



Pniewy, dnia 6 lipca 2023 r.

BZT.6730.48.2022

DECYZJA NR 41/2023

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: **Ramisco Sp. z o.o., ul. Grzybowska 2/29, 00-131 Warszawa**

ustalam warunki zabudowy

dla inwestycji: budowa instalacji odnawialnego źródła energii – zespołu elektrowni fotowoltaicznych EF PSARSKIE na terenie złożonym z działek o nr ewid. 102, 107, 108, 131/2, 133 położonych w obrębie miejscowości Koninek oraz działek o nr ewid. 167/1, 168, 171/2 położonych w obrębie miejscowości Psarskie, gmina Pniewy.

1. Warunki i wymagania w zakresie ochrony ładru przestrzennego:

1.1. Ustalona funkcja działki: tereny zabudowy przemysłowej – fotowoltaika.

1.2. Ustalony zakres inwestycji: budowa zespołu elektrowni fotowoltaicznych EF PSARSKIE o mocy do 200MW złożonego z:

- montaż paneli fotowoltaicznych w liczbie do 1 000 000 sztuk na stalowo – aluminiowej konstrukcji nośnej posadowionej na gruncie,
- kontenerów technicznych w liczbie maksymalnej 200 sztuk,
- inwerterów w liczbie do 10 000 sztuk,
- transformatorów w liczbie do 200 sztuk,
- zjazdy z dróg gminnych wewnętrznych (działka o nr ewid. 107, obręb Koninek oraz działka o nr ewid. 168, obręb Psarskie),
- drogi wewnętrzne oraz parkingi.

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

1.4. Powierzchnia zabudowy:

- powierzchnia zabudowy pojedynczego kontenera: do 100,0m²,
- powierzchnia dróg wewnętrznych utwardzonych: do 7000,0m²,
- powierzchnia parkingu: do 1000,0m²,
- powierzchnia zabudowy głównej stacji transformatorowej: do 2000,0m²,
- pozostałe elementy infrastruktury technicznej: do 7000,0m²,
- powierzchnia biologicznie czynna: co najmniej 90% powierzchni terenu,
- powierzchnia podlegająca przekształceniu (obszar zabudowy przemysłowej): do 113,5000ha.

1.5. Maksymalna liczba kondygnacji: 1.

1.6. Maksymalna wysokość:

- paneli wraz ze stelażem – do 4,0m,
- kontenerów – do 4,0m.

1.7. Szerokość elewacji frontowej: od 1,0 do 20,0m.

1.8. Geometria dachu: dowolna.

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.6220.8.2021 z dnia 10 grudnia 2021 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 lipca 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 – 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 – projektowanymi zjazdami z dróg gminnych wewnętrznych (działka o nr ewid. 107, obręb Koninek oraz działka o nr ewid. 168, obręb Psarskie),

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. Obszar planowanej inwestycji t.j. działka o nr ewid. 102 położona w obrębie Koninek graniczy od południa z urządzeniami melioracji wodnych – rowem R-Ar, działka o nr ewid. 108 położona w obrębie Koninek koliduje z urządzeniami melioracji wodnych – rowami R-Am-8, R-Ar-7, R-Rm-9, R-Am10, dodatkowo na ww. działkach występuje urządzenie melioracji wodnych – sieć drenarska (zbieracze drenarskie). Działki o nr ewid. 131/2 i 133 graniczą od wschodu z urządzeniami melioracji wodnych – rowem R-Am. Na działkach o nr ewid. 167/1, 171/2 położonych w obrębie Psarskie występuje urządzenie melioracji wodnych – sieć drenarska (zbieracze drenarskie), dodatkowo działka o nr ewid. 171/2 graniczy z rowem R-Am i koliduje z rowem R-Am-6.

W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń – 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 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 18 maja 2022 r. Inwestor – Nowa Energia SN Sp. z o.o., ul. Okólna 17/1, 66-400 Gorzów Wlkp., wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu elektrowni fotowoltaicznych EF PSARSKIE na terenie złożonym z działek o nr ewid. 102, 107, 108, 131/2, 133 położonych w obrębie miejscowości



Koninek oraz działek o nr ewid. 167/1, 168, 171/2 położonych w obrębie miejscowości Psarskie, gmina Pniewy.

Zgodnie z treścią wniosku przewiduje się budowę zespołu elektrowni fotowoltaicznych EF PSARSKIE tj. paneli wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną o łącznej mocy elektrowni do 200MW.

Dla inwestycji została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nr BZK.6220.7.2020 z dnia 2 marca 2022 r., w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz nałożono warunki realizacji przedsięwzięcia.

Pismem nr BZT.6730.48.2022 z dnia 1 czerwca 2022 r. powiadomiono strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej działki.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej zawiadomiono w drodze obwieszczenia, że na wniosek inwestora zostało zakończone postępowanie dowodowe. Obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego Pniewy w dniu 12 sierpnia 2022 r.

Burmistrz Gminy Pniewy decyzją z dnia 17 października 2022 r. odmówił ustalenia warunków zabudowy dla wnioskowanego zamierzenia, argumentując odmowę koniecznością wyznaczania obszarów elektrowni fotowoltaicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Ww. decyzja została przeniesiona na rzecz nowego Inwestora Ramisco Sp. z o.o. ul. Grzybowska 2/29, 00-131 Warszawa.

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

Decyzją Nr SKO.GP.4000.1108.2022 z dnia 27 stycznia 2023 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Poznaniu uchyliło decyzję i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.

Pismem Nr BZT.6730.48.2023 z dnia 9 marca 2023 r. powiadomiono strony postępowania o ponownym wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej działki. Ponadto poinformowano strony, że zgodnie z art. 49, 49a K.p.a. zawiadomienie stron o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej może nastąpić w formie publicznego obwieszczenia. Obwieszczenia udostępnione zostaną na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego Pniewy oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie Urzędu <https://www.pniewy.wlkp.pl>.

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 w dniu 28 marca 2023 r. wpłynęło pismo strony wnoszące sprzeciw wobec budowy planowanych elektrowni fotowoltaicznych. Na terenie działek nr 170, 171/1, których strona jest właścicielem, ma powstać gospodarstwo rolne, zajmujące się hodowlą zwierząt, jak i agroturystyką. W ocenie strony, tak duża inwestycja będzie szkodliwa w chowie zwierząt i funkcjonowaniu agroturystyki, elektrownia zepsuje punkty widokowe, przepiękne połączenie pól i naturalne walory krajobrazu.

W odpowiedzi na pismo strony, organ odpowiada, iż decyzja o warunkach zabudowy nie jest decyzją uznaniową, organ właściwy do jej wydania jest zobowiązany do pozytywnego rozstrzygnięcia jeśli projektowana inwestycja czyni zadość wszystkim wynikającym z prawa warunkom a obowiązek odmowy ma tylko wówczas, gdy inwestycja ta nie spełnia choćby jednej ustawowej przesłanki z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (wyrok NSA z 18 grudnia 2012 r. II OSK 1518/11, wyrok NSA z 12 października 2010 r. II OSK 1542/09). Oznacza to, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, a nawet wymagane w przypadku łącznego spełnienia określonych w ustawie warunków, natomiast brak spełnienia chociażby jednego z warunków o którym mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu



i zagospodarowaniu przestrzennym jest wyłączną podstawą do odmowy ustalenia warunków zabudowy. Jeśli zaś wszystkie przesłanki są spełnione organ nie może odmówić wydania decyzji pozytywnej.

Ponieważ tut. organ związany jest przy wydawaniu decyzji przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977) a uwagi stron nie dotyczyły interesu prawnego wynikającego z ww. aktu prawa, postępowanie zostało przeprowadzone w trybie art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 ust. 1 oraz art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ww. ustawy.

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) 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

Burmistrz Gminy Pniewy pismem z dnia 25 kwietnia 2023 r. wystąpił do Marszałka Województwa Wielkopolskiego, Starosty Powiatu Szamotulskiego oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Gorzowie Wlkp. o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy dla ww. inwestycji.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Gorzowie Wlkp. Postanowieniem nr PO.ZPU.1.521.448.2023.AC z dnia 24 kwietnia 2023 r. uzgodniło projekt decyzji, jednocześnie wskazało że „Obszar planowanej inwestycji t.j. działka o nr ewid. 102 położona w obrębie Koninek graniczy od południa z urządzeniami melioracji wodnych – rowem R-Ar, działka o nr ewid. 108 położona w obrębie Koninek koliduje z urządzeniami melioracji wodnych – rowami R-Am-8, R-Ar-7, R-Rm-9, R-Am10, dodatkowo na ww. działkach występuje urządzenie melioracji wodnych – sieć drenarska (zbieracze drenarskie). Działki o nr ewid. 131/2 i 133 graniczą od wschodu z urządzeniami melioracji wodnych – rowem R-Am. Na działkach o nr ewid.167/1, 171/2 położonych w obrębie Psarskie występuje urządzenie melioracji wodnych – sieć drenarska (zbieracze drenarskie), dodatkowo działka o nr ewid. 171/2 graniczy z rowem R-Am i koliduje z rowem R-Am-6.

W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń – w przypadku uszkodzenia, przebudować celem zapewnienia swobodnego przepływu wód.”

Zaś pozostałe organy uzgadniające nie zajęły stanowiska w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

Zgodnie z art. 10 § 1 K.p.a. zawiadomiono inwestora pismem z dnia 5 czerwca 2023 r. o zakończeniu postępowania dowodowego, zaś strony postępowania zawiadomione zostały poprzez publiczne obwieszczenie, Obwieszczenie o zakończeniu postępowania dowodowego zamieszczone w dniu 6 czerwca br. na tablicy ogłoszeń oraz stronie BIP Urzędu.



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 2022 r., poz. 503 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 wkreślonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji,
2. Wyniki analizy,

Otrzymują:

1. Ramisco Sp. z o.o.
ul. Grzybowska 2/29, 00-131 Warszawa
2. Strony postępowania (poprzez publiczne obwieszczenie na BIP Urzędu)
3. aa

Do wiadomości:

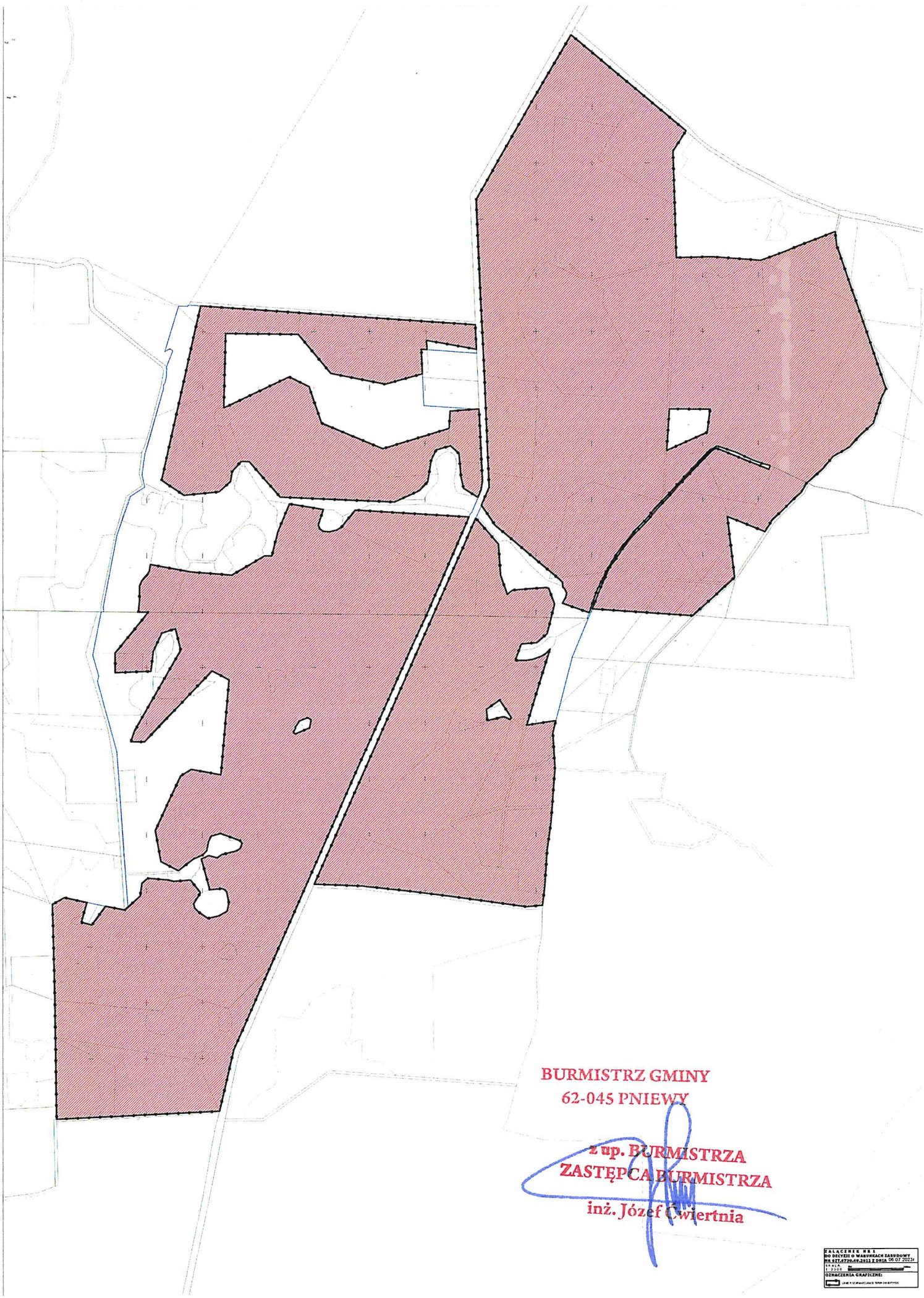
1. Marszałek Województwa Wielkopolskiego
al. Niepodległości 34, 61-714 Poznań
2. Starosta Powiatu Szamotulskiego
ul. wojska Polskiego 4, 64-500 Szamotuły
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie
Zarząd Zlewni w Gorzowie Wlkp.
ul. Walczaka 25a, 66-400 Gorzów Wlkp.

Sprawę prowadzi:

Jerzy Franek



z up. BURMISTRZA
ZASTĘPCA BURMISTRZA
inż. Józef Gwiertnia



**BURMISTRZ GMINY
62-045 PNIEWY**

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



WYNIKI ANALIZY - ZAŁĄCZNIK NR 2

DO DECYZJI NR BZT.6730.48.2022 z dnia 6 lipca 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 Ramisco Sp. z o.o., ul. Grzybowska 2/29, 00 – 131 Warszawa, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy zespołu elektrowni fotowoltaicznych EF PSARSKIE na terenie złożonym z działek o nr ewid. 102, 107, 108, 131/2, 133 położonych w obrębie miejscowości Koninek oraz działek o nr ewid. 167/1, 168, 171/2 położonych w obrębie miejscowości Psarskie, 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 ze zm.):

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, poprzez teren dróg gminnych wewnętrznych (działka o nr ewid. 107, obręb Koninek oraz działka o nr ewid. 168, obręb Psarskie),
- e) klasyfikacja w ewidencji gruntów: RIVa, RIVb, RV, RVI, PsIV, W, ŁIV, N, ŁV,
- 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.6220.7.2020 z dnia 02.03.2022 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: poprzez teren dróg gminnych wewnętrznych (działka o nr ewid. 107, obręb Koninek oraz działka o nr ewid. 168, obręb Psarskie),
- 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

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

**z up. BURMISTRZA
ZASTĘPCA BURMISTRZA**

inż. Józef Cwiertnia