

**DECYZJA NR 40/2021**  
**O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie:

- art. 4 ust. 2 pkt 2 i art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021, poz. 741 ze zm.)
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2021, poz. 735 ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku o ustalenie warunków zabudowy i po stosownych uzgodnieniach:  
na rzecz:

na rzecz PCWO ENERGY PROJEKT SP. Z O.O. ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa  
reprezentowanej przez prokurenta  
pana Dariusza Wołowic

**ustalam warunki zabudowy**

dla dz. nr **103**, obręb **Zapowiednia**, gmina **Pyzdry**

**dla inwestycji obejmującej**

budowę elektrowni fotowoltaicznej

**Ustalenia zagospodarowania terenu i jego zabudowy:**

1. **ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy** – instalacji odnawialnego źródła energii
2. **ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu** – infrastruktura techniczna służąca produkcji energii;
3. **ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:**
  - 1) farma fotowoltaiczna obejmująca budowę:
    - a) paneli fotowoltaicznych o łącznej mocy do 7MW;
    - b) budowa i instalacja inwerterów, falowników;
    - c) kąt ustawienia paneli – 15-45°;
    - d) wysokość modułów w najwyższym punkcie – do 4,0m;
    - e) stalowe konstrukcje wsporcze modułów fotowoltaicznych;
    - f) liczba paneli w ilości – do 17500 sztuk;
  - 2) stacja transformatorowa o szerokości do 6,0m, pow. do 40,0 m<sup>2</sup> oraz do 4,0 m wysokości z dachem płaskim (stropodach) – budowa do 4 sztuk;
  - 3) konstrukcje wsporcze modułów fotowoltaicznych;
  - 4) przyłącza i instalacje energetyczne, telekomunikacyjne, światłowodowe, odgromowe, monitorujące;
  - 5) budowa ogrodzenia do 2,2m, drogi dojazdowej oraz placu manewrowego;
  - 6) zagospodarowanie terenu:
    - a) linia zabudowy nieprzekraczalna:
      - 8,0m od drogi gminnej dla obiektów budowlanych, urządzeń budowlanych, konstrukcji wsporczej, skrajnej krawędzi panelu fotowoltaicznego oraz stacji kontenerowej, magazynowej, itp.
      - poza linia zabudowy dopuszcza się budowę ogrodzenia, podziemnej infrastruktury technicznej;
      - zaleca się odsunięcie ogrodzenia min 0,2m od granicy bocznej działki (z dz. nr 104 i 102) w celu zapewnienia swobodnego dostępu do pól uprawnych;

- b) pow. biologicznie czynna – min. 80% powierzchni opracowania (powierzchnia biologicznie czynna dotyczy budowy obiektów kubaturowych oraz dróg i utwardzeń)  
- powierzchnie pod panelami uważa się jako czynną biologicznie);
  - c) wskaźnik zabudowy (dotyczy obiektów kubaturowych – tj. stacji kontenerowych) – do 1% pow. działki;
  - d) linie rozgraniczające teren inwestycji – zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - e) powierzchnia obszaru przekształconego w wyniku realizacji inwestycji – 3,38 ha;
- 3) inne:
- a) obiekty budowlane należy sytuować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422);
  - b) w przypadku występowania na terenie inwestycji podziemnej lub nadziemnej infrastruktury technicznej (w tym urządzeń melioracyjnych) należy zachować odległość zgodną z przepisami odrębnymi lub ją przebudować, projekt zagospodarowania należy uzgodnić z zarządcą sieci;
  - c) należy spełnić wymagania wynikające z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydanej przez Burmistrza Miasta Pyzdry dnia 24.08.2021 r pismo znam IR.DR.6220.8.2021;
4. **ustalenia dotyczące ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu** – inwestycja znajduje się w obszarach chronionych:
- 1) OSO Natura 2000 PLH300009 „Ostoja Nadwarciańska”
  - 2) OSO Natura 2000 PLB300002 „Dolina Środkowej Warty” ;
  - 3) Pyzdry Obszar Chronionego Krajobrazu;
  - 4) Nadwarciański Park Krajobrazowy;
5. **ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – teren inwestycji nie znajduje się w strefie ochrony stanowisk archeologicznych;
6. **ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
  - 2) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;
  - 3) odprowadzanie wód deszczowych – powierzchniowo na teren inwestycji;
  - 4) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z zapewnieniami operatora sieci;
  - 5) ogrzewanie – nie dotyczy;
  - 6) wjazd na działkę – istniejący z drogi gminnej dz.nr 110 oraz 98;
  - 7) gromadzenie i segregacja odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Pyzdry;
7. **ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**
- 1) projektowana inwestycja nie może naruszać uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym pozbawiać dostępu komunikacji oraz infrastruktury technicznej;
  - 2) inwestycja nie może ograniczać nasłonecznienia i powodować pozbawiania dostępu do 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;
8. **ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów** – inwestycja znajduje się na terenie GZWP;
9. **inne ustalenia:**
- 1) Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności oraz uprawnień osób trzecich.
  - 2) Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (nie dotyczy stawki procentowej w związku ze wzrostem wartości nieruchomości), przepisy art. 36 oraz 37 stosuje się odpowiednio. Koszt realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na budowę.

- 3) Planowana inwestycja powinna być projektowana i realizowana w sposób gwarantujący ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich, zgodnie z art. 5 pkt 9 Prawa budowlanego.
- 4) Do projektu budowlanego Inwestor winien załączyć oświadczenie stwierdzające prawo do dysponowania terenem na cele budowlane dot. działki, na której ma być realizowana przedmiotowa decyzja. Prawem takim jest tytuł wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego lub stosunku zobowiązującego, przewidującego uprawnienia do wykonania robót budowlanych.
- 5) W przypadku występowania na terenie planowanej inwestycji urządzeń melioracyjnych, lokalizację planowanej inwestycji należy uzgodnić z administratorem tych urządzeń przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.
- 6) Inwestor winien spełnić wymagania zawarte w uzgodnieniach i opiniach uzyskanych od odpowiednich organów oraz zainteresowanych jednostek uzgadniających
- 7) Wszelkie kolizje z istniejącą infrastrukturą należy usunąć w porozumieniu z właściwymi gestorami sieci;
- 8) Decyzja jest ważna do czasu wygaszenia jej odrębną decyzją lub ustaleniami planu miejscowego.

#### 10. Projekt niniejszej decyzji:

- 1) pozytywnie uzgodnił w zakresie art. 53. Ust. 4 pkt 6 - ochrony gruntów rolnych Starosta Wrzesiński – milcząca zgoda
- 2) pozytywnie uzgodnił w zakresie art. 53. Ust. 4 pkt 6 Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Dyrekcja RZGW Wody Polskie w Poznaniu, za pośrednictwem Zarząd Zlewni w Kole – milcząca zgoda.
- 3) Stosownie do art. 53 ust. 4 pkt. 5 pozytywnie uzgodnił Minister Klimatu i Środowiska Departament Nadzoru Geologicznego i Polityki Surowcowej- milcząca zgoda.

#### Informacja:

Niniejsza decyzja:

- nie uprawnia do dokonania wycinki drzew, ani wyłączenia gruntów z produkcji rolnej i leśnej;
- nie zastępuje zezwolenia na wyłączenie gruntu z produkcji rolnej lub leśnej, pozwolenia na budowę, stanowi podstawę do ubiegania się o nie.

#### UZASADNIENIE

Wnioskodawca wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na budowę elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 7 MW wraz z infrastrukturą techniczną na części dz. nr 103, obręb Zapowiednia, gmina Pyzdry.

Działka nr 103 pokryta gruntami RV, RVI i ma pow. 3,38 ha.

Gmina Pyzdry nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu, stąd potrzeba prowadzenia niniejszej sprawy w oparciu o przepisy art. 59 ust. 1 oraz 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zostały spełnione łącznie wszystkie warunki art. 61. ust. 1 z uwzględnieniem ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenu, który brzmi: 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. Grunt pod projektowaną inwestycją zgodnie z art 7 ust. 2 Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1161) nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Inwestycja jest realizowana na terenie objętym formami ochrony, znajduje się w: OSO Natura 2000 PLH300009 „Ostoją Nadwarciańska”, OSO Natura 2000 PLB300002 „Dolina Środkowej Warty” Pyzdrowski Obszar Chronionego Krajobrazu, Nadwarciański Park Krajobrazowy. Dla przedmiotowej inwestycji została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, w związku z tym, zgodnie z art. 53 ust 5b nie jest wymagane uzgodnienie z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska..

Niniejsza decyzja została wydana w oparciu i na podstawie wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na analizowanym obszarze w zakresie warunków, o których mowa

w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r., które pozwoliły stwierdzić łączne spełnianie warunków wynikających z ww. ustawy.

Przed wydaniem decyzji zgodnie z art. 10 § 1 kpa Burmistrz Pyzdr umożliwił stronom wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

### **Pouczenie**

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu (lub innego organu II instancji). Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

2. Zgodnie z art. 127a Kpa – 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.

Powyższe oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

BURMISTRZ PYZDR

/-/ Przemysław Dębski

### Załączniki:

1. Kopia mapy w skali 1:1000 z zaznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji
2. Analiza

### Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Pozostałe strony (wg rozdzielnika)
3. a/a

## ANALIZA

Analiza wykonana została zgodnie z Rozporządzeniem 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.

**Przedmiot analizy** – budowa elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 7MW włącznie na dz. nr 103, obręb Zapowiednia, gmina Pyzdry.

**1. Cel analizy.**

Analizę przeprowadzono w celu ustalenia wymagań dla przedmiotowej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z brakiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru.

**2. Podstawa opracowania.**

Analizę opracowano w oparciu o: wniosek, mapę, wizję lokalną w terenie przepisy prawa określone w decyzji.

**3. Merytoryczny zakres analizy.**

W związku z treścią wniosku dotyczącego planowanej zabudowy na działce, zakresem analizy objęto ustalenia: zgodności wnioskowanego zamierzenia z przepisami odrębnymi, dostępu do drogi, ochrony gruntów rolnych oraz zapewnień dostawców mediów.

**4. Granice obszaru analizy.**

Zgodnie z art 61 ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021, poz. 741 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.

**5. Charakterystyka wniosku, działki oraz sąsiedztwa.**

Wnioskodawca wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na budowę elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 7MW wraz z infrastrukturą techniczną na dz. nr 103, obręb Zapowiednia, gmina Pyzdry.

Działka nr 103 pokryta gruntami RV, RVI i ma pow. 3,38 ha.

**6. Linia zabudowy.**

Zgodnie z art 61 ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021, poz. 741 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.

**7. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy.**

Zgodnie z art 61 ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021, poz. 741 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.

**8. Analiza gabarytów i formy zabudowy sąsiedniej**

Zgodnie z art 61 ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021, poz. 741 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.

**9. Dostęp do drogi publicznej.**

Dostęp z drogi publicznej gminnej.

Zgodnie z art 61 ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021, poz. 741 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.

**10. Uzbrojenie terenu.**

Dostęp do sieci elektroenergetycznej zgodnie z zapewnieniami operatora sieci.

**11. Przeznaczenie gruntów.**

Grunt pod projektowaną inwestycją zgodnie z art 7 ust. 2 Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2021r. poz. 1326), nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

## 12. Ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz ochrona konserwatorska.

- Inwestycja znajduje się w obszarach ochrony przyrody.
- Inwestycja nie znajduje się na terenie powodziowym.
- Inwestycja nie znajduje na terenie osuwania się mas ziemnych.
- Inwestycja znajduje się na terenie GZWP.
- Inwestycja nie znajduje się na obszarze i terenie górniczym.
- Inwestycja nie znajduje się na terenie złóż kopali
- Inwestycja nie znajduje się na terenie ochrony konserwatorskiej.

### Wyniki analizy zgodnie z warunkami określonymi w art. 61 ust 1 i ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- **uzbrojenie terenu** – przyłącze elektroenergetyczne zgodnie z zapewnieniami operatora – warunek spełniony;
- **ochrona gruntów rolnych** – grunt pod projektowaną inwestycję nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze – warunek spełniony;
- **zgodność z przepisami odrębnymi** – występuje – warunek spełniony.
- **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 – warunek spełniony