniem terenów, dla których po 1995 r. dokonano zmian w ww. planach miejscowych. W związku z powyższym obszar objęty przedmiotowym przedsięwzięciem znajduje się na obszarze nieposiadającym planu zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto zgodnie z treścią Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kleszczele, uchwalonego uchwałą Nr VIII/69/99 Rady Miejskiej w Kleszczelach z dnia 29 grudnia 1999 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kleszczele, obszar objęty wnioskiem nie znajduje się na terenie, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego.

Nie zachodzą więc przesłanki do zawieszenia postępowania do czasu uchwalenia planu, o której mowa w art. 62 ust. 2 ustawy pzp.

Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy pzp, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Stosownie do art. 52 ust. 1 i 2, mając na uwadze treść art. 64 ust. 1 ustawy pzp, ustalenie warunków zabudowy następuje na wniosek inwestora.

W związku z regulacją zawartą w art. 60 ust. 1 ww. ustawy decyzję o warunkach zabudowy wydaje wójt, burmistrz albo prezydent miasta po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 te same ustawy i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi.

Na organie administracyjnym ciąży obowiązek zagwarantowania udziału w postępowaniu wszystkim podmiotom, które w danej sprawie mają prawnie chronione interesy. Ustawa pzp nie określa, jakie podmioty są uznawane za strony postępowania w sprawie wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy. Z tego względu do ustalenia kręgu podmiotów uprawnionych należy stosować ogólne przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. Zgodnie z brzmieniem art. 28 ustawy k.p.a. stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek. Konieczne jest zatem, w pierwszej kolejności, wykazanie istnienia interesu prawnego lub obowiązku w prowadzonym postępowaniu. Przyjmuje się, że materialnoprawną podstawą interesu prawnego w postępowaniu mogą być m.in. przepisy Kodeksu cywilnego regulujące sposób wykonywania prawa własności nieruchomości oraz ich niezakłóconego korzystania. Właściciel może w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą.

Na tej podstawie należy przyjąć, że interesem prawnym mogą wykazać się podmioty mające prawa rzeczowe do nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania planowanej inwestycji. Pierwszą kwestią jest konieczność ustalenia, co należy rozumieć pod pojęciem oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i sąsiadujące nieruchomości. Pojęcie „oddziaływania” musi być rozumiane jako wpływ na środowisko przyrodnicze, jak i na nieruchomości sąsiednie w szerokim znaczeniu sąsiedztwa. W pojęciu tym mieści się rzeczywisty wpływ zarówno na korzystanie z innych nieruchomości, jak i na wartości prawnie chronione np. środowisko. W orzecznictwie przyjmuje się, że oddziaływanie będzie mogło wystąpić nawet wtedy, gdy nie spowoduje w otoczeniu przekroczenia ustalonych norm. Istotny jest sam fakt oddziaływania inwestycji w przestrzeń objętą prawem do nieruchomości sąsiednich, co uzasadnia konieczność zapewnienia właścicielom działek udziału w postępowaniu. Zakres oddziaływania przedsięwzięcia należy badać zarówno na etapie jego realizacji, jak i późniejszej eksploatacji. W orzecznictwie zgodnie przyjmuje się także, że oddziaływanie konkretnego przedsięwzięcia na środowisko nie zna granic wynikających z prawa własności nieruchomości, ale należy brać pod uwagę rzeczywisty zasięg oddziaływania.

Przymiot stron w postępowaniu administracyjnym o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu mogą mieć właściciele lub użytkownicy wieczystości działek sąsiednich, a także, w zależności od okoliczności, właściciele działek niesąsiadujących bezpośrednio z terenem planowanej inwestycji, gdyż o interesie prawnym tych osób przesądza zasięg oddziaływania danej inwestycji na nieruchomości sąsiednie oraz stopień jej uciążliwości dla tych nieruchomości. Osoby faktycznie posiadające nieruchomości narażone na oddziaływanie inwestycji lub dysponujące prawami obligacyjnymi nie są legitymowane do występowania w postępowaniu administracyjnym jako strona i o ochronę ich praw powinien zadbać właściciel nieruchomości. W oparciu o złożony wniosek inwestora organ prowadzący postępowanie ustalił, że stronami postępowania będzie wnioskodawca oraz właściciele/współwłaściciele/zarządcy działek oznaczonych nr geod. 1, 364, 367, położonych w obrębie 0008 Pogreby, oraz nr geod. 849/4, 849/13, 849/19, 849/23, 851, 843, 849/17, 849/21, 849/24, 849/28, 849/29, 850, 1530/2, 849/22, 849/20, położonych w obrębie 0005 Kleszczelce, gm. Kleszczelce. Planowana inwestycja nie będzie oddziaływać na pozostałe nieruchomości, a także nie spowoduje uciążliwości dla nich, czy ograniczenia użytkowania. Ustalenie dokładnej lokalizacji planowanego obiektu jest możliwe dopiero na etapie postępowania przed właściwym organem administracji architektoniczno-budowlanej.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, gdy spełnione zostaną wymogi art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy pzp, tj.:

- 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 i projektowane uzbrojenie 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,
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,

Zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 20 kwietnia 2021 r. o zmianie ustaw regulujących przygotowanie i realizację kluczowych inwestycji w zakresie strategicznej infrastruktury energetycznej (Dz. U. z 2021 r. poz. 922), zostały wprowadzone zmiany do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie brzmienia m.in.: art. 61 i 64 tej ustawy.

Dzięki tej nowelizacji w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dodano pkt 6, w którym wprowadzono przesłankę, od spełnienia której uzależnione jest wydanie pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy, tj.: 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, 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.

Po analizie złożonego wniosku z dnia 16 kwietnia 2021 r. (data wpływu do tut. Urzędu: 23 kwietnia 2021 r.), Burmistrz Kleszczel stwierdził, że nie spełnia on wymagań określonych w art. 52 ust. 2, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy pzp. Wobec powyższego wezwał wnioskodawcę do uzupełnienia braków formalnych stwierdzonych we wniosku, wskazując jednocześnie termin do uzupełnienia tych braków, z pouczeniem, że ich nie usunięcie spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania. W terminie wskazanym przez organ I instancji wnioskodawca uzupełnił przedmiotowy wniosek.

Po ponownej analizie wniosku wraz z jego uzupełnieniem, Burmistrz Kleszczel ustalił, że spełnia on wymagania określone w przepisach prawa i zawiera wymagane przepisami dokumenty. W związku z powyższym, po ustaleniu kręgu stron postępowania administracyjnego, na podstawie art. 61 § 4 k.p.a. organ I instancji pismem z dnia 19 maja 2021 r. zawiadomił strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie.

Jednocześnie wskazano w art. 9 ust. 1 ustawy o zmianie ustaw regulujących przygotowanie i realizację kluczowych inwestycji w zakresie strategicznej infrastruktury energetycznej, że do postępowań w sprawie wydania decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy decyzją ostateczną, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 2 w brzmieniu dotychczasowym. Postępowanie w przedmiotowej sprawie zostało wszczęte w dniu 13 maja 2021 r., wobec czego znowelizowane przepisy nie dotyczą przedmiotowej sprawy.

Z uwagi na fakt, że decyzje wydawane są wyłącznie w sytuacji braku planu miejscowego, przepisy wprowadzają wymóg dokonania przed sporządzeniem decyzji niezbędnych analiz. Zadaniem analizy jako elementu materiału dowodowego oraz sporządzającej ją osoby nie jest stwierdzenie jak powinno wyglądać ukształtowanie przestrzeni na skutek realizacji planowanego zamierzenia inwestycyjnego, lecz zebranie konkretnych danych umożliwiających właściwe stosowanie zasad wynikających z przepisów prawa w danym przypadku, z uwzględnieniem tak zobiektywizowanych przez ustawodawcę wymogów zachowania ładu przestrzennego, jak i interesów inwestora.

Planowane zamierzenie jest instalacją odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (tj. instalacją stanowiącą wyodrębniony zespół urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii).

Art. 61 ust. 3 ustawy pzp stanowi, że 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 o odnawialnych źródłach energii. 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 sprawie sposobu ustalania wymagań nowej zabudowy i zagospodarowania przestrzennego, 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 załącznik graficzny analizy, nie jest wymagany.

Przed wszystkim wskazać należy, iż przepis § 3 ust. 2 ww. 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 pzp, 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 sądowno-administracyjnym.

W oparciu o wyniki tej analizy osoba, o której mowa w art. 5 ustawy pzp sporządza projekt decyzji o warunkach zabudowy. Poprawność analizy, trafność wypływających z niej wniosków, które znajdują odzwierciedlenie w projekcie decyzji, wywiera wpływ na końcowy wynik sprawy. Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy pzp, sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy powierzono osobie, o której mowa w art. 5 pkt 5 tej ustawy (osobie posiadającej dyplom ukończenia studiów w zakresie innym niż w pkt 4 oraz ukończyła studia podyplomowe w zakresie gospodarki przestrzennej).

Przedmiotowe zamierzenie nie wywołuje skutków, o których mowa w art. 36 ustawy pzp.

Wnioskowana inwestycja jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b) rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które jest aktem wykonawczym do art. 60 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, tj. *zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a.* Inwestor do wniosku dołączył ostateczną decyzję Burmistrza Kleszczel znak: RGK.6220.1.2021.BW z dnia 23 marca 2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzającej brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 86 MW wraz z infrastrukturą techniczną, na działce oznaczonej nr geod. 849/24 w obrębie Kleszczele.

Stosownie do art. 86 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organ wydający decyzję, o których mowa w art. 72 ust. 1 tej ustawy. Charakter zabudowy (zabudowa przemysłowa) jest tożsama i zgodna z ustaleniami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach i wnioskiem inwestora. Rodzaj planowanego przedsięwzięcia jest zatem wiążący z ustaleniami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Inne podejście jest niedopuszczalne, gdyż mówimy tu o związaniu organu treścią decyzji jako całości.

Teren nie jest położony na obszarze zdegradowanym, obszarze rewitalizacji lub w Specjalnej Strefie Rewitalizacji, o których mowa w art. 8 ust. 1 i art. 25 ust. 1 ustawy o rewitalizacji, w związku

z czym stosownie do art. 11 ust. 5 pkt 2 i art. 30 ww. ustawy nie zachodzą podstawy do zakazu wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Po przeanalizowaniu treści wniosku inwestora oraz przedsięwzięcia określonego w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nie stwierdzono niezgodności planowanego przedsięwzięcia z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji uzgodniono z:

- Starostą Hajnowskim w zakresie ochrony gruntów rolnych,
w trybie art. 106 k.p.a., stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 6, art. 53 ust. 5, w związku art. 64 ust. 1 ustawy pzp,
- Dyrektorem Zarządu Zlewni w Sokołowie Podlaskim w zakresie melioracji,
w trybie art. 106 k.p.a., stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 6, art. 53 ust. 5, w związku art. 64 ust. 1 ustawy pzp,
- Zarządem Dróg Powiatowych w Hajnówce,
Postanowienie znak: DT.432.1.54.2021 z dnia 12 sierpnia 2021 r.
- Podlaskim Zarządem Dróg Wojewódzkich w Białymstoku,
w trybie art. 106 k.p.a., stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 9, art. 53 ust. 5, w związku art. 64 ust. 1 ustawy pzp.

Po przeanalizowaniu zapisów regulujących obowiązek dokonania uzgodnień z organami wskazanymi w art. 53 ust. 4 ustawy pzp oraz rodzaju planowanego zamierzenia, organ prowadzący postępowanie ustalił, że w tej konkretnej sprawie nie zachodzi konieczność dokonywania uzgodnień z pozostałymi organami, o których mowa w ww. artykule.

O wystąpieniu do organów uzgadniających, stosownie do art. 106 § 2 k.p.a., Burmistrz Kleszczel zawiadomił strony postępowania pismem z dnia 21 czerwca 2021 r. Jednocześnie organ prowadzący postępowanie skorzystał z przepisu art. 49a k.p.a., w związku z art. 49 § 1 k.p.a. i zawiadomił strony postępowania, że dalsze zawiadomienia o wydanej decyzji i innych czynnościach związanych z przedmiotowym postępowaniem będą następowały poprzez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Kleszczelach pod adresem: <http://bip.um.kleszczele.wrotapodlasia.pl/5789a39798baa80/art-49-i-49a-kpa---zawiadomienia-stron.html>.

O ponownym wystąpieniu do jednego z organu uzgadniającego, stosownie do art. 106 § 2 k.p.a., w związku z art. 49a i art. 49 § 1 i 2 k.p.a. Burmistrz Kleszczel zawiadomił strony postępowania poprzez udostępnienie pisma w BIP Urzędu Miejskiego w Kleszczelach w dniu 21 lipca 2021 r.

Na podstawie analizy zebranych dowodów w przedmiotowej sprawie Burmistrz Kleszczel, ustalił, że określona w decyzji nieruchomości przylega do dróg gminnych pozostających w zarządzie organu wydającego decyzję o warunkach zabudowy. W tym miejscu należy zauważyć, że z uwagi na to, iż zarządcą dróg gminnych jest Burmistrz Kleszczel, nie dochodzi do wydania postanowienia w trybie art. 106 k.p.a.. Organ prowadzący postępowanie (będący też zarządcą dróg) w uzasadnieniu decyzji winien przedstawić argumenty rozstrzygnięcia w tej kwestii. Wskazany w projekcie decyzji zapis w pkt II ppkt 3 lit. n) nie narusza przepisu art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 ze zm.), który stanowi, że usytuowanie obiektów budowlanych poza terenem zabudowy w odniesieniu do dróg gminnych powinno wynosić co najmniej 15,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni tej drogi. Ponadto ustalenia projektu decyzji (pkt II ppkt 3 lit. i, m, q) odnoszące się do obsługi komunikacyjnej, parametrów istniejących zjazdów oraz parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem planowanej inwestycji, nie utrudnią realizacji obowiązków zarządcy drogi. W związku z powyższym, w tym mając na uwadze ustalenia projektu decyzji, nie zachodzi konieczność (ani możliwość) wydania postanowienia w sprawie uzgodnienia projektu decyzji z zarządcą drogi gminnej (Burmistrzem Kleszczel).

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 pzp, tj.:

- projektowane i 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.

Biorąc pod uwagę cel wydania decyzji, a także fakt, że niniejsza decyzja nie stanowi żadnej podstawy do realizacji tej inwestycji, lecz jedynie stanowi pierwszy etap w postępowaniu zmierzającym do realizacji przedmiotowej inwestycji należało orzec jak w sentencji. Należy także jednoznacznie wskazać, że o uzyskanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy może się ubiegać każdy, nie mając żadnego związku prawnego z nieruchomością, a uzyskanie tej decyzji nie jest uzależnione od zgody właściciela nieruchomości czy też strony postępowania, a zatem dopuszczalne jest nawet pomimo ich wyraźnego sprzeciwu.

Burmistrz Kleszczel, po zakończeniu postępowania dowodowego w przedmiotowej sprawie, pismem z dnia 20 sierpnia 2021 r. w trybie art. 10 § 1, w związku z art. 49a i art. 49 § 1 i 2 k.p.a., zawiadomił strony o możliwości wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. W odpowiedzi na ww. zawiadomienie nie wpłynęły żadne uwagi czy zastrzeżenia.

Stosownie do § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy, podstawowe jednobarwne oznaczenia graficzne dotyczące granic i linii regulacyjnych, a także elementów zagospodarowania przestrzennego, przeznaczone do stosowania w części graficznej decyzji, wykonano umożliwiając ich jednoznaczne powiązanie z tekstem decyzji i wykonywanie jej kopii.

Organ prowadzący postępowanie jest związany żądaniem określonym we wniosku, na podstawie którego wszczęto postępowanie i jest zobowiązany do dokładnego określenia treści żądania strony, które to żądanie wyznacza rodzaj sprawy będącej przedmiotem postępowania. Organ, nie może samowolnie (z urzędu) dokonywać zmiany jego kwalifikacji. Jediną niewiążącą organ administracji kwestią jest podana przez stronę podstawa prawna żądania albowiem to treść żądania wyznacza zastosowanie konkretnej normy prawa materialnego, która będzie miała zastosowanie w sprawie. Inne podejście do tej kwestii – orzeczenie ponad wnioski inwestora – stanowiłoby naruszenie przez organ art. 61 k.p.a. Takie stanowisko jest mocno ugruntowane w literaturze przedmiotu oraz orzecznictwie sądów administracyjnych. Ponadto nie można utożsamiać określenia faktycznego zakresu zamierzenia inwestycyjnego objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy - którego to określenia zawsze dokonuje wnioskodawca (inwestor) - od prawnej kwalifikacji tak określonego zamierzenia (jego właściwego "nazwania" w języku prawnym), co ostatecznie leży w gestii organu wydającego decyzję.

Zgodnie z art. 21 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, dane o złożonym wniosku o wydanie decyzji oraz o wydanej decyzji, są umieszczane w publicznie dostępnym wykazie danych o dokumentach zawierających informacje o środowisku i jego ochronie, prowadzonym przez Burmistrza Kleszczel.

Na podstawie art. 72 ust. 6 i 6a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w związku z art. 66a ustawy pzp, informację o wydanej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy, podaje się do publicznej wiadomości, a także udostępnia na okres 14 dni w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu.

Szczegółowe rozwiązania projektowe (nienaruszające interesów osób trzecich) rozpatrywane będą na etapie prowadzonego postępowania przed właściwym organem administracji architektoniczno-budowlanej.

Na podstawie art. 55, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy pzp decyzja o ustaleniu warunków zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Przedmiotowa decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub przed uzyskaniem pozwolenia na budowę przez wnioskodawcę dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Zgodnie z przepisami art. 63 ust. 4 ustawy pzp - wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Organ prowadzący postępowanie dokonał szczegółowej analizy zgromadzonych w sprawie materiałów, a także warunków i zasad zagospodarowania terenu, zasad ochrony środowiska oraz warunków korzystania z jego zasobów wynikających z przepisów szczególnych, jak również stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Mając na uwadze powyższe ustalono jak w sentencji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Białymstoku, za pośrednictwem Burmistrza Kleszczel, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Na podstawie art. 127a § 1 k.p.a. w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia Burmistrzowi Kleszczel oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

B U R M I S T R Z

mgr inż. Aleksander Sielicki

Projekt decyzji sporządził mgr inż. Zbigniew Wojciuk, posiadający uprawnienia wynikające z art. 5 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 615,00 zł – stosownie do art. 1 ust. 1 pkt 1 i 2, w związku z art. 4 oraz cz. 1 pkt 8 i cz. IV załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1546 ze zm.).

Załączniki:

1. Załącznik graficzny decyzji.
2. Wyniki warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.

Otrzymują:

1. Optima Kleszczele PV Sp. z o. o., ul. Franciszka Klimczaka 1A, 02-797 Warszawa,
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.
- 18.
- 19.
- 20.
- 21.
- 22.
- 23.
- 24.
- 25.

- 26.
- 27.
- 28.
- 29.
- 30.
- 31.
- 32.
- 33.
- 34.
- 35.
- 36.
- 37.
- 38.
- 39.
- 40.
- 41.
- 42.
- 43.
- 44.
- 45.
- 46.
- 47.
- 48.
- 49.
- 50.
- 51.
- 52.
- 53.
- 54.
- 55.
- 56.
- 57.
- 58.
- 59.
- 60.
- 61.
- 62.
- 63.
- 64.
- 65.
- 66.
- 67.
- 68.
- 69.
- 70.
- 71.
- 72.
- 73.
- 74.
- 75.
- 76.
- 77.
- 78.
- 79.
- 80.
- 81.
- 82.
- 83.
- 84.
- 85.

- 86.
- 87.
- 88.
- 89.
- 90.
- 91.
- 92.
- 93.
- 94.
- 95.
- 96.
- 97.
- 98.
- 99.
- 100.
- 101.
- 102.
- 103.
- 104.
- 105.
- 106.
- 107.
- 108.
- 109.
- 110.
- 111.
- 112.
- 113.
- 114.
- 115.
- 116.
- 117.
- 118.
- 119.
- 120.
- 121.
- 122.
- 123.
- 124.
- 125.
- 126.
- 127.
- 128.
- 129.
- 130.
- 131.
- 132.
133. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Kleszczelach,
ul. Akacyjowa 5/2, 17-250 Kleszczele,
134. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, Oddział Terenowy w Białymstoku,
ul. Kombatantów 4, 15-102 Białystok,
135. Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Białymstoku,
ul. Elewatorska 6, 15-620 Białystok,
136. Zarząd Dróg Powiatowych w Hajnówce,
ul. Bielska 41, 17-200 Hajnówka,
137. Gmina Kleszczele, ul. 1 Maja 4, 17-250 Kleszczele,
138. aa.