



Pniewy, dnia 27 września 2023 r.

BZT.6730.76.2022

DECYZJA NR 63/2023

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 ust. 1 oraz art. 54 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) i na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) oraz po rozpatrzeniu wniosku inwestora: **PVE 226 Sp. z o.o., ul. Chodkiewicza 7/1C, 85 – 065 Bydgoszcz** z dnia 02.09.2022 r. (data wpływu 05.09.2022 r.)

ustalam warunki zabudowy

dla inwestycji: budowa instalacji odnawialnego źródła energii – do 8 farm fotowoltaicznych o łącznej mocy do 8 MW wraz z niezbędną infrastrukturą na terenie działki o nr ewid. 108/1 położonej w obrębie miejscowości Konin, gmina Pniewy.

1. Warunki i wymagania w zakresie ochrony ład przestrzennego:

1.1 Ustalona funkcja działki: tereny zabudowy przemysłowej – fotowoltaika.

1.2 Ustalony zakres inwestycji: budowa do 8 farm fotowoltaicznych o łącznej mocy do 8 MW wraz z niezbędną infrastrukturą, złożonych z systemu fotowoltaicznego wraz ze stacjami transformatorowo – przekaźnikowymi (do 5 szt.), magazynami energii (do 5 szt.), przetwornicami/falownikami, zespołem linii kablowych: liniami kablowymi niskich i średnich napięć wraz z linią światłowodową oraz infrastrukturą drogową.

1.3 Nieprzekraczalna linia zabudowy: z uwagi na rodzaj inwestycji nie ustala się,

1.4 Powierzchnia zabudowy:

- łączna powierzchnia zabudowy farm do 5,3ha,
- powierzchnia biologicznie czynna: co najmniej 70% powierzchni terenu,
- powierzchnia podlegająca przekształceniu (obszar zabudowy przemysłowej): do 5,3ha.

1.5 Maksymalna liczba kondygnacji: 1.

1.6 Maksymalna wysokość:

- paneli wraz ze stelażem – do 5,0m,
- kontenerów – do 3,5m.

1.7 Szerokość elewacji frontowej: do 13,0m.

1.8 Geometria dachu: dachy płaskie.

2. Warunki w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

2.1 Planowaną inwestycję należy projektować i wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi,

2.2 Przy realizacji i użytkowaniu terenu należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które ograniczą negatywny wpływ na środowisko, stosować przepisy m.in. Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2556 ze zm.), Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 ze zm.), Ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 699 ze zm.),

2.3 Ochrona środowiska naturalnego - inwestycja nie będzie realizowana w granicach obszaru objętego powierzchniową formą ochrony na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 916 ze zm.),

2.4 Planowana inwestycja należy do przedsięwzięć, o których 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 ze zm.) oraz jest wymieniona w §3 ust. 1 pkt 54 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839).

2.5 Dla inwestycji została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach Nr BZK.6220.9.2021 z dnia 22.08.2022 r., w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

3. Warunki w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

3.1 Nie ustala się na terenie objętym wnioskiem szczególnych zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ponieważ w obszarze objętym decyzją takie nie występują.

3.2 Zgodnie z ustawą z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840) kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte przedmioty, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Gminy Pniewy.

4. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

4.1 Zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,

4.2 Zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy,

4.3 W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych – nie dotyczy,

4.4 W zakresie odprowadzenia wód opadowych – na własny teren nieutwardzony,

4.5 W zakresie gospodarki odpadami stałymi – zgodnie z obowiązującym systemem gospodarowania odpadami komunalnymi obowiązującym na terenie Gminy Pniewy,

4.6 W zakresie zapotrzebowania w ciepło – nie dotyczy,

4.7 Dostęp do drogi publicznej – nie dotyczy,

4.8 Minimalna liczba miejsc postojowych – stosownie do zapotrzebowania, miejsca należy wyznaczyć w granicach wnioskowanego terenu.

5. Wymagania w zakresie ochrony interesów osób trzecich:

5.1 Realizacja niniejszej inwestycji nie może powodować uciążliwości na terenach przyległych do niej,

5.2 Inwestycja nie może powodować zagrożenia bezpieczeństwa pożarowego, a także nie może powodować przekroczeń hałasu, zakłóceń elektrycznych i promieniowań przewidzianych w przepisach odrębnych,

5.3 Inwestycja nie może uniemożliwiać korzystania z mediów właścicielom działek sąsiadujących z terenem objętym wnioskiem,

5.4 Inwestycja nie może ograniczać nasłonecznienia i powodować pozbawienia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi z uwzględnieniem wymagań określonych w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz w przepisach bezpieczeństwa i higieny pracy;

5.5 Inwestycja nie może powodować przekroczenia standardów, jakości środowiska poza terenem objętym inwestycją w zakresie: poziomu hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania oraz zanieczyszczenia powietrza wody i gleby;

5.6 Właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno – gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.



6. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych: nie określa się,

7. Inne warunki:

7.1 Na terenach zmeliorowanych projekt budowlany inwestycji należy uzgodnić z miejscową spółką wodną przez uzyskaniem pozwolenia na budowę. W przypadku stwierdzenia, iż przedmiotowy teren jest zdrenowany, zobowiązuje się Inwestora do wykonania inwestycji w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych oraz usunięcia szkód systemu melioracyjnego, powstałych podczas prac ziemnych;

7.2 Na etapie przygotowania i realizacji zamierzonej inwestycji należy przestrzegać obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225),

7.3 Należy zachować zgodne z przepisami prawa budowlanego i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od infrastruktury podziemnej i nadziemnej przebiegającej przez teren objęty wnioskiem i w jego bezpośrednim otoczeniu, zaleca się uzgodnienie tych odległości z właścicielami sieci.

8. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawiono na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji o warunkach zabudowy.

UZASADNIENIE

W dniu 05.09.2022 r. Spółka PVE 226 Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Chodkiewicza 7/1C, 85 – 065 Bydgoszcz, wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie do 8 farm fotowoltaicznych o łącznej mocy do 8 MW wraz z niezbędną infrastrukturą na terenie działki o nr ewid. 108/1 położonej w obrębie miejscowości Konin, gmina Pniewy.

Inwestycja ma dotyczyć całej powierzchni działki objętej wnioskiem i obejmuje obszar wynoszący 5,3 ha.

Dla inwestycji została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach Nr BZK.6220.9.2021 z dnia 22.08.2022 r., w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Pismem Nr BZT.6730.76.2022 z dnia 09 września 2022 r. powiadomiono strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej działki.

Burmistrz Gminy Pniewy decyzją Nr 85/2022 z dnia 08.12.2022 r. odmówił ustalenia warunków zabudowy dla wnioskowanego zamierzenia, argumentując odmowę koniecznością wyznaczania obszarów elektrowni fotowoltaicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Inwestor, nie zgadzając się z treścią decyzji, wniósł swoje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego.

Decyzją Nr SKO.GP.4000.13.2023 z dnia 28.04.2023 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Poznaniu uchyliło decyzję i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.

Pismem, z dnia 27 czerwca 2023 r. wezwano inwestora do przedstawienia dokumentu potwierdzającego możliwość przyłączenia planowanej instalacji do sieci elektroenergetycznej. 21 lipca 2023 r. inwestor przedłożył ww. dokument.

Pismem nr BZT.6730.76.2022 z dnia 4 sierpnia 2023 r. powiadomiono strony postępowania o ponownym wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej działki.



W wyniku zawiadomienia stron zgodnie z art. 61 § 1 Kpa o toczącym się postępowaniu administracyjnym w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla ww. inwestycji strony nie wniosły żadnych zastrzeżeń.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy, w dniu 11 sierpnia 2023 r. przesłano w celu uzgodnienia do: Starosty Powiatu Szamotulskiego, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie oraz Marszałka Województwa Wielkopolskiego. W terminie dwóch tygodni od doręczenia wniosku o uzgodnienie projektu decyzji ww. organy nie zajęły stanowiska w przedmiotowej sprawie, w związku z powyższym uzgodnienie uważa się za dokonane.

Zawiadomieniem z dnia 15 września 2023 r., zgodnie z art. 10 § 1 Kpa, powiadomiono strony postępowania o zakończeniu postępowania dowodowego. W terminie 7 dni od daty otrzymania ww. zawiadomienia strony nie wniosły żadnych zastrzeżeń.

W związku z powyższym organ zważył, **co następuje.**

Teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze nieobjętym ważnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Z przepisu art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, iż zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Należy podkreślić, że zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977) wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 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, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 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.

Jednocześnie zgodnie z treścią art. 61 ust. 3 ww. ustawy, przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Zgodnie zaś z art. 2 ust. 13 ww. ustawy, poprzez instalacje odnawialnego źródła energii należy rozumieć:



- a) instalację stanowiącą wyodrębniony zespół urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii, lub
- b) obiektów budowlanych i urządzeń stanowiących całość techniczno-użytkową służący do wytwarzania biogazu rolniczego - a także połączony z tym zespołem magazyn energii elektrycznej lub magazyn biogazu rolniczego.

W związku z faktem, że przedmiotowa inwestycja polega na budowie instalacji odnawialnego źródła energii, jakim jest planowana instalacja fotowoltaiczna, zastosowanie znajduje art. 61 ust. 3 ustawy. Wobec powyższego odstąpiono od wyznaczania obszaru analizowanego na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy oraz przeprowadzania analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W zakresie warunku zapisanego w art. 61 ust. 1 pkt 3 wykazano, że projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla projektowanego zamierzenia.

W zakresie warunku zapisanego w art. 61 ust. 1 pkt 4 wykazano, że zgodnie z ustawą z dnia 03.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2409) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne.

W zakresie warunku zapisanego w art. 61 ust. 1 pkt 5 wykazano, że zamierzenie nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi.

W zakresie warunku zapisanego w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustalono, że teren objęty wnioskiem nie znajduje się na obszarze 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, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu ani strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu

Stosownie do zapisu art. 60 ust. 4 ustawy, projekt niniejszej decyzji został opracowany przez Marię Wieczorek posiadającą kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty (nr dyplomu 59406, UAM, 2008).

INFORMACJE

- 1) Opieczętowane załączniki stanowią integralną część decyzji,
- 2) W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy,
- 3) Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
- 4) Jeżeli decyzja wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977), przepisy art. 36 oraz 37 tejże ustawy stosuje się odpowiednio,
- 5) Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy,
- 6) Decyzja nie jest pozwoleniem na budowę, o które należy wystąpić do Starostwa Powiatowego w Szamotułach.



POUCZENIE

Od niniejszej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

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.

Załączniki:

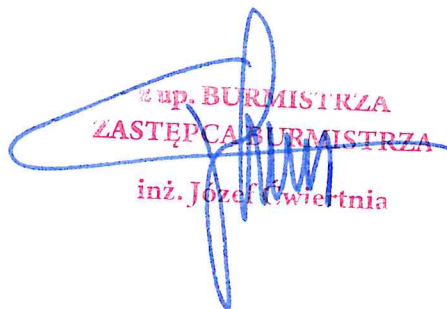
1. Mapa z wkreślonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji.
2. Wyniki analizy.

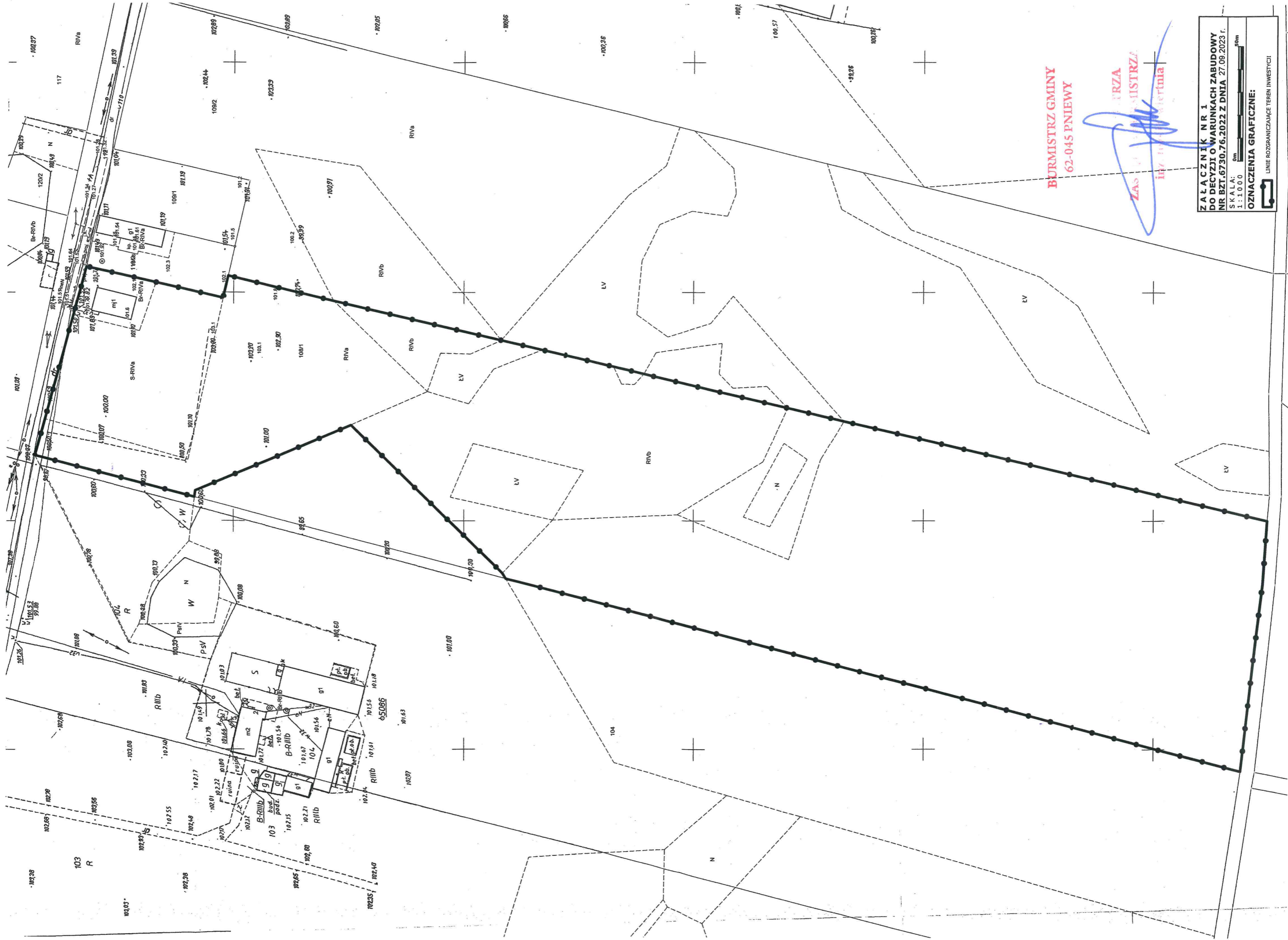
Otrzymują:

1. PVE 226 Sp. z o.o.,
ul. Chodkiewicza 7/1C, 85 – 065 Bydgoszcz
2. Strony postępowania wg spisu w aktach sprawy
3. aa.

Do wiadomości:

1. Starosta Powiatu Szamotulskiego
ul. Wojska Polskiego 4, 64- 500 Szamotuły
2. Państwowe Gospodarstwo Wodne
Zarząd Zlewni w Gorzowie Wlkp.
ul. Walczaka 25A, 66-400 Gorzów Wlkp.
3. Marszałek Województwa Wielkopolskiego
Al. Niepodległości 34, 61-714 Poznań


Z up. BURMISTRZA
ZASTĘPCA BURMISTRZA
inż. Józef Cwiertnia



BURMISTRZ GMINY
62-045 PNIEWY

ERZA
BURMISTRZA
IHA *Handwritten signature*
IHA *Handwritten signature*

ZALĄCZNIK NR 1
DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY
NR BZT.6730.76.2022 Z DNIA 27.09.2023 r.
SKALA:
1:1000
0m 50m
OZNACZENIA GRAFICZNE:
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCI



WYNIKI ANALIZY - ZAŁĄCZNIK NR 2
DO DECYZJI NR BZT.6730.76.2022 z dnia 27.09.2023 r.

CZĘŚĆ TEKSTOWA WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

na podstawie § 9 ust. 2, w związku z § 3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588) w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzona zgodnie z Rozporządzeniem z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie warunków o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1-6 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977)

Dotyczy wniosku z dnia 02.09.2022 r. PVE 226 Sp. z o.o., ul. Chodkiewicza 7/1C, 85 – 065 Bydgoszcz, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy do 8 farm fotowoltaicznych o łącznej mocy do 8 MW wraz z niezbędną infrastrukturą na terenie działki o nr ewid. 108/1 położonej w obrębie miejscowości Konin, gmina Pniewy.

Analiza stanu faktycznego i prawnego oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych (podstawa prawna art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977):

Stan faktyczny i prawny terenu.

- a) Teren, na którym planuje się inwestycję nie jest objęty m.p.z.p.
- b) tereny zamknięte: brak,
- c) tereny górnicze: złożę gazu ziemnego,
- d) dostęp do drogi publicznej, nie dotyczy,
- e) klasyfikacja w ewidencji gruntów: Br-RIVa, S-RIVa, RIVa, RIVb, ŁV, N (w liniach rozgraniczających),
- f) własność: prywatna,
- g) ochrona przyrody: brak,
- h) ochrona zabytków: brak,
- i) uzbrojenie terenu: brak.

Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowa wynikająca z przepisów odrębnych:

- a) ochrona gruntów rolnych i leśnych – grunty nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne,
- b) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko: zgodnie z warunkami realizacji określonymi w decyzji Nr BZK.6220.9.2021 z dnia 22.08.2022 r.,
- c) zasady projektowania i sposób realizacji inwestycji: Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 682 ze zm.) wraz z przepisami techniczno – budowlanymi,
- d) realizacja dostępu do drogi publicznej: nie dotyczy,
- e) pozostałe przepisy: pozostałe przepisy odrębne nie ograniczają możliwości realizacji inwestycji.

Obszar objęty analizą:



Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U.2023.977) przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. W związku z powyższym odstąpiono od wyznaczania obszaru analizowanego na podstawie art. 61 ust. 5a ww. ustawy.

Obecny stan zagospodarowania terenu:

Teren objęty wnioskiem jest niezabudowany.

W zakresie warunków art. 61 ust. 1 pkt 1 oraz pkt 2:

Z uwagi na art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odstąpiono od analizy w tym zakresie.

W zakresie warunków art. 61 ust. 1 pkt 3-6:

art. 61 ust. 1 pkt 3

istniejące (lub projektowane) uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego -

- sieć energetyczna – nie dotyczy,
- sieć wodociągowa – nie dotyczy,
- kanalizacja – nie dotyczy,

art. 61 ust. 1 pkt 4

teren objęty wnioskiem nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne,

art. 61 ust. 1 pkt 5

- zamierzenie nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi,

art. 61 ust. 1 pkt 6

teren objęty wnioskiem nie znajduje się na obszarze 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, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu ani strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W powyższej sprawie nie mają zastosowania przepisy art. 61 ust. 2 i 4 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

ROZSTRZYGNĘCIE W OPARCIU O WYNIKI ANALIZY URBANISTYCZNEJ

Na podstawie wyników przeprowadzonej analizy urbanistycznej **wykazano możliwość ustalenia** wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w oparciu o przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Pniewy, dnia 21.06.2023 r.

Analizę sporządziła:
mgr Maria Wieczorek, nr dyplomu 59406 (UAM, 2008)

z up. BURMISTRZA
ZASTĘPCA BURMISTRZA
inż. Józef Cwiertnia