



Pniewy, dnia 1 czerwca 2022 r.

BZT.6730.13.2022

DECYZJA NR 37/2022

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:

Pana Sławomira Kobierskiego, Psarskie 6A, 62 – 045 Pniewy,

reprezentowanego przez pełnomocniczkę:

Panią Kingę Chwiałkowską, przedstawicielkę firmy ZENERIS Projekty S.A.,

ul. Paderewskiego 8, 61 – 770 Poznań,

z dnia 1 lutego 2022 r.

o d m a w i a m

ustalenia warunków zabudowy dla: budowy naziemnej instalacji fotowoltaicznej o mocy do 20 MW wraz z niezbędną infrastrukturą na terenie działki o nr ewid. 355/3 położonej w obrębie miejscowości Nojewo oraz na terenie działki o nr ewid. 3/4 położonej w obrębie miejscowości Zajączkowo, gmina Pniewy.

UZASADNIENIE

W dniu 1 lutego 2022 r. Pani Kinga Chwiałkowska, przedstawicielka firmy ZENERIS Projekty S.A., ul. Paderewskiego 8, 61 – 770 Poznań działając w imieniu inwestora na podstawie pełnomocnictwa, wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie naziemnej instalacji fotowoltaicznej o mocy do 20 MW wraz z niezbędną infrastrukturą na terenie działki o nr ewid. 355/3 położonej w obrębie miejscowości Nojewo oraz na terenie działki o nr ewid. 3/4 położonej w obrębie miejscowości Zajączkowo, gmina Pniewy.

Inwestycja ma dotyczyć całej powierzchni działek objętej wnioskiem i obejmuje obszar wynoszący 29,4316ha.

Dla inwestycji została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach Nr BZK.6220.3.2021 z dnia 17 grudnia 2021 r., w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej zawiadomiono w drodze obwieszczenia, że na wniosek inwestora zostało wszczęte postępowanie w przedmiotowej sprawie. Obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego Pniewy w dniu 8 lutego 2022 r.

Pismem Nr BZT.6730.13.2022 z dnia 1 lutego 2022 r. powiadomiono strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej działki.

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.

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 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.

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 2021 r., poz. 1326) teren wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne. W granicach działki znajduje się ok. 0,008 ha gruntu klasy LsVI.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1326 ze zm.) zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zmiana przeznaczenia może nastąpić w przypadku gruntu LsVI wyłącznie w procedurze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po uzyskaniu pozytywnej decyzji od właściwego ministra.

W zakresie warunku zapisanego w art. 61 ust. 1 pkt 5 wykazano, że zamierzenie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi, tj. przepisem z art. 7 ust. 1 ww. ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1326 ze zm.).

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.

Ponadto analizując wnioskowane zamierzenie pod kątem przepisów art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a należy stwierdzić, że elektrownia fotowoltaiczna jako system urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW, o których mowa w art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a ustawy j/w stanowi rodzaj zabudowy przemysłowej (zabudowę systemami fotowoltaicznymi). W treści wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 13 kwietnia 2021 r. sygn.. II/SA/Bk 146/21, stwierdzono, że regulacja przepisów art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a ustawy j/w oznacza, że rozmieszczenie tego rodzaju infrastruktury energetycznej należy do decyzji organów gminy w ramach władztwa planistycznego, przy czym ustalenia w tym przedmiocie są obligatoryjne w studium, a fakultatywne w planie miejscowym. W konsekwencji uprawnione jest wnioskowanie, że realizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW na obszarze gminy, zarówno na podstawie planu miejscowego jak i w decyzji o warunkach zabudowy, może odbyć się tylko na obszarach wskazanych w studium.

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy Pniewy nie zawiera dla przedmiotowych działek ustaleń o których mowa w art. 10 ust 2a ustawy o planowaniu przestrzennym, które dopuszczałyby na jej obszarze lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW, a na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, V, VIz i nieużytki o mocy przekraczającej 1000kW.

W związku z powyższym postanowiono jak w sentencji decyzji.



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).

POUCZENIE

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

Strona ma prawo do wniesienia żądania o którym mowa w art. 51 ust. 2e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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. Sławomir Kobierski
przez pełnomocnika
2. aa

z up. BURMISTRZA
ZASTĘPCA BURMISTRZA
inż. Józef Wieretnia

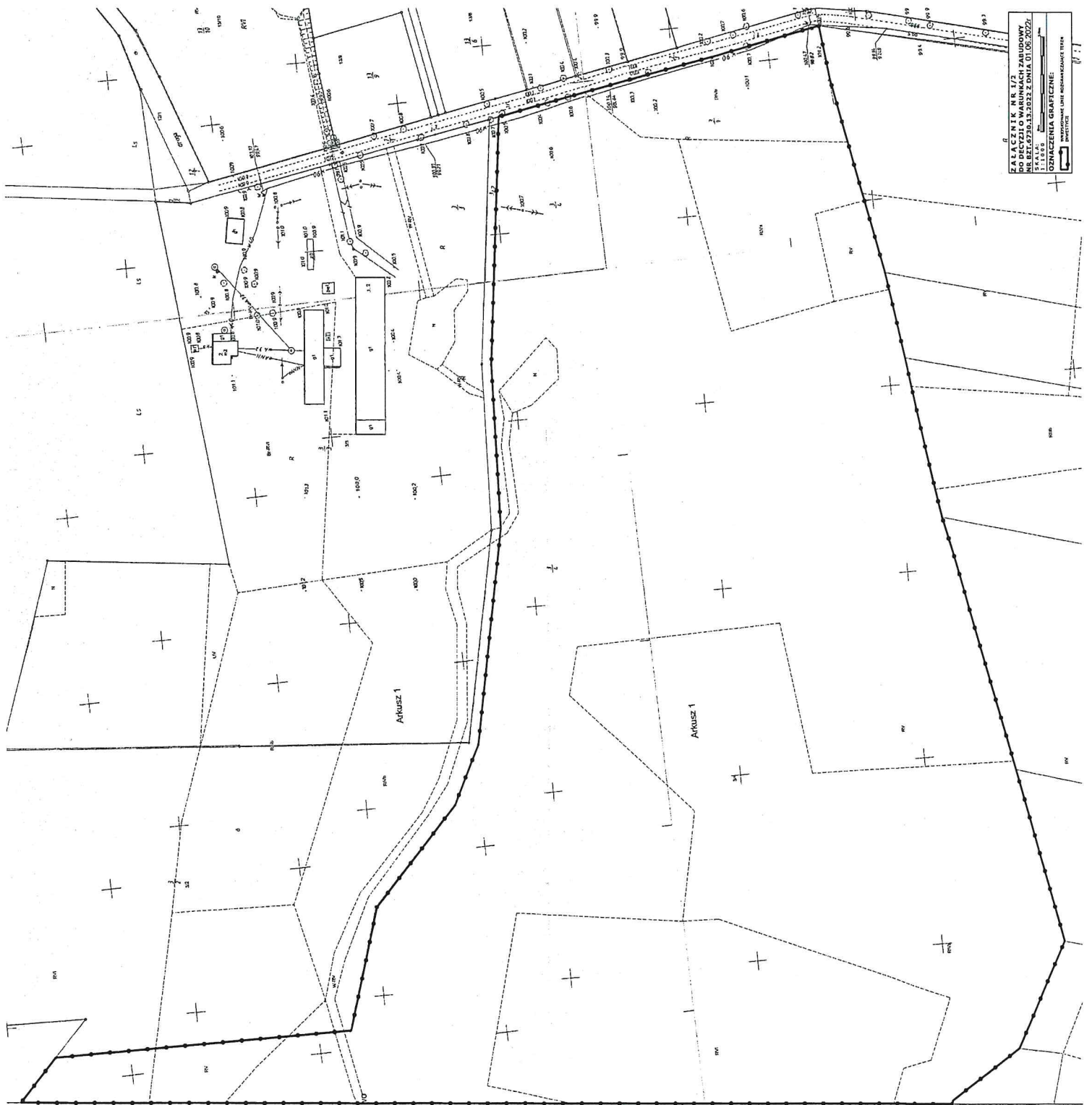
Sprawę prowadzi:

Jerzy Franek



SKALA: 1:500
ODMIANA GRANICZNE
WYKONANIE LINEARNE
INŻYNIER

BURMISTRZ GMINY
62-045 Pniewy
z up. **BURMISTRZA**
ZASTĘPCA BURMISTRZA
inż. Józef **Ćwiertnia**



SKALA CZYNIK NR 1/3
DO DOKUMENTU O WARUNKACH ZABUDOWY
NR.BST.479.9.3.2022.Z DNIA 01.06.2022.
1:1000
OZNACZENIA GRAFICZNE
BUDOWLANO
OPISY WYKONANO

BURMISTRZ GMINY

62-045 Pniewy
z up. BURMISTRZA
ZASTĘPCA BURMISTRZA

inż. Józef Cwiertnia



WYNIKI ANALIZY - ZAŁĄCZNIK NR 2

DO DECYZJI NR BZT.6730.13.2022 z dnia 1 czerwca 2022 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 2022 r., poz. 503)

Dotyczy wniosku z dnia 01.02.2022 r. Pana Sławomira Kobierskiego, Psarskie 6A, 62 – 045 Pniewy, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy naziemnej instalacji fotowoltaicznej o mocy do 20 MW wraz z niezbędną infrastrukturą na terenie działki o nr ewid. 355/3 położonej w obrębie miejscowości Nojewo oraz na terenie działki o nr ewid. 3/4 położonej w obrębie miejscowości Zajączkowo, 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) tereny wyznaczone w studium jako obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich strefy ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu: nie,
- e) dostęp do drogi publicznej, nie dotyczy,
- f) klasyfikacja w ewidencji gruntów: RIVa, RIVb, ŁIV, W-RV, RV, RVI, N, W-ŁIV, LsVI,
- g) własność: prywatna,
- h) ochrona przyrody: brak,
- i) ochrona zabytków: brak,
- j) uzbrojenie terenu: brak.

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

- a) ochrona gruntów rolnych i leśnych – grunty 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.6220.3.2021 z dnia 17.12.2021 r.,
- c) zasady projektowania i sposób realizacji inwestycji: Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 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 art. 61 ust. 5a ww. ustawy.

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 wymaga zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne:

- w granicach działki znajduje się ok. 0,008ha gruntu klasy LsVI,

art. 61 ust. 1 pkt 5

- zamierzenie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi, tj. przepisem z art. 7 ust. 1 ww. ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1326 ze zm.),

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 **wykluczono możliwość ustalenia** wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w oparciu o przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwagi na:

- art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a ustawy – obszar nie znajduje się na obszarach wyznaczonych w studium jako obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

- art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy - teren objęty wnioskiem wymaga zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne

- art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy - niezgodność z przepisem z art. 7 ust. 1 ww. ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1326 ze zm.)

Pniewy, dnia 22.02.2022 r.

Analizę sporządziła:

mgr Maria Wieczorek, nr dyplomu 59406 (UAM, 2008)


z up. BURMISTRZA
ZASTĘPCA BURMISTRZA
inż. Józef Cwiertnia

