



Pniewy, dnia 4 maja 2022 r.

BZT.6730.168.2021

DECYZJA NR 29/2022**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 2022 r., poz. 503) i na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.) oraz po rozpatrzeniu wniosku inwestora:

Polska Energia Odnawialna Sp. z o.o., ul. Gombrowicza 6H/3, 60 – 641 Poznań,
z dnia 15 listopada 2021 r. (data wpływu 22 listopada 2021 r.)

ustalam warunki zabudowy

dla inwestycji: budowa instalacji odnawialnego źródła energii – dwóch elektrowni słonecznych „Koszanowo I” oraz „Koszanowo II” wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie części działki o nr ewid. 9 położonej w obrębie miejscowości Koszanowo, 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 – dwóch elektrowni słonecznych „Koszanowo I” oraz „Koszanowo II” o mocy 2MW (2x1MW) wraz z infrastrukturą towarzyszącą obejmującej:

- panele fotowoltaiczne do 8 000 szt.,
- kontenerowa stacja transformatorowa – maksymalnie 2 szt.,
- kontener techniczny – 2 szt. (dopuszcza się realizację kontenerów w formie zespolonej)
- ogrodzenie o wysokości nie przekraczającej 3,0m,
- przyłącze elektroenergetyczne do istniejącej linii średniego napięcia,
- teren przeznaczony pod komunikację.

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

1.4. Maksymalna powierzchnia zabudowy: powierzchnia przeznaczona pod elektrownię i jej infrastrukturę (obszar zabudowy przemysłowej): do 3,3 ha,

1.5. Maksymalna liczba kondygnacji kontenerów: 1,

1.6. Maksymalna wysokość:

- kontenerów – 4m,
- paneli fotowoltaicznych wraz z konstrukcją licząc od poziomu terenu: 4,0m,

1.7. Szerokość elewacji frontowej kontenerów: do 10,0m,

1.8. Geometria dachu kontenerów: dachy płaskie,

1.9. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni ogólnej terenu: 60%.

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 2020 r., poz. 1219 ze zm.), Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 624), Ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 779 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 2021 r., poz. 1098 ze zm.),

2.4. 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. 2021 r., poz. 247 ze zm.) oraz jest wymieniona w §3 ust. 1 pkt 54 lit b) 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 11 października 2021 r. decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nr BZK.6220.1.2021, w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia, po uwzględnieniu następujących warunków:

- pod elektrownię przeznaczyć łącznie do 3,3 ha powierzchni działki o nr ewid. 9, obręb Koszanowo, gmina Pniewy,
- wszelkie prace związane z realizacją przedmiotowego przedsięwzięcia oraz ruch pojazdów ograniczyć do pory dnia, tj. 6:00 – 22:00,
- zastosować moduły fotowoltaiczne o powierzchni antyrefleksyjnej,
- wykonać ogrodzenie ażurowe bez podmurówki z pozostawieniem minimum 0,2m przerwy między ogrodzeniem a gruntem,
- na etapie prowadzenia prac ziemnych codziennie przed rozpoczęciem prac kontrolować wykopy, a uwięzione w nich zwierzęta niezwłocznie przenosić w bezpieczne miejsce. Taką samą kontrolę przeprowadzić bezpośrednio przez zasypaniem wykopów,
- do obsiewu powierzchni biologicznie czynnych elektrowni słonecznej nie używać gatunków roślin obcego pochodzenia,
- na etapie eksploatacji przedsięwzięcia koszenie roślinności pokrywającej teren elektrowni prowadzić w okresie od 1 do 15 sierpnia oraz od 1 listopada do 15 lutego,
- panele słoneczne montować na wysokości minimum 0,8m mierząc od dolnej krawędzi paneli słonecznych do powierzchni ziemi,
- nie stosować nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin,
- nie stosować ciągłego oświetlenia terenu elektrowni i jej ogrodzenia w porze nocnej,
- transformatory umieścić w budynku kontenerowym o szczelnej posadzce. W przypadku zastosowania transformatorów olejowych, każdy transformator wyposażać w szczelną misę olejową o pojemności pozwalającej pomieścić całą objętość oleju znajdującego się w transformatorze oraz pozostałości po ewentualnej akcji gaśniczej,
- w przypadku konieczności mycia paneli fotowoltaicznych wykorzystywać w tym celu wodę zdemineralizowaną. Dopuszcza się stosowanie środków biodegradowalnych obojętnych dla środowiska, w przypadku silniejszych zabrudzeń,

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 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 710 ze zm.) 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 – 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, zaś w przypadku jego uszkodzenia zobowiązany jest naprawić celem zapewnienia swobodnego przepływu wód oraz usunięcia szkód systemu melioracyjnego, powstałych podczas prac ziemnych;

7.2. Obszar inwestycji na działce nr ewid. 9 położonej w obrębie Koszanowo jest zdrenowany. W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzeń – a w przypadku jego uszkodzenia, naprawić celem zapewnienia swobodnego przepływu wód. (Postanowienie nr



PO.ZPU.4.522.442.2022.JS z dnia 4 lutego 2022 r. Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Poznaniu).

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 2019 r., poz. 1065 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.

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 22 listopada 2021 r. Inwestor, Polska Energia Odnawialna Sp. z o.o., ul. Gombrowicza 6H/3, 60 – 641 Poznań, wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji odnawialnego źródła energii – dwóch elektrowni słonecznych „Koszanowo I” oraz „Koszanowo II” wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie części działki o nr ewid. 9 położonej w obrębie miejscowości Koszanowo, gmina Pniewy.

W związku z faktem, iż planowana inwestycja jest wymieniona w §3 ust. 1 pkt 54 lit b) 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), wraz z wnioskiem została przedłożona decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nr BZK.6220.1.2021 z dnia 11 października 2021 r., w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej pismem nr BZT.6730.168.2021 z dnia 29 listopada 2021 r. powiadomiono strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej działki.

Burmistrz Gminy Pniewy pismem z dnia 20 stycznia 2022 r. wystąpił do Marszałka Województwa Wielkopolskiego, Starosty Powiatu Szamotulskiego oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Poznaniu o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy dla ww. inwestycji. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Poznaniu Postanowieniem nr PO.ZPU.4.522.442.2022.JS z dnia 4 lutego 2022 r. uzgodniło projekt decyzji o warunkach zabudowy w zakresie melioracji wodnych. Obszar planowanej inwestycji na działce nr ewid. 9 położonej w obrębie Koszanowo jest zdrenowany.

W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzeń – a w przypadku jego uszkodzenia, naprawić celem zapewnienia swobodnego przepływu wód. Marszałek Województwa Wielkopolskiego i Starosta Powiatu Szamotulskiego w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie nie zajął stanowiska, zgodnie z art.53 ust.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie uważa się za dokonane.

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 2022 r., poz. 503) 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 lit. a ww. ustawy, poprzez instalacje odnawialnego źródła energii należy rozumieć instalację stanowiącą wyodrębniony zespół urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii.

Przedmiotowa inwestycja polegająca na budowie systemu fotowoltaicznego stanowi należąca do odnawialnych źródeł energii wyodrębniony zespół urządzeń służących do wytwarzania energii. 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 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) w sprawie sposobu ustalania wymogów dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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 2021 r., poz. 1326) 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 2021 r., poz. 741 ze zm.), 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.

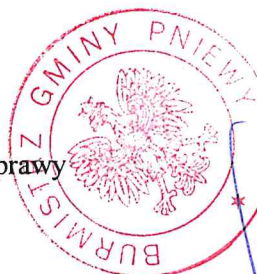


Załączniki:

1. Mapa z wskreślonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji,
2. Wyniki analizy,

Otrzymują:

1. Polska Energia Odnawialna Sp. z o.o.
ul. Gombrowicza 6H/3, 60-641 Poznań
2. Strony postępowania wg. spisu w aktach sprawy
3. aa



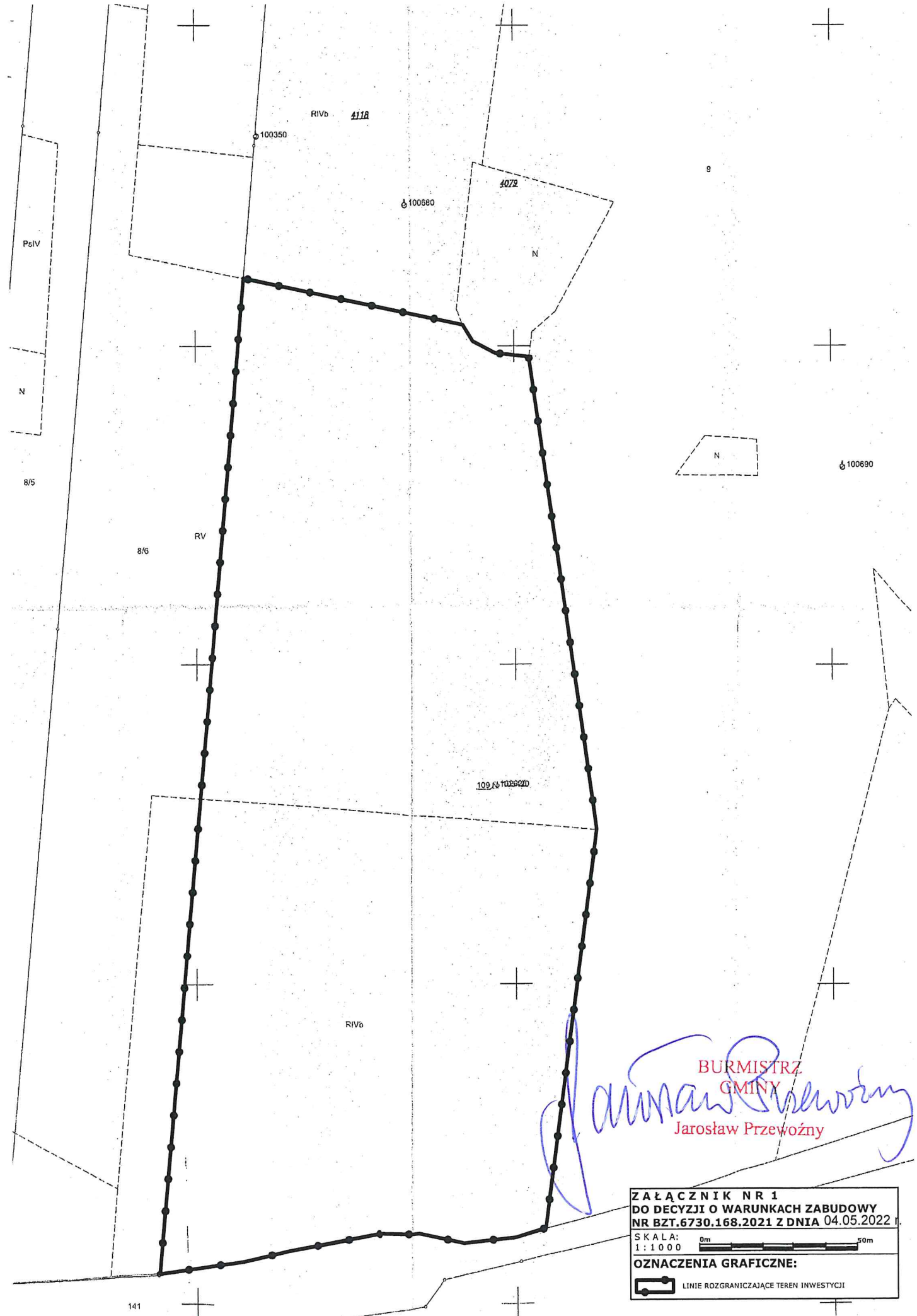
BURMISTRZ
GMINY
Jarosław Przewoźny

Do wiadomości;

1. Marszałek Województwa Wielkopolskiego
al. Niepodległości 34, 61-714 Poznań
2. Starosta Powiatu Szamotulskiego
ul. Wojska Polskiego 4, 64-500 Szamotuły
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie
Zarząd Zlewni w Poznaniu
ul. Szewska 1, 61-760 Poznań

Sprawę prowadzi:

Jerzy Franek



BURMISTRZ
GMINY

Jarosław Przewoźny

Z A Ł A C Z N I K N R 1	
DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY	
NR BZT.6730.168.2021 Z DNIA 04.05.2022 r.	
SKALA:	0m  50m
1 : 1000	
OZNACZENIA GRAFICZNE:	
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI



WYNIKI ANALIZY - ZAŁĄCZNIK NR 2
DO DECYZJI NR BZT.6730.168.2021 z dnia 4 maja 2022 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 2022 r., poz. 503)

Dotyczy wniosku z dnia 15.11.2021 r. Polska Energia Odnawialna Sp. z o.o., ul. Gombrowicza 6H/3, 60 – 641 Poznań, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy instalacji odnawialnego źródła energii – dwóch elektrowni słonecznych „Koszanowo I” oraz „Koszanowo II” wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie części działki o nr ewid. 9 położonej w obrębie miejscowości Koszanowo, 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 2022 r., poz. 503):

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, brak,
- e) klasyfikacja w ewidencji gruntów: RV, RIVb (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 decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr BZK.6220.1.2021 z dnia 11.10.2021 r.,
- c) zasady projektowania i sposób realizacji inwestycji: Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 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.2022.503) 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 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. (Dz. U. z 2003 r. nr 164, poz. 1588) w sprawie sposobu ustalania wymogów dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obecny stan zagospodarowania terenu:

Teren objęty wnioskiem

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

w sprawie nie mają zastosowania przepisy odrębne,

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 14.12.2021 r.

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


BURMISTRZ
GMINY
Jarosław Przewoźny

