

AB.6740.1.253.2023

za dowodem doręczenia

DECYZJA NR 253 / 2023

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994r.- Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2023r. poz. 682 ze zmianami) oraz na podstawie art.104, art.107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r.- Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. z 2023r. poz. 775 ze zmianami) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 24.07.2022r.

**zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno - budowlany
i wydaję decyzję o pozwoleniu na budowę**

dla:

MITHRA O Sp. z o.o. z/s 61-765 Poznań, ul. Kramarska nr 3/1

obejmujące:

**budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną
na terenie oznaczonym w ewidencji gruntów jako działki nr 45/2, 44 arkusz mapy 11,
obręb 302006_5.0018 Piekarzew, gmina Pleszew**

Funkcja zabudowy: instalacja odnawialnego źródła energii

Rodzaj zabudowy: budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 1 MW

Autorzy projektu:

Monika Jabłońska posiadająca uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania i kierowania robotami bez ograniczeń, nr 2/LOOK/2022, członek Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: LO-1126;

Krzysztof Sobociński posiadający uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń, decyzja nr 46/LOOKK/2018, członek Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: LO-1014;

Jacek Szymański projektant oraz kierownik budowy i robót w specjalności instalacyjno – inżynieryjnej o nr uprawnień 121/94/WŁ oraz 69/93/WŁ, członek Łódzkiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa o numerze ewidencyjnym ŁOD/BO/3835/03;

Jerzy Szymański posiadający uprawnienia budowlane do sporządzania projektów wszelkiego rodzaju instalacji i urządzeń elektrycznych wchodzących do zakresu budownictwa powszechnego, nr uprawnień 149/74 Łw, członek Łódzkiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa o numerze ewidencyjnym ŁOD/IE/1801/02;

Jacek Domagała posiadający uprawnienia budowlane o numerze ewidencyjnym LOD/3304/PWBKb/18 do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno – budowlanej, członek Łódzkiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa o numerze ewidencyjnym ŁOD/BO/0186/18;

Sławomir Czarkowski posiadający uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno – budowlanej w zakresie projektowania i kierowania robotami bez ograniczeń, decyzja nr 69/98/WŁ, członek Łódzkiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa o numerze ewidencyjnym ŁOD/BO/3835/03

Z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
 - 1) Wyznaczenie obiektu w terenie i inwentaryzację powykonawczą należy zlecić jednostce wykonawstwa geodezyjnego.
 - 2) Roboty budowlane prowadzić pod kierunkiem uprawnionej osoby posiadającej odpowiednie kwalifikacje zawodowe.
 - 3) Zobowiązuje się inwestora do powołania Kierownika budowy.
 - 4) Roboty budowlane należy wykonać zgodnie z warunkami technicznymi, zasadami bhp obowiązującymi w budownictwie oraz zatwierdzonym projektem budowlanym.
 - 5) W trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac budowlanych, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.
 - 6) W przypadku naruszenia sieci drenarskiej należy bezzwłocznie dokonać jej naprawy, zapewniając właściwy odpływ.
 - 7) Teren budowy zabezpieczyć przed dostępem osób niepowołanych.
 - 8) Zobowiązuje się Inwestora do przestrzegania i spełnienia warunków i wymogów zawartych w decyzjach, opiniach, postanowieniach, uzgodnieniach projektu budowlanego.
2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych: **nie dotyczy**
3. Terminy rozbiórki:
 - 1) istniejących obiektów budowlanych nie przewidzianych do dalszego użytkowania: **nie dotyczy**
 - 2) tymczasowych obiektów budowlanych: **tymczasowe obiekty budowlane należy rozebrać nie później niż do dnia złożenia zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie**
4. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie: **nie dotyczy**
wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1 - 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994r.- Prawo budowlane.

UZASADNIENIE

W dniu 24.07.2023 roku wpłynął do tutejszego organu wniosek Inwestora MITHRA O Sp. z o.o. z/s 61-765 Poznań, ul. Kramarska nr 3/1, reprezentowanego przez pełnomocnika Panią Monikę Jabłońską, w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie oznaczonym w ewidencji gruntów jako działki nr 45/2, 44 arkusz mapy 11, obręb 302006_5.0018 Piekarszew, gmina Pleszew.

Inwestor do wniosku załączył m.in. oświadczenie o posiadaniu praw do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, trzy egzemplarze projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno – budowlanego oraz decyzję Burmistrza Miasta i Gminy Pleszew nr 73/2023 z dnia 18.05.2023r. o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie i eksploatacji farmy fotowoltaicznej o mocy do 1,0 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie oznaczonym w ewidencji gruntów jako część działki o nr ewid.: 45/2 i 44, arkusz mapy 11, obręb Piekarszew, gmina Pleszew. Do wniosku załączono również decyzję Burmistrza Miasta i Gminy Pleszew o środowiskowych uwarunkowaniach znak OS.6220.1.14.2020.KN5 z dnia 09.01.2023r.

W dniu 09.08.2023r. Inwestor przedłożył ostateczną decyzję Starosty Pleszewskiego rozstrzygającą kwestie wyłączenia gruntu z produkcji rolnej (znak NR.6124.2.99.2023 z dnia 10.07.2023r.), uzgodnienie z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz uzgodnienie z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Poznaniu (znak Ka.WA.5183.2941.2.2023 z dnia 26.07.2023r.).

Zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego Starosta Pleszewski Zawiadomieniem Nr AB.6740.1.253.2023 z dnia 10.08.2023 roku zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie wyznaczając termin 7 dni od daty otrzymania zawiadomienia na zapoznanie się stron z aktami sprawy, uzyskanie wszelkich wyjaśnień w sprawie oraz składanie wniosków i zastrzeżeń. Skutecznie powiadomione strony postępowania nie wniosły żadnych uwag, wniosków ani zastrzeżeń w wyznaczonym przez organ terminie.

Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, każdy ma prawo do zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami. Z powyższego przepisu wynika, że Inwestor aby uzyskać pozwolenie na budowę musi spełniać obydwa warunki łącznie. Na podstawie art. 3 pkt. 11 Prawa budowlanego poprzez prawo dysponowania nieruchomością na cele budowlane należy rozumieć tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonania robót budowlanych. Powyższe oświadczenie zostało załączone wraz z wnioskiem o pozwolenie na budowę przez Inwestora.

W toku postępowania właściwy organ przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę zobowiązany jest do sprawdzenia m.in. zgodności projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno - budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, a także wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, ustaleniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej; zgodności projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno - budowlanymi; kompletności projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno - budowlanego, w tym dołączenie: wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń, informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b, kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego, oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10; posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych oraz aktualność zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7. Zgodnie z art. 35 ust. 3, 4 Prawa budowlanego w razie stwierdzenia nieprawidłowości w zakresie określonym w ust.1, organ administracji architektoniczno - budowlanej nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia, a po jego bezskutecznym upływie wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę. W razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4, właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest na terenie, dla którego Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew wydał decyzję o ustaleniu warunków zabudowy. Jako rodzaj inwestycji określono – instalację odnawialnego źródła energii. Po analizie załączonego do wniosku projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno - budowlanego, działając zgodnie z art. 35 ust.1 ustawy Prawo budowlane, stwierdzono zgodność projektowanej inwestycji z zapisami decyzji nr 73/2023 z dnia 18.05.2023r. o ustaleniu warunków zabudowy wydanej przez Burmistrza Miasta i Gminy Pleszew dla przedmiotowej inwestycji w zakresie m.in. zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz stwierdzono zgodność projektowanej inwestycji z ustaleniami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach Burmistrza Miasta i Gminy Pleszew nr OS.6220.1.14.2022.KN5 z dnia 09.01.2023r. orzekającej realizację przedmiotowego przedsięwzięcia i stwierdzającej brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz zatwierdzającej warunki realizacji przedsięwzięcia biorąc pod uwagę informacje art. 63 ust. 1 ustawy. Po analizie projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno - budowlanego stwierdzono, iż w projekcie budowlanym uwzględniono nałożone warunki i wymagania.

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy Prawo budowlane, do podstawowych obowiązków projektanta należy m.in. opracowanie projektu budowlanego w sposób zgodny z wymaganiami ustawy, ustaleniami określonymi

w decyzjach administracyjnych dotyczących zamierzenia budowlanego, obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. W projekcie budowlanym przedłożonym wraz z wnioskiem o pozwolenie na budowę dla przedmiotowej inwestycji znajduje się oświadczenie projektantów, o którym mowa w art. 34 ust. 3d pkt. 3 ustawy Prawo budowlane, o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Projektant określa również obszar oddziaływania projektowanego obiektu. Przez obszar oddziaływania obiektu rozumie się teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu. W związku z powyższym stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestorzy oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. Natomiast do określenia obszaru oddziaływania danego obiektu, w zależności od jego funkcji i przeznaczenia będą miały wpływ m.in. lokalizacja obiektu, przepisy, w tym techniczno-budowlane, bezpieczeństwo konstrukcji, bezpieczeństwo pożarowe, bezpieczeństwo użytkowania, odpowiednie warunki higieniczne i zdrowotne oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, odpowiedniej charakterystyki energetycznej budynku oraz racjonalizacji użytkowania energii, możliwość utrzymania właściwego stanu faktycznego.

Obszar oddziaływania przedmiotowego obiektu określony przez projektanta nie wykracza poza granice nieruchomości, do której tytułem prawnym dysponuje Inwestor.

W związku ze spełnieniem wymogów ustawy Prawo budowlane, tutejszy organ po analizie akt sprawy orzekł jak w sentencji niniejszej decyzji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Wielkopolskiego za pośrednictwem Starosty Pleszewskiego w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. 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.

Pobrano opłatę skarbową za dokonanie czynności urzędowej w wysokości 155,00 zł zgodnie z załącznikiem (cz. III ust. 9 pkt 1 lit. h) ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tekst jednolity Dz. U. z 2022 roku, poz. 2142 ze zm.).



STAROSTA
Maciej Wasielewski

Informacja o niniejszej decyzji oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, w tym z uzgodnieniem regionalnego dyrektora ochrony środowiska i opinia inspektora sanitarnego, podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 95 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2023r. poz. 1094) – **nie dotyczy**

Informacja o niniejszej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2023r. poz. 1094) – **nie dotyczy**

Pouczenie:

- I. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie:
 - 1) oświadczenie kierownika budowy (robót) stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;

- 2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego – oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
 - 3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 41 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę, którego wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX-XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywnie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII-XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
 3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego (zob. art. 55 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
 4. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
 5. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (zob. art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

Załącznik :

- projekt zagospodarowania działki oraz projekt architektoniczno - budowlany - 1 egz. Starosta Pleszewski, 1 egz. PINB Pleszew, 1 egz. Inwestor;

Otrzymują:

1. Monika Jabłońska (pełnomocnik inwestora) zam. 90-746 Łódź, ul. Pogonowskiego nr 6 m 58
2. Krystyna Słowińska (strona)
3. Jolanta Marciniak (strona)
4. a/a

Do wiadomości :

1. Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew (GP.6730.32.2023) z/s 63-300 Pleszew, ul. Rynek nr 1
2. Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew (OS.6220.1.14.2022.KN5) z/s 63-300 Pleszew, ul. Rynek nr 1

oraz

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego z/s 63-300 Pleszew, ul. Poznańska 79 (kopia decyzji wraz z 1 egzemplarzem projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno - budowlanego)
2. Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew (organ podatkowy) z/s 63-300 Pleszew, ul. Rynek nr 1

sprawę prowadzi: Marzena Bartosik tel. 62 7429 – 631

Decyzja niniejsza

stała się ostateczna z dniem 04.09.2023

i podlega wykonaniu

Pleszew, dnia 04.09.2023

Podpis _____

z up. STAROSTY

Marzena Bartosik
Inspektor w Wydziale
Architektury i Budownictwa