



Pniewy, dnia 17 listopada 2023 r.

BZT.6730.29.2023

## DECYZJA NR 79/2023

### 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:

**E&W Sp. z o.o. Projekt Sp. K., ul. Kwiatowa 23, 88 – 110 Jacewo,**  
reprezentowanego przez pełnomocnika:

**Pana** , ul. Kwiatowa 23, 88 – 110 Jacewo,  
z dnia 22 lutego 2023 r. (data wpływu 27 lutego 2023 r.)

### ustalam warunki zabudowy

dla inwestycji: budowa instalacji odnawialnego źródła energii – farmy fotowoltaicznej o mocy do 36 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie złożonym z części działek o nr ewid. 64, 130/9 położonych w obrębie miejscowości Zamorze, 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 instalacji odnawialnego źródła energii – naziemnej instalacji fotowoltaicznej o mocy do 36 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, obejmującej:

- panele fotowoltaiczne na konstrukcjach metalowych w liczbie do 79000 szt.,
- inwertery,
- okablowanie solarne,
- linie kablowe elektroenergetyczne: niskiego, średniego i wysokiego napięcia,
- linie telekomunikacyjne, w tym światłowodowe,
- kontenerowe stacje transformatorowe nn/SN – maksymalnie 18 szt.,
- kontenerowe magazyny energii – maksymalnie 196 szt.,
- układy pomiarowo – zabezpieczające,
- instalacje odgromowe,
- inne niezbędne elementy infrastruktury technicznej,
- wewnętrzna infrastruktura komunikacyjna: drogi, zjazdy, parkingi, place wraz z oświetleniem terenu.

1.3. Nieprzekraczalna linia zabudowy:

- w odległości 20,0m od rurociągu naftowego DN500 (w granicach działki o nr ewid. 64),
- w odległości 20,0m od rurociągu naftowego DN800 (w granicach działki o nr ewid. 64),
- przebieg linii przedstawiono na załączniku graficznym nr 1/1 do decyzji.

1.4. Maksymalna powierzchnia zabudowy:

- powierzchnia zabudowy: od 45,0 do 9675,0m<sup>2</sup>,
- powierzchnia biologicznie czynna: co najmniej 70% powierzchni terenu,
- powierzchnia podlegająca przekształceniu (obszar zabudowy przemysłowej): do 16,7802ha.

1.5. Maksymalna liczba kondygnacji: nie dotyczy.

1.6. Maksymalna wysokość:

- paneli wraz ze stelażem – do 5,0m,
- stacji transformatorowych i magazynów energii – 5,0m.

1.7. Szerokość elewacji frontowej: nie dotyczy.



1.8. Geometria dachu: nie dotyczy.

## **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 2023 r. poz. 1478), Ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1587),

2.3. Ochrona środowiska naturalnego - inwestycja nie będzie realizowana w granicach obszaru objętego powierzchnią formą ochrony na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1336),

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 2023 r., poz. 1094) 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), w związku z powyższym dla przedmiotowej inwestycji została wydana w dniu 3 stycznia 2023 r. decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach Nr BZK.6220.6.2022, w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia oraz nałożono warunki realizacji przedsięwzięcia.

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

3.1. Na terenie objętym postępowaniem zlokalizowane są zewidencjonowane stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską i ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków (obszar AZP 50-21/49, 115)(art. 6 ust. 1 pkt 3 lit. a, art. 22 ust. 2, ust. 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840). Wobec powyższego zastosowanie mają właściwe przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3.2. Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. 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 – włączenie do istniejącej sieci elektroenergetycznej na warunkach, które określi gestor sieci dystrybucyjnej,

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 – bezpośrednio z dróg gminnych o nr ewid. działek 45, 127/1, projektowanymi zjazdami,



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 obszarze planowanej inwestycji tj. działkach o nr ewid. 64 i 130/9 położonych w obrębie Zamorze, gmina Pniewy występuje urządzenie melioracji wodnych – sieć drenarska, dodatkowo ww. działka nr 130/9 graniczy od południa z urządzeniem melioracji wodnych rowem R-Zm-A. W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzenia – w przypadku uszkodzenia, przebudować celem zapewnienia swobodnego przepływu wód.

7.3. 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 ze zm.),

7.4. 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.

7.5. Przez działkę o nr ewid. 64, obręb Zamorze, gmina Pniewy, przebiega infrastruktura PERN S.A. w postaci rurociągów naftowych DN500, DN800, wobec czego ustala się, co następuje:

- lokalizację budynków dopuszcza się w odległości minimum 20m od osi poszczególnych rurociągów naftowych,



- dla rurociągów naftowych należy zachować strefy bezpieczeństwa o szerokości minimum 16m dla rurociągu DN500 (po minimum 8m na stronę od osi rurociągu) oraz minimum 20m dla rurociągu DN800 (po minimum 10m na stronę od osi rurociągu),
- strefa bezpieczeństwa, jako pas dostępu do rurociągu naftowego, ma być użytkowana według pierwotnego przeznaczenia, tj. rolniczo, pas zieleni,
- wewnątrz strefy bezpieczeństwa niedopuszczalne jest wznoszenie budowli (w tym ogrodzeń), urządzenie stałych składów i magazynów oraz zalesianie,
- powyższa strefa, poprzez ograniczenia w jej użytkowaniu i wykonywaniu robót budowlanych, ma zapewnić nienaruszalność i bezpieczeństwo dla rurociągu oraz umożliwić dostęp w celu kontroli, konserwacji i napraw,
- miejsce przejazdu nad rurociągami PERN S.A. należy wyłożyć żelbetowymi płytami drogowymi. Płyty o długości minimum 3m należy ułożyć dłuższą krawędzią zgodnie z kierunkiem jazdy, symetrycznie względem poszczególnych rurociągów (środek płyty na osi rurociągu), na rzędnej nie niższej od dotychczasowego poziomu terenu,
- wszelkie planowane inwestycje podziemne i naziemne przechodzące przez strefy bezpieczeństwa lub w ich pobliżu należy projektować zgodnie z przepisami zawartymi w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (Dz. U. z 2014 r., poz. 1853 ze zm.) oraz uzgodnić z PERN S.A. przed ich wykonaniem,
- projekt zagospodarowania terenu należy uzgodnić z PERN S.A. przed wydaniem pozwolenia na budowę.

7.6. Na terenie działki o nr ewid. 130/9, obręb Zamorze, gmina Pniewy, zlokalizowany jest polski odcinek gazociągu tranzytowego DN1400 Jamał-Europa wraz z towarzyszącą mu infrastrukturą (dalej: gazociąg jamalski), którego właścicielem jest EuRoPol GAZ s.a. Do gazociągu jamalskiego znajdują zastosowanie przepisy załącznika nr 2 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie – tabela 1 – szerokości stref kontrolowanych dla gazociągów o średnicy >800mm i ciśnieniu od 2,5 do 10 MPa, wybudowanych przed dniem wejścia w życie rozporządzenia lub dla których przed tym dniem wydano pozwolenie na budowę. Maksymalna szerokość strefy kontrolowanej dla gazociągu jamalskiego, zgodnie z przepisami rozporządzenia, wynosi 200m, po 100m po obu stronach osi gazociągu, przy czym strefa kontrolowana nie może być utożsamiana z pasem służebności przesyłu. Ewentualne skrzyżowania projektowanych linii energetycznych, elementów infrastruktury i dróg dojazdowych do planowanej inwestycji z gazociągiem jamalskim, a także przejazdy nad gazociągiem należy poddać uzgodnieniu na etapie opracowywania dokumentacji projektowej, natomiast ewentualne prowadzenie prac budowlanych w strefie kontrolowanej gazociągu powinno być wykonywane pod nadzorem technicznym odpowiednich służb eksploatacyjnych.

**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 27 lutego 2023 r Pan ,działając w imieniu inwestora na podstawie pełnomocnictwa, wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji odnawialnego źródła energii – farmy fotowoltaicznej o mocy do 36 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie części działek o nr ewid. 64, 130/9, 158/10 położonych w obrębie miejscowości Zamorze, gmina Pniewy.



Dla inwestycji została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach Nr BZK.6220.6.2022 r. z dnia 3 stycznia 2023 r., w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Pismem Nr BZT.6730.29.2023 z dnia 7 marca 2023 r. powiadomiono strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej działki.

W toku uzgadniania projektu decyzji stwierdzono, że wskazana we wniosku działka o nr ewid. 158/10 uległa podziałowi. W związku z powyższym pismem Nr BZT.6730.29.2023 z dnia 15 czerwca 2023 r. wezwano inwestora do uzupełnienia wniosku poprzez wskazanie właściwych numerów działek objętych wnioskiem oraz przedłożenie aktualnej mapy zasadniczej.

Inwestor uzupełnił wniosek w wymaganym zakresie w dniu 17 lipca 2023 r.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej zawiadomiono w drodze obwieszczenia, że z powodu konieczności ponownego uzgodnienia zmodyfikowanego projektu decyzji sprawa nie zostanie załatwiona w terminie określonym w art.35 § 3 K.p.a. oraz wskazano nowy termin. Obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń oraz opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego Pniewy w dniu 30 sierpnia.2023 r.

W dniu 20 września 2023 r. Inwestor dokonał zmiany wniosku poprzez wyłączenie z tego wniosku działki o nr ewid. 158/13 objętej procedurą sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Burmistrz Gminy Pniewy w dniu 21 września 2023 r. wydał decyzję o umorzeniu postępowania administracyjnego dla części dotyczącej działki o nr ewid. 158/13 obręb Zamorze. O wydaniu ww. decyzji strony zostały zawiadomione Obwieszczeniem które wywieszono na tablicy ogłoszeń oraz opublikowano w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego Pniewy w dniu 21 września 2023 r. Ponadto zawiadomiono strony o wyłączeniu działki o nr ewid. 158/13 obręb Zamorze na wniosek inwestora z prowadzonego postępowania oraz wskazano nowy termin załatwienia sprawy do dnia 21 listopada 2023 r.

Pismem z dnia 29 września 2023 r. Burmistrz Gminy Pniewy wstąpił do Starosty Powiatu Szamotulskiego, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Gorzowie Wlkp., Marszałkiem Województwa Wielkopolskiego, Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu, Systemem Gazociągów Tranzytowych, EuRoPol GAZ S.A. w Warszawie, PERN w Płocku z wnioskiem o uzgodnienie decyzji o warunkach zabudowy. Projekt decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony przez ww. organy.

Strony postępowania zostały zawiadomione o zakończeniu postępowania dowodowego Obwieszczeniem które wywieszono na tablicy ogłoszeń oraz opublikowano w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego Pniewy w dniu 26 października 2023 r.

W wyniku zawiadomienia stron zgodnie z art. 61 § 1 K.p.a. o toczącym się postępowaniu administracyjnym w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla ww. inwestycji oraz z art. 10 § 1 K.p.a., 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 marca 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 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2409 ze zm.) 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. E&W Sp. z o.o. Projekt Sp. K.  
ul. Kwiatowa 23, 88 – 110 Jacewo  
przez pełnomocnika
2. Strony postępowania wg. spisu w aktach sprawy  
poprzez Obwieszczenie
3. aa



**z up. BURMISTRZA  
ZASTĘPCA BURMISTRZA  
inż. Józef Cwiertnia**



---

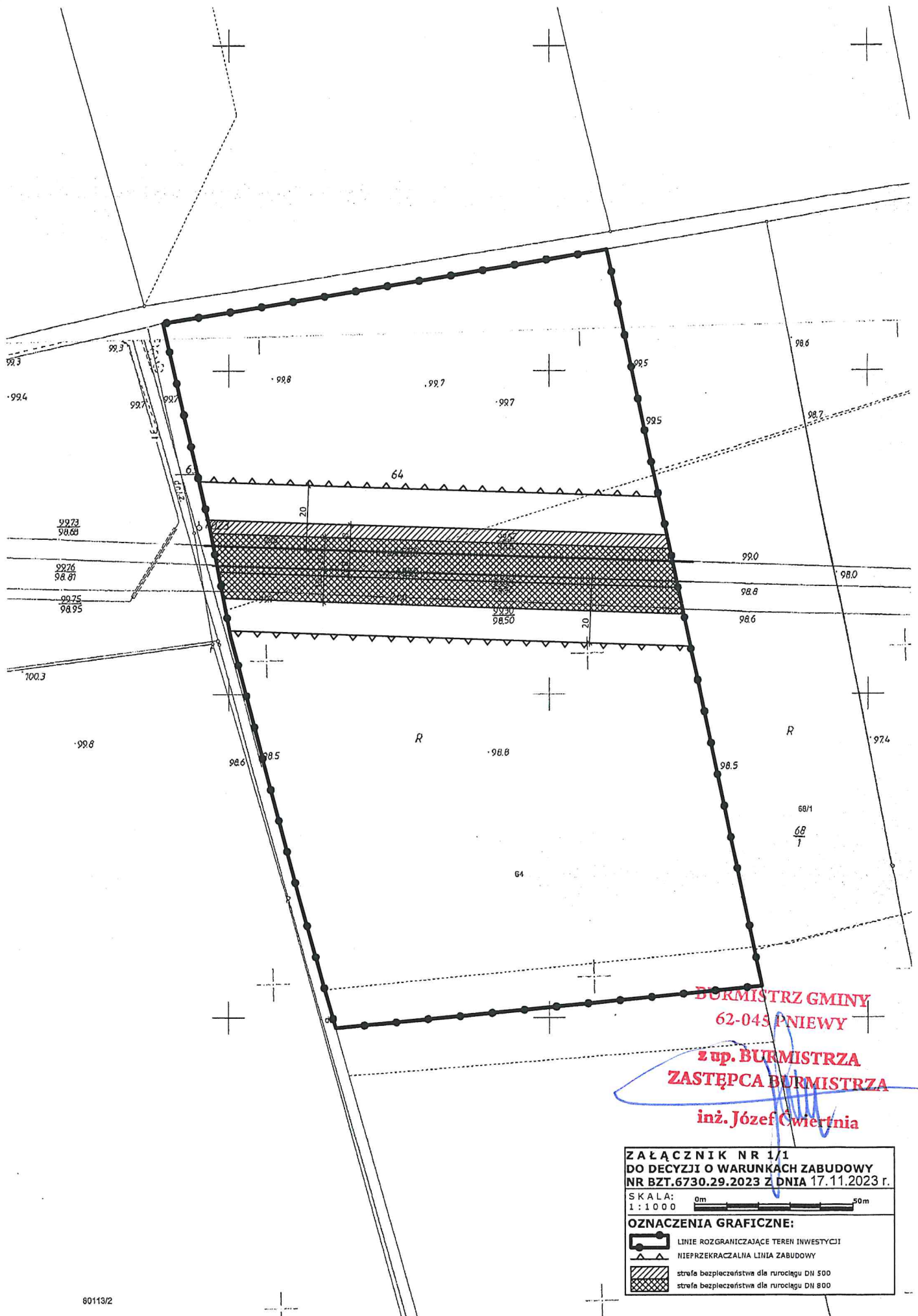
**Do wiadomości:**

1. Starosta Powiatu Szamotulskiego  
ul. Wojska Polskiego 5, 64-500 Szamotuły
2. Państwowe Gospodarstwo Wodne Zarząd Zlewni  
ul. Walczaka 25a, 66-400 Gorzów Wlkp.
3. Marszałek Województwa Wielkopolskiego  
al. Niepodległości 34, 61-714 Poznań
4. Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków  
ul. Gołębia 2, 61-834 Poznań
5. System Gazociągów Tranzytowych EuRoPol GAZ S.A.  
ul. Topiel 12, 00-342 Warszawa
6. PERN  
ul. Wyszogrodzka 133, 09-410 Płock

**Sprawę prowadzi:**


Jerzy Franek









**BURMISTRZ GMINY**  
**62-045 PNIEWY**  
 z up. **BURMISTRZA**  
**ZASTĘPCA BURMISTRZA**  
 inż. **Józef Cwiertnia**

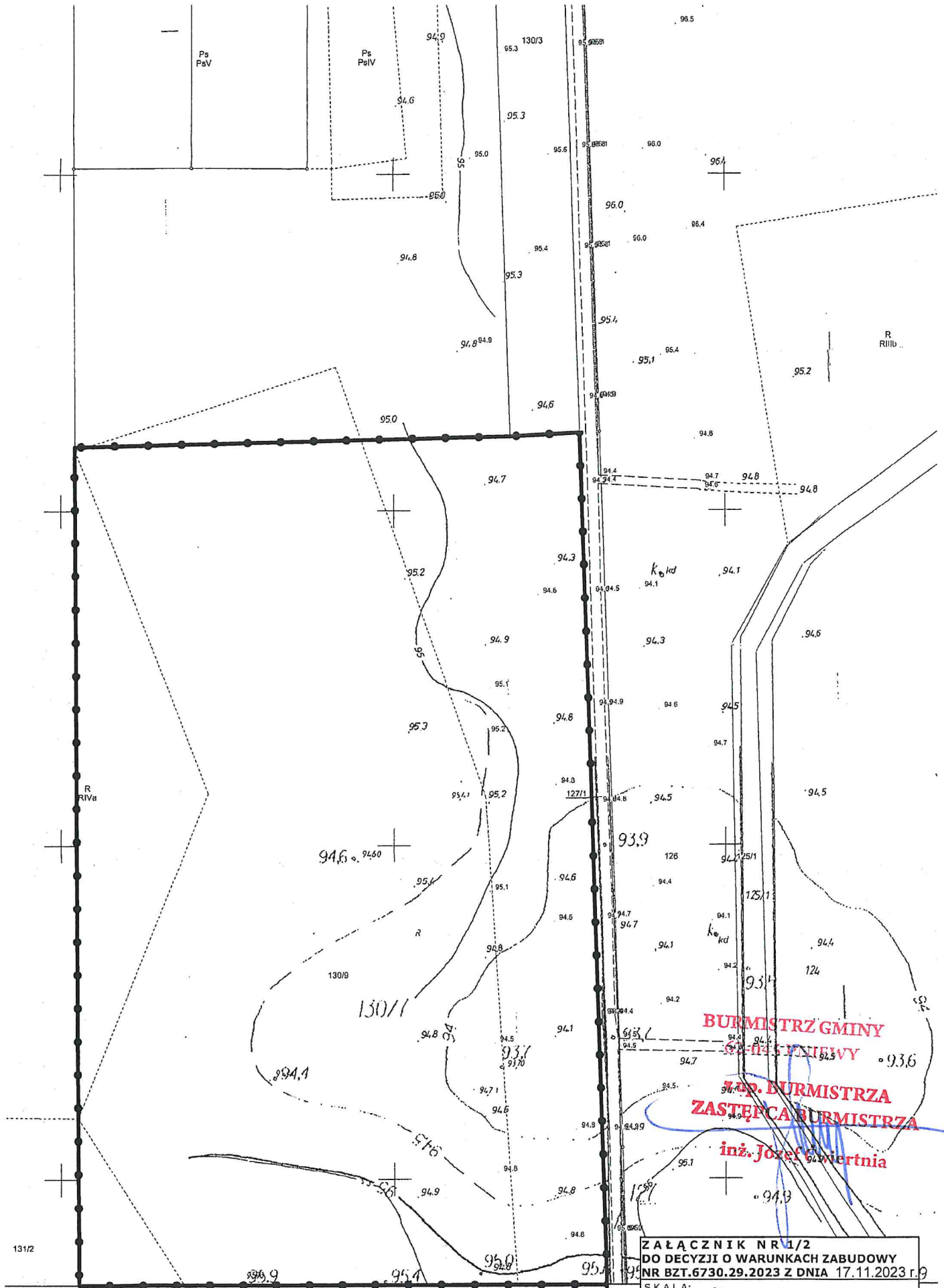
**Z A Ł A C Z N I K N R 1 / 1**  
**DO D E C Y Z J I O W A R U N K A C H Z A B U D O W Y**  
**N R B Z T . 6 7 3 0 . 2 9 . 2 0 2 3 Z D N I A 1 7 . 1 1 . 2 0 2 3 r .**

SKALA: 1:1000 

**OZNACZENIA GRAFICZNE:**

-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  strefa bezpieczeństwa dla rurociągu DN 500
-  strefa bezpieczeństwa dla rurociągu DN 800





**BURMISTRZ GMINY**  
**ST. PIŁCZYNIEWY**  
**1. ZASTĘPCA BURMISTRZA**  
**inż. Józef Gwiertnia**

**ZAŁĄCZNIK NR 1/2**  
**DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY**  
**NR BZT.6730.29.2023 Z DNIA 17.11.2023 r.**

SKALA:  
 1 : 1 0 0 0

**OZNACZENIA GRAFICZNE:**

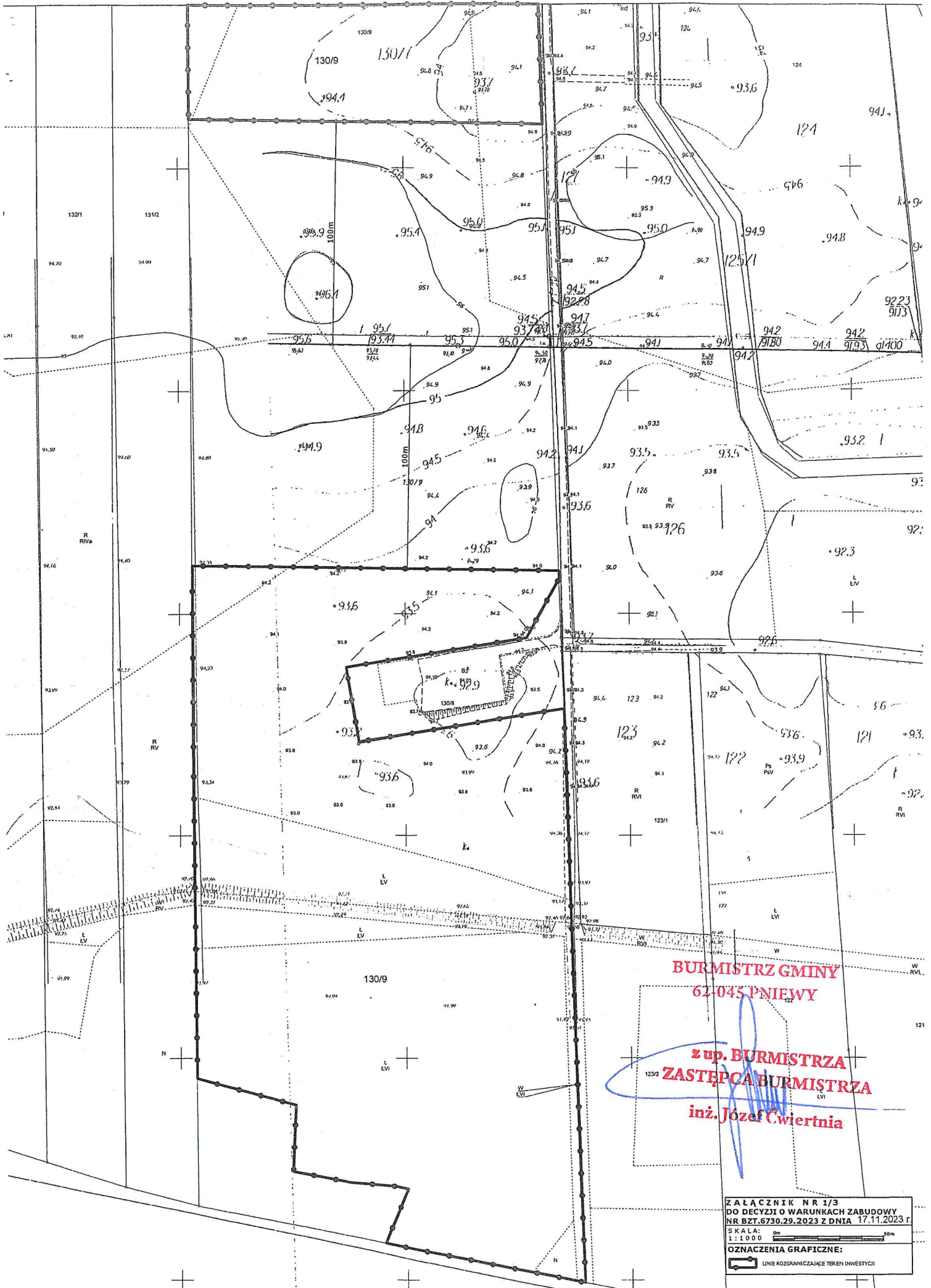
 LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny

STAROSTA SZAMOTULSKI

131/2





**BURMISTRZ GMINY  
62-045 PNIEWY**

**z up. BURMISTRZA  
ZASTĘPCA BURMISTRZA**

**inż. Józef Cwiertnia**

ZAŁĄCZNIK NR 1/3  
DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY  
NR BZT.6730.29.2023 Z DNIA 17.11.2023 r

SKALA: 1:1000

OZNACZENIA GRAFICZNE:  
 LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI





WYNIKI ANALIZY - ZAŁĄCZNIK NR 2

DO DECYZJI NR BZT.6730.29.2023 z dnia 17 listopada 2023 r.

**CZEŚĆ 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 ze zm.)

**Dotyczy wniosku z dnia 22.02.2023 r. E&W Sp. z o.o. Projekt Sp. K., ul. Kwiatowa 23, 88 – 110 Jacewo** w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy instalacji odnawialnego źródła energii – farmy fotowoltaicznej o mocy do 36 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie złożonym z części działek o nr ewid. 64, 130/9 położonych w obrębie miejscowości Zamorze, 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: brak,
- d) dostęp do drogi publicznej, nie dotyczy,
- e) klasyfikacja w ewidencji gruntów: RIVa, RIVb, RV, RVI, ŁIV, ŁV, ŁVI, N,
- 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.6220.6.2022 r. z dnia 03.01.2023 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.

### **ROZSTRZYGNIECIE 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.

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

**z up. BURMISTRZA  
ZASTĘPCA BURMISTRZA  
inż. Józef Cwiertnia**