

GP.6730.32.2023

DECYZJA o warunkach zabudowy nr 73/2023

Na podstawie art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 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 2022 r., poz. 503 ze zm., 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.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 17 lutego 2023 r., który złożyła:

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

reprezentowanej przez Pana Tomasza Krzyżanowskiego, ul. Wroniecka 3, 61-763 Poznań

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla terenu oznaczonego w ewidencji gruntów jako część działki o nr ewid. 45/2 i 44 arkusz mapy 11,
obręb Piekarzew, gmina Pleszew

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

- Rodzaj inwestycji:
 - budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 1MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.
- Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - urządzenie infrastruktury technicznej.
- W ramach inwestycji wchodzi m.in.: zespół paneli fotowoltaicznych do 2 000 szt. o łącznej mocy do 1MW, do 1 szt. stacji transformatorowej, do 10 szt. inwerorów.
- Ustalenia dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

1)	linia zabudowy:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
2)	wielkość powierzchni:	pod farmę fotowoltaiczną wraz z infrastrukturą towarzyszącą przeznaczyć do 2,2 ha powierzchni działek nr 45/2 i 44 (obr. Piekarzew), 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: panel fotowoltaiczny	<ul style="list-style-type: none">- liczba paneli maksymalnie 2000 sztuk (o mocy pojedynczego panelu do 950 Wp),- inwertery w ilości 10 sztuk,- ustawienie pod kątem od 15° do 70°,- wysokość posadowienia do 4,5 m nad gruntem;
5)	parametry kontenera stacji transformatorowej:	<ul style="list-style-type: none">- liczba kondygnacji: 1,- wymiary: długość do 10,0m, szerokość do 5,0m, wysokość do 4,0m,- wymiary: 10,0m x 5,0m,- wysokość: 4,0m,- układ kalenicy: nie ustala się;
6)	inne ustalenia:	<ul style="list-style-type: none">- całkowita moc instalacji do 1MW.

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.6220.1.14.2022.KN5 z dnia 9.01.2023 r.
 - 6) teren zlokalizowany jest częściowo w zasięgu działania systemów drenarskich – zgodnie z postanowieniem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie znak PO.ZPU.2.521.922.2023.WR z dnia 18.04.2023r.
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, zgodnie z oświadczeniem Energii Operator z dnia 09.09.2022 r., nr EOP/WP/4/2022/09/065039) – 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:	istniejącym bezpośrednim zjazdem z drogi gminnej zlokalizowanej na działce o nr ewid. 39; zgodnie z opinią zarządcy drogi znak GK.7230.8.28.2023 z dnia 29.03.2023r.
8)	ilość stanowisk postojowych:	na terenie objętym inwestycją należy zlokalizować stanowiska postojowe w ilości zapewniającej prawidłową obsługę komunikacyjną inwestycji, lecz nie mniejszej niż 2 szt;
9)	inne ustalenia:	nie dotyczy.

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 u.p.z.p.);
 - 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. 6, 9 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.2.521.922.2023.WR z dnia 18.04.2023r.
 - Starostą Pleszewskim,
 - zarządcą drogi publicznej – opinia znak GK.7230.8.28.2023 z dnia 29.03.2023r.
 - 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.9011.7.25.2023 z dnia 14.04.2023r.
14. Okres ważności decyzji
Niniejsza decyzja wygasa zgodnie z art. 65 ust. 1 u.p.z.p. 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 16 lutego 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 u.p.z.p. w przypadku braku planu miejscowego dla przedmiotowej inwestycji wydaje się decyzję o warunkach zabudowy.

Analizę zagospodarowania terenu, oznaczonego w ewidencji gruntów jako część działki o nr ewid. 45/2 i 44 arkusz mapy 11, obręb Piekarzew, 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. Doprowadziło to do wniosków zawartych w pkt 4 decyzji. Wyniki analizy zawierają część tekstową.

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 1MW 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 u.p.z.p. Organ przeprowadził analizę w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ustawy.

W związku z pismem P. Violetty Marchwiak i P. Jolanty Marciniak złożonym do sprawy nr GP.6730.131.2022 (właściciel działki 45/2) o pozostawienie pasa szerokości 5m wzdłuż działki nr 46 jako drogi koniecznej, na dowód załączając akt notarialny repertorium A numer 4481/2023 z dnia 25.06.2013r. postanowiono o wyznaczeniu w terenie inwestycji pasa z zakazem zabudowy o szerokości 5m stanowiącym

drogę konieczną polegającą na prawie przejścia i przejazdu od drogi publicznej przez działkę nr 45/2, wzdłuż granicy z działką nr 46 do działki nr 45/1.

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. u.p.z.p. 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 u.p.z.p.

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.

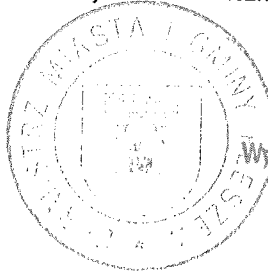
Zgodnie z art. 51 ust. 2e postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

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



Z up. Burmistrza

Roman Łukasik
Kierownik

Wydziału Gospodarki Nieruchomościami
i Planowania Przestrzennego

Do wiadomości:

Starostwo Powiatowe w Pleszewie, 63-300 Pleszew, ul. Poznańska 79
(skan decyzji wysłany za pośrednictwem ePUAP)

Decyzja z dniem 13.06.2023 r.

stała się ostateczna
Z up. Burmistrza

Sporządził: Paula Becker, 62 742-83-51, e-mail: gp@pleszew.pl

Opracowanie: mgr inż. arch. Judyta Hess

Rafał Piórek

Inspektor

Wydziału Gospodarki Nieruchomościami
i Planowania Przestrzennego

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 ze zm.).

Wnioskodawca: Mithra O Sp. z o. o.
ul. Kramarska 3/1
61-765 Krotoszyn

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

Lokalizacja: teren oznaczony w ewidencji gruntów jako część działki o nr ewid. 45/2 i 44 arkusz mapy 11, obręb Piekarzew, gmina Pleszew.

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

Działka nr 45/2 o powierzchni 1,2538 ha jest zabudowana. Stanowi użytki oznaczone w ewidencji gruntów jako: RIVb, RV, Br-RV. Również działka 44 o powierzchni 2,56 ha jest zabudowana. Stanowi użytki oznaczone w ewidencji gruntów jako: RIVb, RV, Br-RV, S-RIVb, S-RV. Teren przeznaczony pod inwestycję ma powierzchnię ok. 2,2 ha i stanowi użytki oznaczone jako: S-RIVb, RV, S-RV

Analiza spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

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 Dostęp do drogi publicznej: istniejącym bezpośrednim zjazdem z drogi gminnej zlokalizowanej na działce o nr ewid. 39.
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 projektowanego przyłącza sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez gestora sieci, zgodnie z oświadczeniem Energii Operator z dnia 09.09.2022 r., nr EOP/WP/4/2022/09/065039) – instalacja pozyskująca energię elektryczną ze źródeł odnawialnych; 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 (t.j. 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 znajduje 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

Kierownik
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami
i Planowania Przestrzennego
[Podpis]