

DECYZJA

o warunkach zabudowy nr 11/2022

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. Nr 164, poz. 1588) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 01 października 2021 r. (data wpływu 05 października 2021 r.), który złożyło:

CEPV 11 Sp. z o. o.
ul. Kolska Szosa 1
62-700 Turek

ODMAWIAM USTALENIA WARUNKÓW ZABUDOWY

na terenie oznaczonym w ewidencji gruntów jako części działek o nr ewid.: 96/1, 94, 93, 92/3, 92/4, arkusz mapy 1, obręb Janków oraz jako działki nr ewid.: 95/2 i 95/1, arkusz mapy 1, obręb Janków gmina Pleszew

dla inwestycji polegającej na: budowie 32 farm elektrowni fotowoltaicznych o łącznej mocy do 32 MW 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 05 października 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 12.10.2021 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 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) w sprawie sposobu zagospodarowania terenu oznaczonego w ewidencji gruntów jako części działek o nr ewid.: 96/1, 94, 93, 92/3, 92/4, arkusz mapy 1, obręb Janków oraz jako działki nr ewid.: 95/2 i 95/1, arkusz mapy 1, obręb Janków 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 terenu inwestycji wynosi 515 m, trzykrotna szerokość frontu terenu wynosi 1545 m. Nie wzywano jednak Inwestora o dostarczenie większej kopii mapy zasadniczej. Mimo, iż w minimalnym obszarze analizowanym znajduje się działka o funkcji produkcyjnej, to brak jest działek o takim charakterze dostępnych z tej samej drogi publicznej. Ponadto obszar analizowany obejmujący tereny w odległości 1,5 km od terenu inwestycji nie może stanowić realnego odniesienia do występującej zabudowy w najbliższym sąsiedztwie. Niemniej, na działkach dostępnych z tej samej drogi publicznej brak jest funkcji produkcyjnej (zabudowy systemami fotowoltaicznymi) za jaką

należy uznać produkcję (wytwarzanie) energii elektrycznej. Dlatego zwiększenie zakresu mapy, nie wniosłoby istotnych zmian dla sprawy i nie miałyby wpływu na wynik analizy urbanistycznej.

Zgodnie z art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym planowana inwestycja polegająca na „budowie 32 farm elektrowni fotowoltaicznych o łącznej mocy do 32 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:

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

- tereny powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych.

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 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.

Załącznikami do decyzji nr 11/2022 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. CEPV11 Sp. z o.o.
62-700 Turek, ul. Kolska Szosa 1
adres do korespondencji:
86-065 Łochowo, Lisi Ogon, ul. Bydgoska 20
2. a/a

Do wiadomości:

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

(skan decyzji wysłany za pośrednictwem ePUAP)

Sporządził: Rafał Piórek, tel. 62 7428 351, e-mail: gp@pleszew.pl

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: CEPV 11 Sp. z o. o.
ul. Kolska Szosa 1
62-700 Turek

Rodzaj inwestycji: budowa 32 farm elektrowni fotowoltaicznych o łącznej mocy do 32 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą

Lokalizacja: teren oznaczony w ewidencji gruntów jako części działek o nr ewid.: 96/1, 94, 93, 92/3, 92/4, arkusz mapy 1, obręb Janków oraz jako działki nr ewid.: 95/2 i 95/1, obręb Janków gmina Pleszew.

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

Działki nr 92/3, 92/4, 93, 94, 95/1, 95/2, 96/1 o powierzchni kolejno: 1,2444 ha, 4,6865 ha, 6,5500 ha, 3,6000 ha, 1,8500 ha, 1,8300 ha, 5,8400 (łącznie 25,6009 ha) są niezabudowane. Stanowią użytki oznaczone w ewidencji gruntów jako: grunty orne RIIIa, RIVa, RV, RVI. Teren wyznaczony pod inwestycją posiada powierzchnię ok. 17,4000 ha i stanowi użytki oznaczone w ewidencji gruntów jako: RIVa, RV, 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.	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 krajowej zlokalizowanej na dz. o nr ewid.: 119;
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