

GP.6730.208.2021

DECYZJA o warunkach zabudowy nr 130/2023

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, dalej „u.p.z.p.”), 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.), a także zgodnie z decyzją nr SKO – 4213/99/23 Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kaliszu (dalej „SKO”) z dnia 23 maja 2023 r., po ponownym rozpatrzeniu wniosku z dnia 05 grudnia 2022 r., który złożyło:

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

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla terenu oznaczonego w ewidencji gruntów jako działki o nr ewid.: 55 i 56, arkusz mapy 3,
obręb Nowa Wieś, gmina Pleszew

dla inwestycji polegającej na: budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 5MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.

1. Rodzaj inwestycji:
 - budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 5MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.
2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - urządzenie infrastruktury technicznej.
3. W ramach inwestycji wchodzi m.in.: zespół paneli fotowoltaicznych w liczbie do 25 500 szt., o łącznej mocy do 5MW, do 70 szt. inwerterów, okablowania po stronie DC i AC, do 5 szt. prefabrykowanych, kontenerowych, betonowych stacji transformatorowych, do 5 szt. kontenerowych magazynów energii mocy, drogi wewnętrznej, placu manewrowego o powierzchni do 200 m² oraz dodatkowych urządzeniach zamontowanych na terenie inwestycji.
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.: – nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 15,0 m od granicy z działką o nr ewid.: 47/3; |
| 2) | wielkość powierzchni: | pod farmę fotowoltaiczną wraz z infrastrukturą towarzyszącą przeznaczyć do 4,07 ha powierzchni działek o nr ewid. 55 i 56 (obr. Nowa Wieś), zgodnie z wyznaczonym terenem inwestycji; |
| 3) | wielkość powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu przeznaczonego pod inwestycję: | minimum 10,0% powierzchni terenu; |
| 4) | parametry obiektu budowlanego niebędącego budynkiem: | – panele fotowoltaiczne do 25 500 szt. o wysokości do 5,0 m, – stacja transformatorowa o wym. 7,0 x 7,0 x 3,5 m, – kontener magazynowy energii o wym. 12,5m x 3,0 x 3,5 m; |
| 6) | inne ustalenia: | – całkowita moc instalacji do 5MW, – plac manewrowy o powierzchni do 200,0 m ² . |

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) teren graniczy z rowem melioracyjnym o nazwie „R-D3” – zgodnie z postanowieniem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie znak PO.ZPU.2.521.1762.2023.WR z dnia 07.07.2023r.
 - 6) zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach nr OS.6220.1.2.2021.AJ13 z dnia 26.08.2021 r.
6. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) nie określa się nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - 2) 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 ciepłą: | 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: | nie dotyczy zgodnie z ust. 61 pkt 3 u.p.z.p.; |
| 8) | ilość stanowisk postojowych: | na terenie objętym inwestycją należy zlokalizować stanowiska postojowe w ilości zapewniającej prawidłową obsługę komunikacyjną inwestycji. |
| 9) | inne ustalenia: | w sąsiedztwie przedmiotowej inwestycji planowana jest budowa drogi ekspresowej S11 na odcinku Kórnik – Ostrów Wielkopolski. Na chwilę obecną trwają prace projektowe związane z budową drogi ekspresowej S11, zmierzające do wyznaczenia wariantów jej przebiegu, niezbędnych do uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, które mogą kolidować z planowaną inwestycją. |

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 zgodnie 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:
 - Dyrektorem Zarządu Zlewni w Kaliszu PGW Wody Polskie – postanowienie znak PO.ZPU.2.521.1762.2023.WR z dnia 07.07.2023r.
 - Starostą Pleszewskim,
 - zarządcą drogi publicznej – opinia znak GK.7230.8.53.2023 z dnia 05.07.2023r.
 - Marszałkiem Województwa Wielkopolskiego – postanowienie znak DI-IV.7637.105.2023 z dnia 11.07.2023r.
 - 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.9011.7.55.2023 z dnia 05.07.2023r.
 - c) zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony z Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad
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 23 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.

W dniu 11 października 2021 r. Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew postanowieniem nr 85/2021 zawiesił przedmiotowe postępowanie z uwagi na zlokalizowanie nieruchomości w obszarze, dla którego na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Pleszewie nr XXVI/227/2020 z dnia 15 października 2020 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru przy ul. 70 Pułku Piechoty w Pleszewie i w obrębie wsi Kowalew, Nowa Wieś, gmina Pleszew, zmienionej uchwałą nr XXXIX/276/2021 z dnia 11 marca 2021 r. Pismem z dnia 4 lipca 2022 r. (data wpływu: 7 lipca 2022 r.) Inwestor wniósł o podjęcie postępowania. Postanowieniem nr 44/2022 z dnia 18 lipca 2022 r. Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew podjął przedmiotowe postępowanie.

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 19 lipca 2022 r. wezwano wnioskodawcę do usunięcia braków we wniosku, w zakresie:

- dostarczenia decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z klauzulą ostateczności;
- dostarczenia potwierdzenia dokonania opłaty skarbowej za decyzję o warunkach zabudowy oraz za złożone pełnomocnictwo.

Pismem z dnia 29 lipca 2022 r. (data wpływu 4 sierpnia 2022 r.) wnioskodawca uzupełnił braki we wniosku.

Przeprowadzono specyfikację powszechnie obowiązujących przepisów odrębnych w celu ustalenia warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, które mogą mieć zastosowanie w powyższej sprawie. Po stwierdzeniu, że złożony wniosek spełnia wymagania wynikające z art. 52 ust. 2 u.p.z.p. wszczęto postępowanie w przedmiotowej sprawie. W związku z powyższym przekazano dokumentację sprawy osobie posiadającej odpowiednie kwalifikacje celem opracowania projektu decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z art. 60 ust. 4 u.p.z.p.

W dniu 27 września 2022 r. Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew wydał decyzję nr 150/2022 znak GP.6730.208.2021 r. odmawiającą ustalenia warunków zabudowy dla budowy farmy fotowoltaicznej o mocy do 5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na terenie oznaczonym w ewidencji gruntów jako działki o nr ewid.: 55 i 56, arkusz mapy 1, obręb Nowa Wieś, gmina Pleszew ze względu na niespełnienie przez inwestycję wymogu zawartego w art. 61 ust. 1 pkt. 1 u.p.z.p.

W dniu 19 października 2022 r. odwołanie do wydanej decyzji wniósł Inwestor – CEPV 11 Sp. z o. o., zarzucając decyzji m.in. naruszenie art. 61 ust. 3 u.p.z.p. poprzez błędną jego wykładnię i uznanie, że niniejszej sprawie należało badać czy inwestycja spełnia warunek z art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. Nadto Inwestor zarzucił naruszenie art. 10 ust. 2a w zw z art. 15 ust. 3 pkt. 3 ppkt 3a u.p.z.p.

Decyzją SKO nr SKO 4213/332/22 z dnia 25 listopada 2022 r., uchylono zaskarżoną decyzję i przekazano sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji.

Decyzją nr 40/2023 Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew z dnia 22 marca 2023 r. znak GP.6730.208.2021 ponownie odmówił ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Decyzją SKO nr SKO 4213/99/23 z dnia 23 maja 2023 r., powtórnie uchylono zaskarżoną decyzję i przekazano sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji.

W związku z powyższym ponownie przekazano dokumentację sprawy osobie posiadającej odpowiednie kwalifikacje celem opracowania projektu decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z art. 60 ust. 4 u.p.z.p.

Wyniki analizy zawierają część tekstową. Analizę zagospodarowania terenu, oznaczonego w ewidencji gruntów jako działki o nr ewid.: 55 i 56, arkusz mapy 1, obręb Nowa Wieś, 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.

Zgodnie treścią wyroku z dnia 16 marca 2022 r. IV Sa/Po 96/22, zacytowanym w treści uzasadnienia decyzji SKO nr SKO 4213/332/22 z dnia 25 listopada 2022 r., Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu wskazał iż „zważywszy, że w świetle definicji zawartej w art. 2 pkt 13 ppkt a) ustawy z 20 lutego 2015 r. farma fotowoltaiczna mieści się w pojęciu instalacji odnawialnego źródła energii, to brak jest podstaw do tego, aby w dalszym ciągu, posiłkując się orzecznictwem sprzed tej nowelizacji wywodzić, że elektronie fotowoltaiczne stanowią urządzenia infrastruktury technicznej. Zmiana art. 61 ust. 3 u.p.z.p. nastąpiła 29 sierpnia 2019 r. Z tym dniem treść tego przepisu została rozszerzona przez wskazanie instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt. 1 ustawy z 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Zmiana ustawy w zakresie brzmienia art. 61 ust. 3 ustawy zdezaktualizowała zatem rozbieżności w orzecznictwie, jakie pojawiały się w zakresie definiowania urządzeń infrastruktury technicznej.(...) Przedsięwzięcie polegające na budowie infrastruktury umożliwiającej produkcję energii z odnawialnych źródeł energii, tj. energii słonecznej, stanowi instalację odnawialnego źródła energii. Tego typu uznanie rodzi dalsze konsekwencje w postaci braku konieczności weryfikacji czy zamierzenie inwestycyjne spełnia wymogi z przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy.”

Teren inwestycji zlokalizowany na działkach nr ewid. 55, 56, obręb Nowa Wieś położony jest w granicy działki drogowej nr ewid. 47/3, natomiast na działce tej droga nie istnieje – działka ta stanowi użytki rolnicze. Opinią znak GK.7230.8.53.2023 z dnia 05.07.2023r. zarządca działki drogowej nr ewid. 47/3 uzgodnił negatywnie projekt decyzji o warunkach zabudowy.

W związku z faktem, iż przedmiotem inwestycji jest budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 5MW 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 ze 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 (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.).

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.



Z up. Burmistrza
Roman Łukaszuk
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.

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

Ogólna klauzula informacyjna (RODO) została przekazana stronom w piśmie z dnia 29.12.2022 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 2023 r., poz. 977).

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

Rodzaj inwestycji: budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą

Lokalizacja: teren oznaczony w ewidencji gruntów jako działki o nr ewid.: 55 i 56, arkusz mapy 1, obręb Nowa Wieś, gmina Pleszew

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

Działki o nr ewid.: 55 i 56, arkusz mapy 1, obręb Nowa Wieś, gmina Pleszew o powierzchni kolejno: 0,8200 ha, 3,2500 ha są niezabudowane. Stanowią użytki oznaczone w ewidencji gruntów jako: grunty orne RIVa, RV. Teren wyznaczony pod inwestycję posiada powierzchnię ok. 4,07 ha i stanowi użytki oznaczone w ewidencji gruntów jako: RIVa, 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 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. | NIE DOTYCZY Nie przeprowadzono analizy zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. |
| 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 ze 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

Kierownik
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami
i Planowania Przestrzennego

Roman Łukasik

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1
DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY
NR 159/2023 Z DNIA 2023-08-09
GP.6730.208.2021 SKALA 1:1000

—●—●— LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI
△△ NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

OPRACOWANIE: mgr inż. arch. Judyta Hess
OPRACOWAŁA
Judyta Hess
mgr inż. arch. Judyta Hess

Urząd Miasta i Gminy w Pleszewie
Wydział Gospodarki Nieruchomościami
i Planowania Przestrzennego
ul. Rynek 1, 63-300 Pleszew

Kierownik
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami
i Planowania Przestrzennego
Roman Łukasik
Roman Łukasik

54/1

55

56

138.80

57/2

136.88

R
RV

R
RV