

GP.6730.94.2023

DECYZJA **o warunkach zabudowy nr 141/2023**

Na podstawie art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775), 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 2023 r., poz. 977), 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 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 7 lipca 2023 r., który złożyło:

Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe Trans-Kol
Zenon Sobczak Sp. K.
ul. Toruńska 186
62-600 Koło

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla terenu oznaczonego w ewidencji gruntów jako część działki o nr ewid. 66/2, arkusz mapy 3,
obręb Brzezie, gmina Pleszew

dla inwestycji polegającej na: budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 8 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

1. Rodzaj inwestycji:
 - budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 8 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.
2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - urządzenie infrastruktury technicznej.
3. W ramach inwestycji wchodzi m.in.: zespół paneli fotowoltaicznych o łącznej mocy do 8 MW, konstrukcje wsporcze pod panele, do 5 szt. stacji transformatorowych, inwertery, linie kablowe niskiego napięcia z przyłączami.
4. Ustalenia dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

1)	linia zabudowy:	zgodnie z załącznikiem graficznym stanowiącym załącznik nr 1 do decyzji, tj.: <ul style="list-style-type: none">- nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4,0 m od granic wnioskowanego terenu inwestycji;
2)	wielkość powierzchni:	<ul style="list-style-type: none">- pod farmę fotowoltaiczną wraz z infrastrukturą towarzyszącą przeznaczyć do 3,00 ha powierzchni działki objętej decyzją, zgodnie z wyznaczonym terenem inwestycji;- łączna powierzchnia jednej stacji transformatorowej do 50,0 m²;
3)	wielkość powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu przeznaczonego pod inwestycję:	minimum 10,0% powierzchni terenu;
4)	parametry stacji transformatorowej:	<ul style="list-style-type: none">- liczba kondygnacji: 1,- wymiary: długość do 10,0 m, szerokość do 10,0 m, wysokość do 4,0 m,- geometria dachu: nie ustala się;
5)	inne ustalenia:	<ul style="list-style-type: none">- całkowita moc instalacji do 8 MW;- wysokość posadowienia paneli do 6,0 m nad gruntem.

5. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
- 1) inwestycja nie może naruszać równowagi przyrodniczej i utrudniać prowadzenia racjonalnej gospodarki zasobami środowiska;
 - 2) odległości od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) nakaz zastosowania na etapie budowy i eksploatacji należy zastosować rozwiązanie chroniące środowisko w zakresie gospodarki odpadami, ochrony gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
 - 4) w przypadku występowania na terenie inwestycji sieci drenarskiej zobowiązuje się Inwestora do wykonania inwestycji w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych (sieci drenarskiej), a w przypadku jego uszkodzenia do przebudowania celem zapewnienia swobodnego przepływu wód;
 - 5) zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach nr OS.6220.1.5.2023.KN6 z dnia 15.05.2023 r.;
 - 6) teren zlokalizowany jest w zasięgu działania systemów drenarskich oraz znajduje się na nim rów melioracyjny o nazwie „R-B3” – zgodnie z postanowieniem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie znakPO.ZPU.2.521.2178.2023.WR z dnia 22.08.2023r.
6. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) działka nie jest położona na terenie objętym ochroną konserwatorską na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2023r. – zgodnie z postanowieniem Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr 607/2023 z dnia 11.08.2023r.;
 - 2) nie określa się nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 3) w przypadku stwierdzenia śladów stanowisk archeologicznych nakaz niezwłocznego powiadomienia odpowiednich służb ochrony zabytków.
7. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

1)	zaopatrzenie w wodę:	nie dotyczy;
2)	zaopatrzenie w energię elektryczną:	z projektowanego przyłącza sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez gestora sieci – instalacja pozyskująca energię elektryczną ze źródeł odnawialnych;
3)	zaopatrzenie w energię cieplną:	nie dotyczy;
4)	odprowadzanie ścieków:	nie dotyczy;
5)	zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:	do gruntu, na teren własnej działki;
6)	gospodarowanie odpadami:	nakaz magazynowania segregowanych odpadów komunalnych w przystosowanych do tego celu pojemnikach, usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i zagospodarowanie ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi;
7)	obsługa komunikacyjna:	z drogi gminnej zlokalizowanej na działce o nr ewid. 60/2 poprzez wnioskowaną działkę – zgodnie z opinią zarządcy drogi znak GK.7230.8.60.2023 z dnia 11.08.2023r. (wpł. 18.08.2023r.)
8)	ilość stanowisk postojowych:	na terenie objętym inwestycją należy zlokalizować stanowiska postojowe w ilości zapewniającej prawidłową obsługę komunikacyjną inwestycji;
9)	inne ustalenia:	<ul style="list-style-type: none"> – w bezpośrednim sąsiedztwie terenu przeznaczonego pod inwestycję, ustalono przebieg planowanej obwodnicy m. Pleszew w ciągu drogi krajowej nr 12. – należy mieć na uwadze, iż ostateczny przebieg inwestycji drogowej ustalony zostanie po uzyskaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach DŚU, natomiast na dalszym etapie prac projektowych przebieg obwodnicy Pleszewa w ciągu drogi krajowej nr może ulec korektom i przesunięciom – zgodnie

8. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:
- 1) decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
 - 2) realizacja inwestycji nie może spowodować uciążliwości na terenach sąsiednich zarówno na etapie wykonywania robót budowlanych jak i w czasie eksploatacji inwestycji; dotyczy to w szczególności uciążliwości spowodowanych przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenia powietrza, gleby i wody oraz nie może powodować: pozbawienia dostępu światła dziennego dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz dostępu do drogi publicznej, uniemożliwiać korzystanie z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, ciepłej i środków łączności.
9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) teren inwestycji nie podlega ochronie, nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi i osuwanie się mas ziemnych.
10. Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.
11. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
12. Inne warunki:
- 1) należy zachować zgodne z przepisami odrębnymi odległości projektowanych obiektów od infrastruktury podziemnej i nadziemnej przebiegającej przez teren objęty wnioskiem i w jego bezpośrednim otoczeniu. Ewentualne kolizje należy usunąć na warunkach określonych przez gestora sieci.
13. Uzgodnienia:
- a) zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony z następującymi organami:
 - Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – postanowienie nr 607/2023 z dnia 11.08.2023r.
 - Dyrektorem Zarządu Zlewni w Kaliszu PGW Wody Polskie – postanowienie znak PO.ZPU.2.521.2178.2023.WR z dnia 22.08.2023r.
 - Starostą Pleszewskim,
 - zarządcą drogi publicznej – opinia znak GK.7230.8.60.2023 z dnia 11.08.2023r.
 - Marszałkiem Województwa Wielkopolskiego,
 - Wojewodą Wielkopolskim
 - b) zgodnie z art. 3 ust. 1a ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej projekt decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony z następującymi organami:
 - Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym – postanowienie znak ON-NS.9011.7.65.2023 z dnia 18.08.2023r.
 - c) zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad – pismo znak O/PO.Z-3.4351.382.2023.EP z dnia 22.08.2023r.
14. Okres ważności decyzji
- Niniejsza decyzja wygasa zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następujących przypadkach:
- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
 - 2) z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest sprzeczna z jego ustaleniami:
 - a) przepisu pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

UZASADNIENIE

W dniu 7 lipca 2023 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 u.p.z.p. 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 u.p.z.p. wszczęto postępowanie w przedmiotowej sprawie.

Wyniki analizy zawierają część tekstową. Analizę zagospodarowania terenu, oznaczonego w ewidencji gruntów jako część działki o nr ewid. 66/2, arkusz mapy 3, obręb Brzezcie, gmina Pleszew, przeprowadzono 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 ze zm.). Doprowadziło to do wniosków zawartych w pkt 4 decyzji.

Inwestycje w postaci elektrowni słonecznych są urządzeniami infrastruktury technicznej. Pogląd taki jest utrwalony w orzecznictwie sądów administracyjnych (wyroki Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie sygn. II SA/Sz 129/15 z dnia 17 września 2015 r., i Naczelny Sąd Administracyjny sygn. II SKO 158/16 z dnia 27 września 2017 r.).

W związku z faktem, iż przedmiotem inwestycji jest budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 8 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, nie przeprowadzono analizy, o której mowa w art. 61 ust.1 pkt 1 i 2, zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Organ przeprowadził analizę w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ustawy.

Organ rozpatrując zgromadzony materiał stwierdził, że:

1. Uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.
2. Teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze i nieleśne.
3. Niniejsza decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
4. 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 273 z późn. zm.), 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.

Stosownie do treści art. 56, w związku z art. 64 ww. ustawy nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Reasumując, wnioskowany teren oraz rodzaj inwestycji, przy spełnieniu ustaleń niniejszej decyzji, spełnia wymagania ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 u.p.z.p. 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 – załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000.
2. Załącznik Nr 2 – część opisowa analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej.

Otrzymują:

1. Strony postępowania wg rozdzielnika
2. a/a

Do wiadomości:

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

(skan decyzji wysłany za pośrednictwem ePUAP)

Sporządził: Monika Nowacka, 62 742-83-51, e-mail: gp@pleszew.pl

Ogólna klauzula informacyjna (RODO) została przekazana stronom w piśmie z dnia 04.08.2023 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 2023 r., poz. 977).

Wnioskodawca: Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe Trans-Kol
Zenon Sobczak Sp. K.
ul. Toruńska 186
62-600 Koło

Rodzaj inwestycji: budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 8 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Lokalizacja: teren oznaczony w ewidencji gruntów jako część działki o nr ewid. 66/2, arkusz mapy 3, obręb Brzezie, gmina Pleszew.

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

Działka nr 66/2 o powierzchni 3,5500 ha jest niezabudowana i stanowi użytki oznaczone w ewidencji gruntów jako: RVI, RV, N. Teren przeznaczony pod inwestycję ma powierzchnię ok. 3,0 ha i stanowi użytek oznaczony jako RVI, RV, N.

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 2023 r., poz. 977):

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 DOTYCZY Nie przeprowadzono analizy zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
Wnioskowany teren ma dostęp do drogi publicznej, zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 2 pkt 14 ustawy.	TAK Projektowanym zjazdem z drogi gminnej zlokalizowanej na działce o nr ewid. 60/2 poprzez wnioskowaną działkę.
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 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 2022 r. poz. 2409), 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.
Decyzja jest zgodna 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 273 z późn. zm.), 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 spełnia łącznie wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 3+6 wyżej wymienionej ustawy, tak więc wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe.

Opracowanie: mgr inż. arch. Judyta Hess

