

GP.6730.201.2021

DECYZJA

o warunkach zabudowy nr 7/2022

Na podstawie art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.), art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1 art. 60 ust. 1 oraz art. 63 ust. 3 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego (t. j. Dz. U. 2003 Nr 164, poz. 1588) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 02 września 2021 r. (data wpływu 06 września 2021 r.), który złożyło:

PCWO Energy Projekt Sp. Z o.o.
ul. Emilii Plater 53
00-113 Warszawa

ODMAWIAM USTALENIA WARUNKÓW ZABUDOWY

na terenie oznaczonym w ewidencji gruntów jako działka o nr ewid.: 179, arkusz mapy 2, obręb Rokutów,
gmina Pleszew;

dla inwestycji polegającej na: budowie i eksploatacji farmy fotowoltaicznej

ze względu na niespełnienie przez inwestycję wymogu zawartego w art. 61 ust. 1 pkt. 1
ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

UZASADNIENIE

W dniu 06 września 2021 r. do Burmistrza Miasta i Gminy Pleszew wpłynął wniosek w przedmiotowej sprawie. Wnioskowany teren nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Wobec powyższego organ administracji publicznej podjął czynności wynikające z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 59 wymienionej ustawy w przypadku braku planu miejscowego dla przedmiotowej inwestycji wydaje się decyzję o warunkach zabudowy.

Na podstawie art. 64 ust. 2 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego oraz art. 64 w związku z art. 52 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem z dnia 16.09.2021 r. wezwano wnioskodawcę do usunięcia braków we wniosku. W wyznaczonym terminie wniosek został uzupełniony.

Po stwierdzeniu, że złożony wniosek spełnia wymagania wynikające z art. 52 ust. 2 uopizp wszczęto postępowanie w przedmiotowej sprawie.

Wyniki analizy zawierające część tekstową i graficzną, przeprowadzoną zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczącej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego (Dz. U. 2003 r. nr 164, poz. 1588) w sprawie sposobu zagospodarowania terenu oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr 179, arkusz mapy 2, obręb Rokutów, gmina Pleszew, doprowadziło do wniosków zawartych w pkt 3 decyzji.

W obszarze analizowanym występuje zabudowa zagrodowa.

Organ wyznaczył wokół terenu objętego wnioskiem obszar analizowany, zgodnie z rozporządzeniem 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). Szerokość frontu działki objętej wnioskiem wynosi 202 m, trzykrotna szerokość frontu działki wynosi 606 m. Ze względu na fakt, iż w minimalnym obszarze analizowanym wynoszącym 606 m od wszystkich granic terenu inwestycji brak jest funkcji produkcyjnej (zabudowy systemami fotowoltaicznymi) za jaką należy uznać produkcję (wytwarzanie) energii elektrycznej, nie

wzywano Inwestora o dostarczenie większej kopii mapy zasadniczej. Zwiększenie zakresu mapy, nie wniosłoby istotnych zmian dla sprawy i nie miałoby wpływu na wynik analizy urbanistycznej.

Zgodnie z art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym planowana inwestycja polegająca na „budowie i eksploatacji farmy fotowoltaicznej” o łącznej mocy do 4 MW, stanowi inwestycję, która wymaga ustalenia jej rozmieszczenia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko określone są natomiast zgodnie z art. 15 ust. 3a powyższej ustawy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Takie stanowisko znajduje odzwierciedlenie w wyrokach Sądów Administracyjnych, z których wynika, iż lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kV na obszarze gminy musi odbywać się w zgodzie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 18.08.2021 r. sygn.: II SA/Po 672/20 „Elektrownia fotowoltaiczna, jako system urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, o których mowa w art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p., stanowi rodzaj zabudowy przemysłowej (zabudowę systemami fotowoltaicznymi). Lokalizacja farmy fotowoltaicznej, jeżeli powoduje zmianę dotychczasowego przeznaczenia terenu, następuje wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w art. 4 ust. 1 i art. 14 ust. 1 u.p.z.p. (...) w przekonaniu tutejszego Sądu wolą ustawodawcy jest, aby inwestycje w ramach których planuje się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, były realizowane przede wszystkim na podstawie ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego. Wobec tego, co do zasady wykluczona jest dopuszczalność ustalenia warunków zabudowy dla tego rodzaju zamierzeń w drodze ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, o ile prowadzi to do zmiany przeznaczenia terenu.

Mając na uwadze powyższe, dla realizacji planowanej inwestycji mają zastosowanie przepisy art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Należy również podkreślić, iż zmiana ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw z dnia 17 września 2021 r. (Dz. U. poz. 1873), na mocy której w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zwiększone zostały moce wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych nie ma wpływu na możliwość realizacji planowanej inwestycji, której realizacja powinna odbywać się w zgodzie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1+6 wyżej wymienionej ustawy, 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 lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.
4. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
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

W przedmiotowej sprawie, pierwszy warunek nie został spełniony.

Organ rozpatrując zgromadzony materiał stwierdził, że żadna z działek dostępnych z tej samej drogi publicznej, nie jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji. W obszarze analizowanym, nie występuje zabudowa produkcyjna (zabudowa systemami fotowoltaicznymi) za jaką należy uznać produkcję (wytwarzanie) energii elektrycznej. W związku z czym, wprowadzanie nowej zabudowy w terenach niezabudowanych, wprowadzi chaos oraz zaburzy istniejący ład przestrzenny.

Ponieważ przepisy art. 61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia wszystkich sześciu warunków wymienionych w tym przepisie, a dla inwestycji objętej wnioskiem warunek art. 61 ust.1 pkt 1, nie jest spełniony, nie jest możliwym ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kaliszu, ul. Częstochowska 12, za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Pleszew w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia. (Odwołanie winno być złożone w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach).

Zgodnie z art. 127a k.p.a. w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może, w formie oświadczenia przesłanego do tut. urzędu zrzec się prawa do wniesienia odwołania od wydanej decyzji.

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.

Załącznikami do decyzji są:

1. Załącznik Nr 1 – część opisowa analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej;
2. Załącznik Nr 2 – załącznik graficzny Nr 1 do analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej (mapa w skali 1:1000).

Otrzymują:

1. PCWO Energy Projekt Sp. z o.o.
00-113 Warszawa ul. Emilii Plater 53
adres do korespondencji:
25-311 Kielce (II piętro PCWO) ul. Świętego Leonarda 7
2. a/a

Do wiadomości:

Starostwo Powiatowe w Pleszewie, 63-300 Pleszew, ul. Poznańska 79
(skan decyzji przekazano przez ePUAP)

Sporządził: Monika Nowacka, tel. 62 7428 351, e-mail: gp@pleszew.pl

Ogólna klauzula informacyjna (RODO) została przekazana stronom w piśmie z dnia 31.12.2021 r.

Opracowanie:	mgr inż. arch. Judyta Hess
--------------	----------------------------

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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 (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).

Wnioskodawca: PCWO Energy Projekt Sp. z o.o.
ul. Emilii Plater 53
00-113 Warszawa

Rodzaj inwestycji: budowa i eksploatacja farmy fotowoltaicznej.

Lokalizacja: teren oznaczony w ewidencji gruntów jako działka o nr ewid.: 179, arkusz mapy 2, obręb Rokutów, gmina Pleszew.

Stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Działka nr 179 o łącznej powierzchni 2,2600 ha jest niezabudowana, stanowi użytek oznaczony w ewidencji gruntów jako RV. Przez teren inwestycji przebiega sieć elektroenergetyczna średniego napięcia.

Analiza spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.):

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.	NIE Planowana inwestycja nie spełnia wymogu kontynuacji funkcji. Żadna z działek dostępnych z tej samej drogi publicznej co działka objęta wnioskiem nie jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji. W obszarze analizowanym, nie występuje zabudowa produkcyjna (zabudowa systemami fotowoltaicznymi) za jaką należy uznać produkcję (wytwarzanie) energii elektrycznej.
Wnioskowany teren ma dostęp do drogi publicznej, zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 2 pkt 14 ustawy.	TAK Dostęp do drogi publicznej: projektowanym zjazdem z drogi gminnej zlokalizowanej na dz. o nr ewid.: 207;
Istniejące i planowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zrealizowania planowanego zamierzenia budowlanego, zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 2 pkt 13 ustawy.	TAK Sieci: elektroenergetyczna z projektowanych przyłączy, na warunkach określonych przez gestora sieci; odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy.
Wnioskowany teren nie wymaga uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ust. 1+2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 z późn. zm.), na przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.	TAK Teren inwestycji nie jest użytkiem rolnym klas I-III, nie jest gruntem leśnym stanowiącym własność Skarbu Państwa, nie jest pozostałym gruntem leśnym.
Nie stwierdzono niezgodności z przepisami odrębnymi.	TAK
Zamierzenie budowlane nie znajdzie 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.	TAK

Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne nie spełnia wszystkich warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1+6 wyżej wymienionej ustawy, tak więc wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest niemożliwe

Opracowanie: mgr inż. arch. Judyta Hess

Ze względu na przedmiot inwestycji – budowa i eksploatacja farmy fotowoltaicznej – odstąpiono od analizy cech zabudowy, ograniczając się do analizy funkcji.

działka	funkcja zabudowy i zagospodarowanie terenu
41, 42, 164, 165, 166	Zabudowa zagrodowa

Opracowanie:	mgr inż. arch. Judyta Hess
--------------	----------------------------