

ZPP.6730.9.2023

**DECYZJA Nr 23/2023**  
**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 2023 r. poz. 977) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 1.03.2023 r. inwestora Projekt-Solartech Development Sp. z o. o. z siedzibą przy ul. Barlickiego 2, 97-200 Tomaszów Mazowiecki w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej „Golczewo” o mocy do 5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz magazynami energii na działce nr ewid. 57 w obrębie Golczewo, gm. Golczewo

**u s t a l a m**

**na rzecz Projekt-Solartech Development Sp. z o. o. z siedzibą przy ul. Barlickiego 2, 97-200 Tomaszów Mazowiecki, warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej „Golczewo” o mocy do 5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz magazynami energii na terenie działki o nr ewidencyjnym 57, obręb 0001 Golczewo, 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588, z późn. zm.) ustala się:

3.1. **forma zabudowy** – moduły fotowoltaiczne wraz z konstrukcjami wsporczymi, przekształtniki DC/AC (inwertery, falowniki) przypinane do konstrukcji wsporczych lub zlokalizowane w centralnej stacji,

3.2. **linia zabudowy** – nieprzekraczalna w odległości 4 m od granicy z działką drogową nr 58 ul. 9 Maja. Należy zachować odległość zabudowy od działek sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi. Wskazuje się zachowanie odległości min. 4 m od granicy tych działek.

3.3. **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu** – powierzchnia zabudowy do 2,5 ha terenu działki nr 57, obszar położony bezpośrednio pod ogniwami fotowoltaicznymi będzie powierzchnią czynną biologicznie, poza powierzchnią

przeznaczoną pod stacje transformatorowe, magazyny energii oraz dojazd, które zajmą max. 453,5 m<sup>2</sup>,

- 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,
- 3.7. **kontenerowe stacje transformatorowe** - do 5 szt., powierzchnia zabudowy do 50 m<sup>2</sup>, kąt nachylenia połaci dachowej do 45°, dach płaski jedno, dwu lub wielospadowy,
- 3.8. **dwutransformatorowe stacje do magazynów energii** - do 3 stacji,
- 3.9. **kontenerowe magazyny energii wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną** - do 5 szt. powierzchnia zabudowy 1 magazynu do 39 m<sup>2</sup>, o mocy sumarycznej do 5 MW,
- 3.10. **infrastruktura towarzysząca** - nieutwardzony dojazd do stacji transformatorowych, linia napięcia napowietrzna lub skablowana łącząca stację z siecią dystrybucyjną, ogrodzenie.

#### **4. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu**

- 4.1. Uwzględniając przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.) należy tak zaprojektować i wykonać inwestycję, która nie będzie miała negatywnego oddziaływania na środowisko, a w szczególności na wody podziemne, gleby i szatę roślinną.
- 4.2. Teren inwestycji usytuowany jest poza obszarami chronionymi w tym poza obszarami Natura 2000 zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916, z późn. zm.).
- 4.3. Projektując urządzenia należy uwzględnić istniejące systemy melioracyjne, a także przy robotach ziemnych chronić warstwy ornopróchnicze gleb wg obowiązujących zasad prowadzenia wykopów ziemnych.
- 4.4. Roboty ziemne prowadzone w pobliżu drzew należy tak prowadzić, aby nie naruszyć systemów korzeniowych. Ogólnie obowiązuje maksymalna zasada ochrony zieleni.
- 4.5. Planowaną inwestycję należy projektować i budować zgodnie z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej.
- 4.6. W przedsięwzięciu nie przewiduje się emisji zanieczyszczeń do środowiska.
- 4.7. W rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839, z późn. zm.) zgodnie z §3 ust. 1 pkt 54b, planowane zainwestowanie systemami fotowoltaicznymi jest większe niż 1 ha, w związku z tym inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
- 4.8. Inwestycja powinna być zaprojektowana i wykonać zgodnie z ustaleniami zawartymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia z dnia 09.01.2023r. znak ZOS.6220.7.2022.

#### **5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Teren zamierzenia inwestycyjnego nie jest objęty wymaganiami w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

#### **6. Obsługa w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej**

- 6.1. Obsługa komunikacyjna terenu – z drogi wewnętrznej położonej w działce nr 58 ul. 9 Maja.
- 6.2. Zaopatrzenie w wodę – planowana inwestycja nie wymaga obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę. Do celów konserwacji modułów zapotrzebowanie na wodę za pomocą dostaw wody z zewnątrz.
- 6.3. Odprowadzenie ścieków sanitarnych – planowana inwestycja nie wymaga obsługi w zakresie odprowadzania ścieków.
- 6.4. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych- odprowadzane do gruntu w granicach terenu objętego wnioskiem. Czynności związane z myciem paneli należy prowadzić samą wodą bez użycia środków chemicznych.

- 6.5. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów stałych – wszystkie odpady powstające w fazie budowy i eksploatacji inwestycji, należy segregować i zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami (uchwała nr XXIV/189/2021 z dnia 15.01.2021 r. w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Golczewo (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. z 2021 poz. 641).
- 6.6. Zapotrzebowanie na energię elektryczną – z projektowanego przyłącza SN do 20 kW na podstawie warunków wydanych przez zarządcę sieci oraz z instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych.
- 6.7. Przyłączenie planowanej instalacji fotowoltaicznej do istniejącej sieci elektroenergetycznej należy zaprojektować i wykonać zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w tym zakresie, zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez gestora sieci oraz w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 22 marca 2023 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. z 2023 r. poz. 819).
- 6.8. Planowana inwestycja nie może kolidować z istniejącym uzbrojeniem, a w przypadku wystąpienia takiej kolizji sieci infrastruktury technicznej należy przebudować na warunkach określonych przez gestorów.
- 6.9. Planowaną inwestycję należy zaprojektować i wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich**

- 7.1. Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.) inwestycja nie może naruszać uzasadnionych interesów osób trzecich, nie może spowodować pogarszania warunków użytkowania przyległych nieruchomości.
- 7.2. Obowiązuje zakaz prowadzenia działalności wykraczającej uciążliwością poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

#### **8. Ochrona według przepisów odrębnych**

- 8.1. Teren działki o nr ewidencyjnym 57 nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych oraz nie jest położony w granicach terenu górniczego.
- 8.2. Teren działki o nr 57 stanowi grunt sklasyfikowany jako grunty orne oraz pastwiska o klasie bonitacyjnej RIVb, RV i PsV o powierzchni 2,6236 ha, które to grunty zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. 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 ani decyzji zezwalającej na wyłączenie.

#### **9. Linie rozgraniczające teren inwestycji**

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do decyzji.

#### **10. Okres ważności decyzji**

Decyzja jest ważna bezterminowo, o ile nie zostanie stwierdzone jej wygaśnięcie, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, z wyjątkiem przypadku gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

### **UZASADNIENIE**

Wnioskiem z dnia 1.03.2023 r. inwestor Projekt-Solartech Development Sp. z o. o. z siedzibą przy ul. Barlickiego 2, 97-200 Tomaszów Mazowiecki wystąpił o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej „Golczewo” o mocy do 5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz magazynami energii na działce nr ewid. 57 w obrębie Golczewo, gm. Golczewo.

Zakres rzeczowy inwestycji objętej wnioskiem dotyczy terenu, na którym brak jest planu miejscowego. Dla terenu nie istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Zamiar inwestycyjny nie jest sprzeczny z przepisami odrębnymi. W takim przypadku, decyzję 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 13 lit. a 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, energię 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 instalacji fotowoltaicznej o mocy do 5 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie działki o nr ewidencyjnym nr 57 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 budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 5 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą 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.) a także przywoływanym w decyzji z dnia 01 lutego 2023 r. znak: SKO/Ma/420/4133/2022 Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 14 grudnia 2022 r. znak: IISA/Po 615/2022.

W odniesieniu do pozostałych przesłanek:

- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego - istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia,
- 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,
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi - jest zgodna,
- zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
  - a) 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 2022 r. poz. 273, z późn. zm.), 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 i Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego w Gryficach.

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 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990 z późn. zm.);
- 2) ustawy z dnia 20 lipca 2021 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2625, z późn. zm.);
- 3) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 683, 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 2022 r. poz. 2556, 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) rozporządzenie 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);
- 8) rozporządzenie 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.);
- 9) rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679);
- 10) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2010 r. Nr 109, poz. 719, z późn. zm.);

- 11) 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 Kodeks 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.

**Załączniki:**

- Nr 1 – załącznik graficzny na mapie zasadniczej w skali 1:1000,  
Nr 2 – analiza.

**BURMISTRZ**  
  
Maciej Zieliński

**Otrzymują:**

1. Projekt-Solartech Development Sp. z o. o.,  
Ul. Barlickiego 2,  
97-200 Tomaszów Mazowiecki,  
adres korespondencyjny  
Ul. Metalowców 15A, piętro 2,  
44-109 Gliwice;
1. Skarb Państwa-Państwowe Gospodarstwo Leśne - Lasy Państwowe,  
Nadleśnictwo Rokita,  
Rokita 2,  
72-110 Przybiernów;
2. Strony postępowania wg rozdzielnika;
3. Aa.

**Do wiadomości:**

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

*Oplatę skarbową w kwocie 598,00 zł  
zapłacono w dniu 17.02.2023 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  
PRZEWIDUJE 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. z 2023 r. poz. 977),
- rozporządzenia Ministra Infrastruktur 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 2003 r. 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: Projekt-Solartech Development Sp. z o. o. ul. Barlickiego 2, 97-200 Tomaszów Mazowiecki.

Przedmiot wniosku: budowa instalacji fotowoltaicznej „Golczewo” o mocy do 5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz magazynami energii na terenie działki o nr ewidencyjnym 57, obręb 0001 Golczewo, gmina Golczewo.

Lokalizacja: działka o nr ewidencyjnym nr 57 obręb 0001 Golczewo, 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 cieplną - nie dotyczy,

- zapotrzebowanie na energię elektryczną - z projektowanego przyłącza SN do 20kW na podstawie warunków wydanych przez zarządcę sieci oraz z instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych.

#### **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 działka o nr ewidencyjnym 57 stanowi grunt sklasyfikowany jako grunty orne oraz pastwiska o klasie bonitacyjnej RIVb, RV i PsV o powierzchni 2,6236 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 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.
- b) przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273, z późn. zm.), 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:** działka o nr ewidencyjnym 57 stanowi grunt orny oraz pastwiska o klasie bonitacyjnej RIVb, RV i PsV o powierzchni 2,6236 ha wolny od zabudowań położony w północno-wschodniej części miejscowości Golczewo. W najbliższym otoczeniu znajdują się w przeważającej mierze pola uprawne. Najbliższa zabudowa znajduje się w odległości ok. 300 m w kierunku południowo-zachodnim od terenu objętego wnioskiem. 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 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (pkt II 1 i 2 niniejszej analizy).

**BURMISTRZ**  
*Maciej Zieliński*