

GP.6730.28.2022

DECYZJA

o warunkach zabudowy nr 85/2022

Na podstawie art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. 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 2022 r., poz. 503), 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. Nr 164, poz. 1588) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 08 marca 2022 r., który złożyło:

Mithra H Sp. z o. o.
ul. Kramarska 3/1
61-765 Poznań

ODMAWIAM USTALENIA WARUNKÓW ZABUDOWY

na terenie oznaczonym w ewidencji gruntów jako część działki o nr ewid.: 53, arkusz mapy 14, obręb
Pacanowice, gmina Pleszew

dla inwestycji polegającej na: budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 1MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą

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 08 marca 2022 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.

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

Wyniki analizy zawierającą 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 z późn. zm.) w sprawie sposobu zagospodarowania terenu oznaczonego w ewidencji gruntów jako część działki o nr ewid.: nr ewid.: 53, arkusz mapy 14, obręb Pacanowice, gmina Pleszew, doprowadziło do wniosków zawartych w pkt 3 decyzji.

W obszarze analizowanym występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszącą zabudową gospodarczo-garażową.

Organ wyznaczył wokół terenu objętego wnioskiem obszar analizowany, zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Szerokość frontu terenu inwestycji wynosi 72,0 m, trzykrotna szerokość frontu terenu wynosi 216,0 m. Wokół terenu objętego wnioskiem wyznaczono obszar analizowany w odległości 216,0 m.

Obecne przepisy precyzują, że jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej

niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem:

- 1) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki - w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne;
- 2) urządzeń innych niż wolnostojące.

Zgodnie z art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym planowana inwestycja polegająca na „budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą”, stanowi inwestycję, która wymaga ustalenia jej rozmieszczenia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Aktualnie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pleszew, uchwalone uchwałą nr XXXI/307/2021 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 10 czerwca 2021 r. obejmujące swym zasięgiem teren inwestycji ustala funkcję:

- tereny upraw rolnych z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej i zalesień;
- tereny obniżeń terenu wzdłuż cieków.

W studium nie ma obowiązku przewidywać rozmieszczenia instalacji o mocy mniejszej niż 500 kW, jak również instalacji o mocy do 1000 kW, spełniających wymogi z pkt 1 oraz urządzeń innych niż wolnostojące. Skoro zgodnie z intencją ustawodawcy tego rodzaju instalacje nie wymagają rozmieszczenia w studium, gdyż z punktu widzenia gospodarki przestrzennej są neutralne, to ustalenia dla nich warunków zabudowy przy zastosowaniu wyjątku z art. 61 ust. 3 u.p.z.p. jest uzasadnione. Łączna moc planowanej inwestycji nie przekroczy 1000 kW, natomiast instalacja będzie zlokalizowana w części na gruntach ornych klasy RIVa i RIVb. Nie jest więc możliwe zastosowanie odstępstwa przewidzianego w ustawie.

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 500kW 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.*

Wyrokiem z dnia 09.12.2020 r. (sygn. II OSK 3705/19) NSA jednoznacznie wskazuje, że *regulacja przepisów art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p. oznacza, że rozmieszczenie tego rodzaju urządzeń infrastruktury energetycznej należy do decyzji organów gminy w ramach władztwa planistycznego, przy czym ustalenia w tym przedmiocie są obligatoryjne w studium, a fakultatywne w planie miejscowym. W konsekwencji uprawnione jest wnioskowanie, że realizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (aktualnie o mocy większej niż 500 kW) na obszarze gminy, zarówno na podstawie planu miejscowego, jak też decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, może odbyć się tylko na obszarach wskazanych w studiach.*”

Podobne stanowisko przedstawia WSA w Gdańsku, w wyroku z dnia 13.04.2022 r., sygn. II SA/Gd 172/22, wskazując, że *„treść art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p. świadczy, że wolą ustawodawcy jest aby inwestycje, w ramach których planuje się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (500 kW), były realizowane przede wszystkim na podstawie ustaleń planu miejscowego. Nie wyklucza to oczywiście możliwości ubiegania się o decyzję o warunkach zabudowy takiej inwestycji, ale wówczas wymagane jest spełnienie wymogów art. 61 ust. 1 pkt 1–5 u.p.z.p. (tak wyroki NSA II OSK 794/16, II OSK 2727/17, II OSK 2758/16). Oznacza to, że inwestycje, o których mowa art. 10 ust. 2a u.p.z.p., przewidziane w studium, nie mogą skorzystać z wyjątku określonego w art. 61 ust. 3 u.p.z.p.”*

Również w wyroku WSA w Gdańsku z 23.02.2022 r., II SA/Gd 629/21, WSA w sprawie o stanie faktycznym dot. lokalizacji farmy fotowoltaicznej o mocy powyżej 8 MW, na obszarze, którym było uchwalone studium wskazano, że *„nie można przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odczytywać wybiórczo, a to musi prowadzić do wniosku, że w sytuacji braku planu miejscowego warunki zabudowy w oderwaniu od postanowień studium*

przy powyżej cytowanej treści przepisu art. 10 ust. 2a u.p.z.p. mogą być ustalone jedynie dla OZE o mocy do 100 kW. Natomiast powyżej tej mocy, tak jak w kontrolowanej sprawie, lokalizacja OZE w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy musi odbywać się w zgodzie z lokalizacją przewidzianą w studium. Takiej zgodności w kontrolowanej sprawie bezsprzecznie nie ma, zasadna zatem była odmowa ustalenia warunków zabudowy o czym orzeczono w zaskarżonej decyzji organu odwoławczego."

Jeszcze bardziej kategoryczne stanowisko zajął WSA w Białymstoku w wyroku z 30.12.2021 r., II SA/Bk 865/21, wskazując, "(...) że realizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW na obszarze gminy, zarówno na podstawie planu miejscowego, jak też wedle decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, może odbyć się jedynie na obszarach wskazanych w studiach. Skoro z woli ustawodawcy lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wymaga uprzedniego określenia obszarów przeznaczonych na ten cel w studium, oznacza to, że tego rodzaju inwestycje mają istotne znaczenie dla kształtowania lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, a zwłaszcza ładu przestrzennego w gminie (por.m.in. wyrok WSA w Kielcach z 8.09.2021 r., II SA/Ke 444/21, czy też wyrok WSA w Szczecinie z 16.06.2021 r., II SA/Sz 42/21)."

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.

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 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

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.

Zgodnie z art. 51 ust. 2, w nawiązaniu do art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.

Zgodnie z art. 51 ust. 2e postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary

Załącznikami do decyzji są:

1. Załącznik Nr 1 – część opisowa analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej;
2. Załącznik graficzny nr 1 do analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej – mapa w skali 1:1000 (do wglądu w wydziale Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego, Urzędu Miasta i Gminy Pleszew pok. 304).

Otrzymują:

1. Mithra H sp. z o.o., 61-765 Poznań ul. Kramerska 3/1
pełnomocnik: P. Tomasz Krzyżanowski
2. A/a

Do wiadomości:

Starostwo Powiatowe w Pleszewie, 63-300 Pleszew, ul. Poznańska 79

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

Ogólna klauzula informacyjna (RODO) została przekazana stronom w piśmie z dnia 25.05.2022 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 2022 r. poz. 503).

Wnioskodawca: Mithra H Sp. z o. o.
ul. Kramarska 3/1
61-765 Poznań

Rodzaj inwestycji: budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą

Lokalizacja: teren oznaczony w ewidencji gruntów jako część działki o nr ewid.: 53, arkusz mapy 14, obręb Pacanowice, gmina Pleszew.

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

Działka nr 53 o powierzchni 4,2269 ha jest niezabudowana. Stanowi użytki oznaczone w ewidencji gruntów jako: grunty orne RIVa, RIVb, RV, RVI. Teren wyznaczony pod inwestycją posiada powierzchnię ok. 1,70 ha i stanowi użytki oznaczone w ewidencji gruntów jako: RIVa, RIVb, RV.

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 2022 r. poz. 503):

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.: 84;
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 projektowanego przyłącza, na warunkach określonych przez Energa Operator z dnia 15.09.2021 r., numer: P/21/035258; 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 2021 r. poz. 1326 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, 83	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

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