

GP.6730.37.2021

## **DECYZJA**

### **o warunkach zabudowy nr 21/2022**

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 ze 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. z 2003r. Nr 164, poz. 1588) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 05 lutego 2021 r. (data wpływu 10 lutego 2021 r.), który złożyło:

**PRO VENTO ENERGIA SP. Z O.O.**  
ul. Grunwaldzka 4/10  
85-236 Bydgoszcz

#### **ODMAWIAM USTALENIA WARUNKÓW ZABUDOWY**

na terenie oznaczonym w ewidencji gruntów jako część działek o nr ewid.: 36/7 i 36/6 arkusz mapy 3,  
obręb Korzkwy, gmina Pleszew;

**dla inwestycji polegającej na:** budowie farm elektrowni fotowoltaicznych o mocy do 6MW  
(z możliwością realizacji w etapach o łącznej mocy nieprzekraczającej 6MW) wraz z niezbędną  
infrastrukturą techniczną

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 10 lutego 2021 r. do Burmistrza Miasta i Gminy Pleszew wpłynął wniosek w przedmiotowej sprawie. Wnioskowany teren nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego natomiast objęty jest uchwałą Rady Miejskiej w Pleszewie nr XXIV/218/2020 z dnia 24 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Korzkwy, gmina Pleszew. 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.

Przeprowadzono specyfikację powszechnie obowiązujących przepisów odrębnych w celu ustalenia warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, które mogą mieć zastosowanie w powyższej sprawie.

Zgodnie z art. 62 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Postanowieniem nr 22/2021 z dnia 2 marca 2021 r. postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy zawieszono na czas nie dłuższy niż 9 miesięcy od dnia złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy.

Pismem z dnia 12 listopada 2021r. Wnioskodawca wystąpił z wnioskiem o odwieszenie postępowania.

Postanowieniem nr 92/2021 z 19 listopada 2021 r. podjęto postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej sprawy.

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 24 listopada 2021 r. wezwano wnioskodawcę do usunięcia braków we wniosku w zakresie:

- dostarczenia decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z klauzulą ostateczności,
- sprecyzowania nazwy inwestycji oraz doprowadzenia do zgodności nazwy inwestycji z decyzją środowiskową,

– wyjaśnienia nieścisłości pomiędzy treścią wniosku z załącznikiem graficznym (teren inwestycji obejmuje dodatkowo działkę nr 37, obręb Korzkwy).

W wyznaczonym terminie wnioski zostały uzupełnione.

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. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.) w sprawie sposobu zagospodarowania terenu oznaczonego w ewidencji gruntów jako część działek o nr ewid.: 36/7 i 36/6, arkusz mapy 3, obręb Korzkwy, gmina Pleszew, doprowadziło do wniosków zawartych w pkt 3 decyzji.

W obszarze analizowanym występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa zagrodowa.

Organ wyznaczył wokół terenu objętego wnioskiem obszar analizowany, zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.). Szerokość frontu działki objętej wnioskiem wynosi 8 m, trzykrotna szerokość frontu działki wynosi 24 m. Zgodnie z treścią powyższej ustawy przyjęto wokół działki objętej wnioskiem obszar analizowany w odległości 50,0 m.

Zgodnie z art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym planowana inwestycja polegająca na „budowie farm elektrowni fotowoltaicznych o mocy do 6MW (z możliwością realizacji w etapach o łącznej mocy nieprzekraczającej 6MW) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, 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.

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.

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:

- istniejące i projektowane tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem lokalizacji funkcji usługowej

- istniejące i projektowane tereny o dominującej funkcji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej.

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 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



Z up. Burmistrza  
Roman Łubczyk  
Kierownik  
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami  
i Planowania Przestrzennego

## 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. PRO VENTO ENERGIA Sp. z o.o., 85-236 Bydgoszcz, ul. Grunwaldzka 4/10  
adres do korespondencji: Lisi Ogon ul. Bydgoska 20, 86-065 Łochowo

2. a/a

### Do wiadomości:

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

(skan decyzji wysłany za pośrednictwem ePUAP)

Sporządził: Monika Nowacka, tel. 62 7428 351, e-mail: gp@pleszew.pl  
Ogólna klauzula informacyjna (RODO) została przekazana stronom w piśmie z dnia 25.01.2022 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 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).

**Wnioskodawca:** PRO VENTO ENERGIA Sp. z o.o.  
ul. Grunwaldzka 4/10  
85-236 Bydgoszcz

**Rodzaj inwestycji:** budowa farm elektrowni fotowoltaicznych o mocy do 6MW (z możliwością realizacji w etapach o łącznej mocy nieprzekraczającej 6MW) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

**Lokalizacja:** teren oznaczony w ewidencji gruntów jako część działek o nr ewid.: 36/7 i 36/6, arkusz mapy 3, obręb Korzkwy, gmina Pleszew.

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

Działka nr 36/7 o łącznej powierzchni 11,5019 ha, w części objętej wnioskiem jest niezabudowana, stanowi użytek oznaczony w ewidencji gruntów jako RIVa, RV, RVI. Działka nr 36/6 o powierzchni 0,0629 jest niezabudowana, stanowi użytek oznaczony w ewidencji gruntów jako RVI.

**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.	<b>NIE</b> 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 (wytworzenie) energii elektrycznej.
Wnioskowany teren ma dostęp do drogi publicznej, zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 2 pkt 14 ustawy.	<b>TAK</b> Dostęp do drogi publicznej: projektowanym zjazdem z drogi gminnej zlokalizowanej na dz. o nr ewid.: 38;
Istniejące i planowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zrealizowania planowanego zamierzenia budowlanego, zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 2 pkt 13 ustawy.	<b>TAK</b> 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 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.), na przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.	<b>TAK</b> 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.	<b>TAK</b>
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.	<b>TAK</b>

**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

Kierownik  
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami  
i Planowania Przestrzennego

Roman Kultasik

Ze względu na przedmiot inwestycji – budowa farm elektrowni fotowoltaicznych o mocy do 6MW – odstąpiono od analizy cech zabudowy, ograniczając się do analizy funkcji.

<b>działka</b>	<b>funkcja zabudowy i zagospodarowanie terenu</b>
35, 36/7, 21/2	Zabudowa zagrodowa
36/3, 140	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

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