

DECYZJA Nr 51/2022
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1 i art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000, z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 16.09.2022 r. zmienionego 21.10.2022 r. inwestora Solart Sp. z o. o. z siedzibą przy ul. Mieszka I 104/10, 70-106 Szczecin, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na „Budowie do trzech elektrowni fotowoltaicznych o mocy do 1 MW każda (łącznie moc do 3 MW) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie części działki o nr ewidencyjnym nr 16 obręb 0013 Kłęby, gmina Golczewo”,

u s t a l a m

na rzecz Solart Sp. z o. o. z siedzibą przy ul. Mieszka I 104/10, 70-106 Szczecin, warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na „Budowie do trzech elektrowni fotowoltaicznych o mocy do 1 MW każda (łącznie moc do 3 MW) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie części działki o nr ewidencyjnym nr 16 obręb 0013 Kłęby, gmina Golczewo”.

1. Rodzaj inwestycji

Instalacje odnawialnych źródeł energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2022 r. poz. 1378, z późn. zm.), o których mowa w art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych

2.1. Zakres i forma projektu budowlanego powinna odpowiadać warunkom określonym w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679).

2.2. Inwestycję należy zaprojektować 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 2022 r. poz. 1225).

2.3. Do działki budowlanej należy zapewnić dojazd i zachować odległości zabudowy od granic działki i zabudowy na działkach sąsiednich.

2.4. Należy przewidzieć na terenie własnym inwestora miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz zachować obowiązujące odległości.

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego
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 (Dz. U. Nr 164, poz. 1588, z późn. zm.) ustala się:

3.1. **forma zabudowy** – stalowy lub aluminiowy stelaż posadowiony w gruncie na głębokości od 1,0 do 2,0 m, zamontowane pod kątem 15°÷45° wraz z infrastrukturą towarzyszącą,

3.2. **linia zabudowy** – nie ustala się,

3.3. **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu** – powierzchnia zabudowy do 4,0 ha terenu działki nr 16, obszar położony bezpośrednio pod ogniwami fotowoltaicznymi będzie powierzchnią czynną biologicznie,

3.4. **szerokość elewacji frontowej** – ze względu na charakter planowanej inwestycji odstępuje się od wyznaczenia ww. parametru - nie dotyczy,

3.5. **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (jej gzymsu lub attyki)** – ze względu na charakter planowanej inwestycji odstępuje się od wyznaczenia ww. parametru - nie dotyczy,

3.6. **geometria dachu** - ze względu na charakter planowanej inwestycji odstępuje się od wyznaczenia ww. parametru - nie dotyczy,

przeznaczonym). Zamiar inwestycyjny nie jest sprzeczny z przepisami odrębnymi. W takim przypadku, decyzje o warunkach zabudowy wydaje się w oparciu o art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Decyzja została wydana na wniosek zainteresowanego. Każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich – art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Warunki zabudowy spełniają wymagania zawarte we wniosku o wydanie decyzji.

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę uprawnioną - mgr Rafała Tokarskiego zgodnie z art. 60 ust. 4 na podstawie art. 5 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ww. ustawy wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w punktach 1-6. W art. 61 ust. 1 pkt 1 sformułowano wymóg polegający na tym, że 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. Wymóg ten określany jako przesłanka „dobrego sąsiedztwa” nie obowiązuje jednak w odniesieniu do obiektów wymienionych w art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W myśl tego przepisu, 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 myśl art. 2 pkt 13a ustawy o odnawialnych źródłach energii, instalacją odnawialnego źródła energii jest instalacja stanowiąca wyodrębniony zespół urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii. Według art. 2 pkt 22 ww. ustawy odnawialne źródło energii to odnawialne, niekopalne źródła energii obejmujące energię wiatru, energie promieniowania słonecznego, energię geotermalną, energię geotermalną, energię hydrotermalną, hydroenergię, energię fal, prądów i pływów morskich, energię otrzymywaną z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów.

Wnioskowana inwestycja polegająca na budowie do trzech elektrowni fotowoltaicznych o mocy do 1MW każda (łącznie do 3MW) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie części działki o nr ewidencyjnym nr 16 obręb 0013 Kłęby, gmina Golczewo”, sprowadza się więc do budowy infrastruktury umożliwiającej produkcję energii z odnawialnych źródeł energii, tj. energii słonecznej, a więc stanowi realizację urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnego źródła energii w postaci energii słonecznej, a więc odnawialnego, niekopalnego źródła energii obejmującego energię promieniowania słonecznego.

Stosownie do stanowiska Naczelnego Sądu Administracyjnego (por. wyr. II OSK 667/21 z dnia 11 stycznia 2022 r.) w zakresie kwalifikacji planowanego przedsięwzięcia jako instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13, należy stwierdzić, że planowana inwestycja polegająca na do trzech elektrowni fotowoltaicznych o mocy do 1MW każda (łącznie do 3MW) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną kwalifikuje się jako instalacja odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 w zw. z art. 2 pkt 22 ustawy o odnawialnych źródłach energii. Natomiast, stosownie do stanowiska Naczelnego Sądu Administracyjnego (por. wyr. II OSK 1276/21 z dnia 29 czerwca 2022 r.) w zakresie wykładni art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjmuje się, że brak jest konieczności weryfikacji czy zamierzenie inwestycyjne spełnia wymogi z przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (por. też wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie II SA/Sz 1181/21 z dnia 20 stycznia 2022 r.).

W odniesieniu do pozostałych przesłanek ust. 1 pkt 3-6:

- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego - istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia,
- 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 - teren planowanej inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi - jest zgodna,
- 6) zamierzenie budowlane nie znajduje 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.

W związku z powyższym stwierdza się, że warunki o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 zostały spełnione.

Zgodnie z art. 60 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzję wydaje burmistrz po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4, w związku z tym projekt decyzji został uzgodniony ze Starostą Kamieńskim, Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Gryficach oraz Zachodniopomorskim Zarządem Dróg Wojewódzkich w Koszalinie.

Przed wydaniem decyzji powiadomiono strony o toczącym się postępowaniu oraz o możliwości zapoznania się z zebranymi materiałami.

POUCZENIE

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Do ustaleń zawartych w rozstrzygnięciu niniejszej decyzji, o ile nie zostały jednoznacznie określone, mają zastosowanie w szczególności następujące przepisy:

- 1) ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1693, z późn. zm.);
- 2) ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne Dz. U. z 2021 r. poz. 1990 z późn. zm.);
- 3) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.);
- 4) ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409);
- 5) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973, z późn. zm.);
- 6) ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840);
- 7) 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 (Dz. U. Nr 164, poz. 1588, z późn. zm.);
- 8) rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679).
- 9) rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 109, poz. 719, z późn. zm.);
- 10) rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463).

Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie Pl. Batorego 4, za pośrednictwem Burmistrza Golczewa w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego 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.

BURMISTRZ
Maciej Zieliński

Załączniki:

Nr 1 – załącznik graficzny na mapie zasadniczej w skali 1:1000,

Nr 2 – analiza.

Otrzymują:

1. Solart Sp. z o. o.
Ul. Mieszka I 104/10
70-106 Szczecin
adres do korespondencji
ul. Bohaterów Warszawy 34-35 (pokój 228)
70-340 Szczecin
2. Skarb Państwa – Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie
Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie
ul. Tama Pomorzańska 13A
70-030 Szczecin
3. Skarb Państwa -
Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy
Ul. Bronowicka 41
71-012 Szczecin
4. Strony postępowania wg rozdzielnika
5. Aa.

Do wiadomości:

Starosta Kamieński
ul. Wolińska 7b
72-400 Kamień Pomorski

Oplatę skarbową w kwocie 598,00 zł
zapłacono w dniu 14.09.2022 r.
na konto Gminy Golczewo
02937610112004000409340001

**ANALIZA Z WYNIKAMI dot. WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU
ORAZ JEGO ZABUDOWY STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU NA
KTÓRYM PRZEWDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI**

Na podstawie:

- art. 53 ust. 3 i art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 2022 poz. 503, z późn. zm.),
- 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 (Dz. U. Nr 164, poz. 1588, z późn. zm.),
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U. Nr 164 poz. 1589).

I. Określenie przedmiotu analizy

1. Podstawa analizy

Wnioskodawca: Solart Sp. z o. o. z siedzibą przy ul. Mieszka I 104/10, 70-106 Szczecin.
Przedmiot wniosku: Budowa do trzech elektrowni fotowoltaicznych o mocy do 1MW każda (łączna moc do 3MW) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.
Lokalizacja: części działki ewidencyjnej nr 16 obręb 0013 Kłęby, gmina Golczewo.

2. Obszar analizy

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w związku z §3 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 nie wyznacza się obszaru analizy w celu ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, ponieważ jest ona instalacją odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz.U z 2022 r. poz. 1378, z późn. zm.) i tym samym nie wymaga ustalenia parametrów w odniesieniu do zabudowy sąsiedniej w ramach ich kontynuacji.

II. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Charakterystyka zabudowy działek sąsiednich wraz z uśrednieniem funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.
 - rodzaj zabudowy - nie dotyczy,
 - funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu - nie dotyczy,
 - linia zabudowy - nie dotyczy,
 - wielkość zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - nie dotyczy,
 - - szerokość elewacji frontowej - nie dotyczy,
 - wysokość krawędzi elewacji frontowej (jej gzymsu lub atyki) – nie dotyczy,
 - geometria dachu - nie dotyczy.
2. Teren ma dostęp do drogi publicznej - nie dotyczy.
3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu:
 - zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
 - odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;
 - zaopatrzenie w gaz- nie dotyczy;
 - zaopatrzenie w energię ciepłą- nie dotyczy;
 - zapotrzebowanie na energię elektryczną - z instalacji zużycia własnego oraz na warunkach wydanych przez zarządcę sieci.
4. Przeznaczenie gruntów

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 - teren planowanej inwestycji część działki o nr ewidencyjnym 16 stanowi grunt sklasyfikowany jako grunty orne o klasie bonitacyjnej RIVa, RIVb, ŁIV oraz RV o powierzchni 4,0 ha, które to grunty zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2022 r. poz. 2409) nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

5. Zgodność z przepisami odrębnymi

Przepisy odrębne nie wprowadzają zakazów lub ograniczeń w realizacji planowanego zamierzenia inwestycyjnego.

Teren inwestycji nie leży w obszarze:

- ograniczonego użytkowania,
- ochronnym ujęcia wody lub wody śródlądowej,
- występowania złóż kopalin,
- terenów górniczych,
- zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych,
- ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- ochrony przyrody,
- zagrożenia powodziowego.

6. Zamierzenie budowlane nie znajduje 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.,
- b) 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 - nie znajduje się,
- c) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu - nie znajduje się,
- d) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu - nie znajduje się.

III. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji

1. **Własność:** własność prywatna.

2. **Stan istniejący:** część działki nr 16 stanowi grunt orny o klasie bonitacyjnej RIVa, RIVb, ŁIV oraz RV wolne od zabudowań położone we wschodniej części działki nr 16. W najbliższym otoczeniu znajdują się pola uprawne oraz tereny leśne. Planowane zamierzenie inwestycyjne zalicza się do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz.U z 2022 r. poz. 1378, z późn. zm.) i tym, samym nie podlega warunkom o których mowa w art. 61 ust.1 pkt 1-2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (pkt II 1 i 2 niniejszej analizy).

BYRMISTRZ

Maciej Zieliński