



Pniewy, dnia 12 lipca 2023 r.

BZT.6730.29.2022

DECYZJA NR 43/2023

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:

Pomorskie Elektrownie Słoneczne 2 Sp. z o.o., ul. Emilii Plater 53, 00 – 113 Warszawa,
reprezentowanego przez pełnomocniczkę:

Panią [REDAKTOWANE],
z dnia 14 marca 2022 r. (data wpływu 15 marca 2022 r.)

ustalam warunki zabudowy

dla inwestycji: budowa instalacji odnawialnego źródła energii – elektrowni fotowoltaicznej (EPV Pniewy – Zamek) o mocy łącznej do 8 MW łącznie (w tym także etapowo) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działek o nr ewid. 182/2, 182/3, 181/3, 181/4, 175/2, 178/2, 179, 180, 181/2 położonych w obrębie geodezyjnym Pniewy – Zamek, 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 elektrowni fotowoltaicznej (EPV Pniewy – Zamek) o mocy łącznej do 8 MW łącznie (w tym także etapowo) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, złożonej z:

a) instalacji farmy fotowoltaicznej:

- konstrukcji wsporczych do montażu paneli fotowoltaicznych,
- modułów fotowoltaicznych o łącznej mocy do 8MW w ilości do 26666 sztuk,
- string-boxów,
- falowników o parametrach dostosowanych do sieci odbiorczej,
- infrastruktury technicznej, w tym wewnętrznej linii kablowej niskiego napięcia łączącej poszczególne sekcje projektowanej elektrowni ze stacją transformatorową,
- zjazdu, komunikacji wewnętrznej oraz placu manewrowego,
- systemu monitoringu,
- ogrodzenia panelowego lub siatkowego,

b) kontenerowych magazynów energii w ilości do 8 sztuk o łącznej pojemności do 80MWH,

c) kontenerowych stacji transformatorowych w ilości do 8 sztuk wraz z miejscami postojowymi.

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

1.4. Maksymalna powierzchnia zabudowy:

- powierzchnia zabudowy pojedynczego kontenera (stacji transformatorowej, magazynu energii): do 50,0m²,

- powierzchnia biologicznie czynna: co najmniej 50% powierzchni terenu,

- powierzchnia podlegająca przekształceniu (obszar zabudowy przemysłowej): do 8,6ha.

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 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 powierzchnią 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 10.12.2021 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 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 gestora 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 do drogi gminnej o nr ewid. działki 227, projektowanym zjazdem,

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. Obszar planowanej inwestycji na działkach nr 175/2, 178/2, obręb Pniewy-Zamek, znajduje się w zasięgu oddziaływania urządzenia wodnego – rowu melioracyjnego. W związku z powyższym inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzenia (rowu) – w przypadku jego uszkodzenia, naprawić celem zapewnienia swobodnego przepływu wód. Jednocześnie należy zwrócić uwagę na możliwość wystąpienia w terenie urządzeń nie zgłoszonych do ewidencji urządzeń melioracyjnych, i co za tym idzie, nie wykazanych na mapach. W przypadku napotkania w terenie rowów, sieci drenarskich, należy prowadzić inwestycję w sposób nie powodujący zmian/pogorszenia stosunków wodnych terenów przyległych.

7.2. Na etapie przygotowania i realizacji zamierzonej inwestycji należy przestrzegać obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 ze zm.),

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

7.4. Wyznacza się pasy technologiczne wzdłuż projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych w poziomie nie mniejsze niż:

- dla linii napowietrznych WN-110kV – 22m (po 11m po każdej ze stron od osi linii),
- dla linii napowietrznych SN-15kV – 14m (po 7m po każdej ze stron od osi linii),



Utworzenie ww. pasów technologicznych nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, może natomiast wprowadzać obostrzenia wynikające z przepisów odrębnych.

7.5. Lokalizacja paneli fotowoltaicznych wraz z osprzętem powinna być taka, aby zachować odległość co najmniej:

- 5,0m od skrajnego przewodu roboczego linii WN-110kV,
- 3,0m od skrajnego przewodu roboczego linii SN-15kV.

Teren w odległości co najmniej:

- 10,0m od najbliższej części przyziemnej słupów linii WN-110kV,
- 5,0m od najbliższej części przyziemnej słupów linii SN-15kV,

powinien zostać wolny od zabudowy.

7.6. Teren należy zagospodarować w taki sposób, aby zapewnić pasy o szerokości co najmniej 5,0m w celu dojazdu sprzętu do słupów linii WN-110kV i SN-15kV w przypadku awarii.

7.7. Ogrodzenia pod linią WN-110kV nie należy wykonywać z materiałów zawierających elementy metalowe.

7.8. Przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę inwestor obiektu zobowiązany jest uzyskać pozytywne uzgodnienie planu zagospodarowania od ENEA Operator Sp. z o.o.

7.9. Usunięcie ewentualnych kolizji wynikających z planowanych zmian zagospodarowania przestrzennego terenu z istniejącą siecią dystrybucyjną i/lub infrastrukturą teletechniczną będącą na majątku ENEA Operator jest możliwe na zasadach określonych przez właściciela sieci kosztem i staraniem wnioskodawcy, któremu infrastruktura elektroenergetyczna koliduje.

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 15 marca 2022 r. Pani [REDAKTOWANE] działając w imieniu inwestora na podstawie pełnomocnictwa, wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej (EPV Pniewy – Zamek) o mocy łącznej do 8 MW łącznie (w tym także etapowo) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działki o nr ewid. 182/2, 182/3, 181/3, 181/4, 175/2, 178/2, 179, 180, 181/2 położonej w obrębie miejscowości Pniewy – Zamek, gmina Pniewy.

Inwestycja ma dotyczyć części powierzchni działek objętych wnioskiem i obejmuje obszar wynoszący 8,6 ha.

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.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej zawiadomiono w drodze obwieszczenia, że na wniosek inwestora zostało wszczęte postępowanie w przedmiotowej sprawie. .

Pismem Nr BZT.6730.29.2022 z dnia 21 marca 2022 r. powiadomiono strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej działki. Zaś pismem z dnia 24 czerwca 2023 r. zawiadomiono strony postępowania o zakończeniu postępowania dowodowego.

Burmistrz Gminy Pniewy decyzją z dnia 31 sierpnia 2021 r. odmówił ustalenia warunków zabudowy dla wnioskowanego zamierzenia, argumentując odmowę koniecznością wyznaczania obszarów elektrowni fotowoltaicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.



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

Decyzją Nr SKO.GP.4000.981.2022 z dnia 27 lutego 2023 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Poznaniu uchyliło decyzję i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.

Pismem Nr BZT.6730.29.2023 z dnia 27 lutego 2023 r. powiadomiono strony postępowania o ponownym wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej działki, zaś pismem z dnia 7 czerwca 2023 r. zawiadomiono strony o zakończeniu postępowania dowodowego.

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) 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 17 kwietnia 2023 r. wystąpił do Starosty Powiatu Szamotulskiego, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Poznaniu, Marszałka Województwa Wielkopolskiego, Polskich Sieci Energetyczne i ENEA Operator Sp. z o.o. 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.4,521.1273.2023.JS z dnia 8 maja 2023 r. uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy z uwagą: „Obszar planowanej inwestycji na działkach nr 175/2, 178/2, obręb Pniewy-Zamek, znajduje się w zasięgu oddziaływania urządzenia wodnego – rowu melioracyjnego. W związku z powyższym inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzenia (rowu) – w przypadku jego uszkodzenia, naprawić celem zapewnienia swobodnego przepływu wód. Jednocześnie należy zwrócić uwagę na możliwość wystąpienia w terenie urządzeń nie zgłoszonych do ewidencji urządzeń melioracyjnych, i co za tym idzie, nie wykazanych na mapach. W przypadku napotkania w terenie rowów, sieci drenarskich, należy prowadzić inwestycję w sposób nie powodujący zmian/pogorszenia stosunków wodnych terenów przyległych”.

ENEA Operator Sp. z o.o. Oddział Dystrybucji Poznań pismem nr RR/AR/WEO23E080150 K2300143012 z dnia 25 kwietnia 2023 r. zaopiniował pozytywnie projekt decyzji pod warunkiem wprowadzenia następujących zapisów: „Wyznacza się pasy technologiczne wzdłuż projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych w poziomie nie mniejsze niż:

- dla linii napowietrznych WN-110kV – 22m (po 11m po każdej ze stron od osi linii),
- dla linii napowietrznych SN-15kV – 14m (po 7m po każdej ze stron od osi linii),



Utworzenie ww. pasów technologicznych nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, może natomiast wprowadzać obostrzenia wynikające z przepisów odrębnych.

Lokalizacja paneli fotowoltaicznych wraz z osprzętem powinna być taka, aby zachować odległość co najmniej:

- 5,0m od skrajnego przewodu roboczego linii WN-110kV,
- 3,0m od skrajnego przewodu roboczego linii SN-15kV.

Teren w odległości co najmniej:

- 10,0m od najbliższej części przyziemnej słupów linii WN-110kV,
- 5,0m od najbliższej części przyziemnej słupów linii SN-15kV,

powinien zostać wolny od zabudowy.

Teren należy zagospodarować w taki sposób, aby zapewnić pasy o szerokości co najmniej 5,0m w celu dojazdu sprzętu do słupów linii WN-110kV i SN-15kV w przypadku awarii.

Ogrodzenia pod linią WN-110kV nie należy wykonywać z materiałów zawierających elementy metalowe.

Przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę inwestor obiektu zobowiązany jest uzyskać pozytywne uzgodnienie planu zagospodarowania od ENEA Operator Sp. z o.o.

Usunięcie ewentualnych kolizji wynikających z planowanych zmian zagospodarowania przestrzennego terenu z istniejącą siecią dystrybucyjną i/lub infrastrukturą teletechniczną będącą na majątku ENEA Operator jest możliwe na zasadach określonych przez właściciela sieci kosztem i staraniem wnioskodawcy, któremu infrastruktura elektroenergetyczna koliduje”.

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

Uwagi wniesione przez ww. organy uzgadniające projekt decyzji zostały wprowadzone do niniejszej 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).

INFORMACJE

- 1) Opieczątowane 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 wskreślonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji,
2. Wyniki analizy,

Otrzymują:

1. Pomorskie Elektrownie Słoneczne 2 Sp. z o.o.
ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa
przez pełnomocnika
2. Strony postępowania wg. spisu w aktach sprawy
3. aa

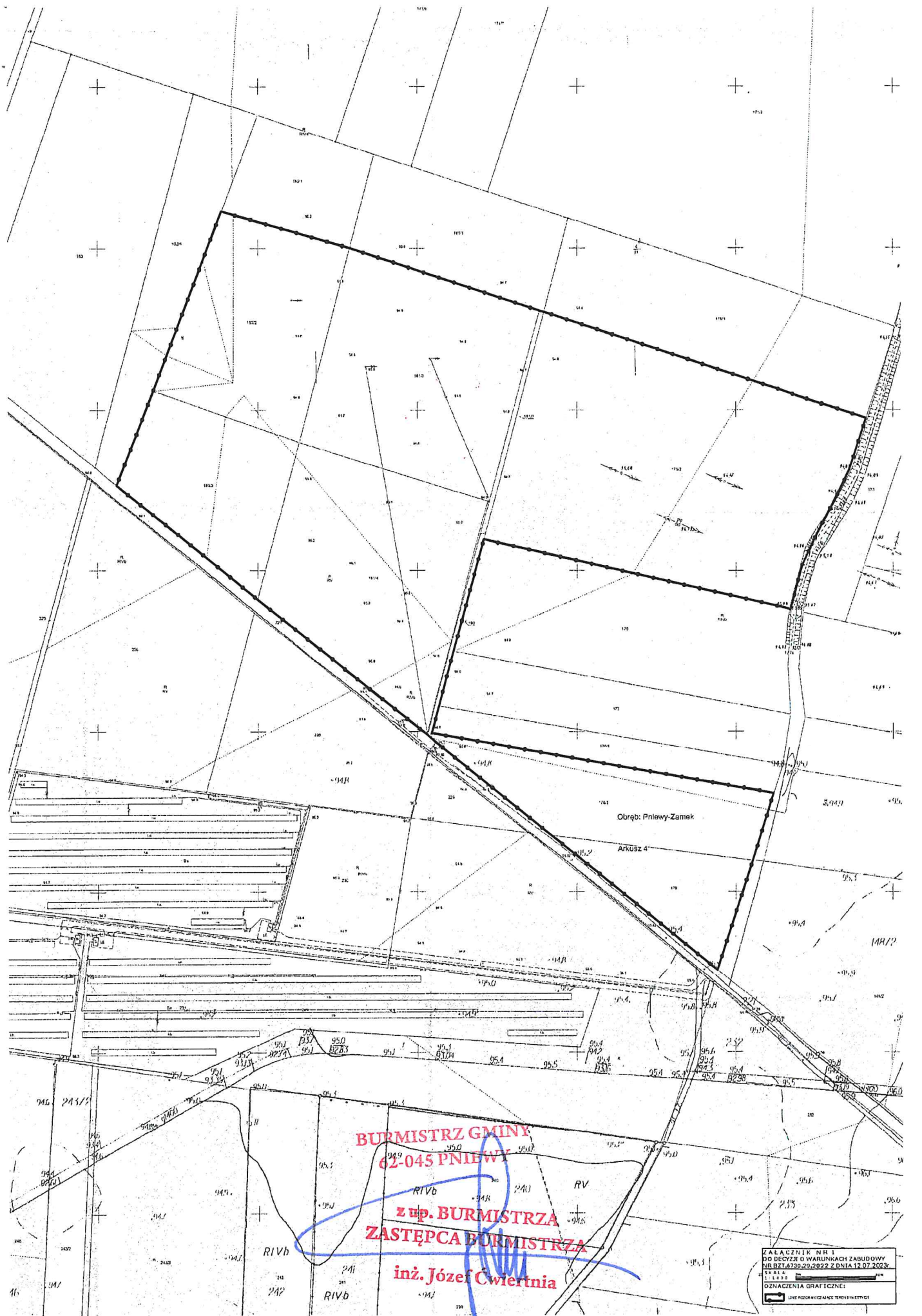


z up. BURMISTRZA
ZASTĘPCA BURMISTRZA

inż. Józef Ćwiertnia

Sprawę prowadzi:

Jerzy Franek



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

SKALA CZYNIK NR 1
DO DOKUMENTU O WARUNKACH ZABUDOWY
NR BZ.6736.25.2022 Z DNIA 12.07.2023
OZNACZENIA GRAFICZNE:
LINE KOD=02=ANNE TERENOWEJ



WYNIKI ANALIZY - ZAŁĄCZNIK NR 2

DO DECYZJI NR BZT.6730.29.2022 z dnia 12 lipca 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 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977)

Dotyczy wniosku z dnia 15.03.2022 r. Pomorskich Elektrowni Słonecznych 2 Sp. z o.o., ul. Emilii Plater 53, 00 – 113 Warszawa, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy elektrowni fotowoltaicznej (EPV Pniewy – Zamek) o mocy łącznej do 8 MW łącznie (w tym także etapowo) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działki o nr ewid. 182/2, 182/3, 181/3, 181/4, 175/2, 178/2, 179, 180, 181/2 położonej w obrębie geodezyjnym Pniewy – Zamek, 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: bezpośrednio do drogi gminnej o nr ewid. działki 227,
- e) klasyfikacja w ewidencji gruntów: RIVa, RIVb, RV,
- 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.6220.8.2021 z dnia 10.12.2021 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: bezpośrednio do drogi gminnej o nr ewid. działki 227,
- 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 ze zm.) 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