

**DECYZJA Nr 48/2024**  
**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 2024 r. poz. 1130) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 19.02.2024 r. pełnomocnika Grand Solar 20 Sp. z o. o. zs. w Warszawie, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej Golczewo I na terenie części działek o nr ewidencyjnym 101, 102, 104, 106, 107 obręb 0007 Kretlewo

**ustalam**

**na rzecz Grand Solar 20 Sp. z o. o. z siedzibą ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa, warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej Golczewo I wraz z niezbędną infrastrukturą oraz magazynami energii na terenie części działek o nr ewidencyjnych 101, 102, 104, 106, 107 obręb 0007 Kretlewo, 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 2023 r. poz. 1436, z późn. zm.), o których mowa w art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Farma fotowoltaiczna o mocy łącznej do 50 MW.

**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, z późn. zm.).
- 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, z późn. zm.).
- 2.3. Do działki budowlanej należy zapewnić dojazd i dojście oraz 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 ładunku przestrzennego**  
Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2024 r. poz. 1116) ustala się:

- 3.1. **forma zabudowy** – konstrukcja wsporcza pod panele fotowoltaiczne. Ogniwa fotowoltaiczne w ilości do 150 000 szt.,
- 3.2. **linia zabudowy** – nie wyznacza się. Obowiązuje zachowanie odległości od pozostałych działek innych sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi. Wskazuje się min. 4 m od granicy tych działek,
- 3.3. **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu** – powierzchnia terenu przeznaczona pod inwestycje 355 400 m<sup>2</sup>, powierzchnia zabudowy 30÷75% powierzchni terenu przeznaczona pod inwestycje, powierzchnia biologicznie czynna 25÷90% Obszar położony bezpośrednio pod ogniwami fotowoltaicznymi będzie powierzchnią czynną biologicznie. Szczegółowa lokalizacja na etapie uzyskania pozwolenia na budowę z oznaczeniem graficznym inwestycji oraz parametrami zajętej powierzchni zabudowy,
- 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. **wysokość planowanych paneli fotowoltaicznych (całość konstrukcji)** - do 5 m n.p.t.,
- 3.8. **inwertery** – do 220 sztuk podczepiane do konstrukcji wsporczych lub lokalizowane w kontenerowej stacji. Szczegółowa moc oraz ilość odpowiednio dobrana na etapie projektu budowlanego,
- 3.9. **kontenerowa stacja transformatorowa SN/nn** - do 2 sztuk na 1 MW o wymiarach do: 10 m długości, 6 m szerokości i wysokości 4 m n.p.t.,
- 3.10. **magazyn energii** – do 200 szt. o wymiarach do: 10 m długości, 2 m szerokości i wysokości 3 m n.p.t.,
- 3.11. **budynek techniczny** - o wymiarach do: 30,5 m długości, 9,05 m szerokości i wysokości 4,5 m n.p.t.,
- 3.12. **podziemne linie elektroenergetyczne** - niskiego, średniego, wysokiego napięcia i najwyższego napięcia, linie światłowodowe, drogi dojazdowe wraz z miejscami postojowymi, place stałe i tymczasowe,
- 3.13. **infrastruktura techniczna, obiekty i urządzenia budowlane towarzyszące** - ogrodzenie o wysokości do 2,5 m, droga dojazdowa do bramy oraz wewnętrzna w ramach ogrodzenia o szerokości maksymalnej 4 m, plac manewrowo-postojowy przy budynku technicznym i transformatorach/inwerterach, bariery IR/foto, czujniki, maszty monitoringu o wys. do 6 m, obiekty szaf elektroenergetycznych przy rzędach paneli - tzw. string box-y (rozdzielnice pośrednie), łączące okablowanie z poszczególnych sektorów w jeden przewód o wymiarach maksymalnych obiektu 1x2x1,7 m [szer. x dł. x wys.], instalacja solarna prądu stałego, trójfazowa instalacja elektryczna prądu przemiennego, układ pomiarowo - rozliczeniowy.

#### **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 2024 r. poz. 54, 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, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336, 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 54a, planowane zainwestowanie systemami fotowoltaicznymi o powierzchni wyznaczanej po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli jest większe niż 2 ha w związku z tym, inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
- 4.8. Inwestycja powinna być zaprojektowana i wykona zgodnie z ustaleniami zawartymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia z dnia 8.01.2024 r. znak ZOS.6220.9.2023 oraz decyzją przenoszącą na rzecz Grand Solar 20 Sp. z o. o. z dnia 8.02.2024 r.

#### **5. Ochrony 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 – z drogi gminnej położonej w działce o nr ewidencyjnym 108.
- 6.2. Zaopatrzenie w wodę – planowana inwestycja nie wymaga obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę. Jedynie 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. Z uwagi na rów melioracyjny położony na części działek nr 101 i 102 zakazuje się wykonywania w jego pobliżu robót powodujących jego zniszczenie, uszkodzenie lub zmianę stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich, należy zachować właściwy stan techniczny i jego drożność.
- 6.6. Z uwagi na graniczenie części działek nr 106 i 107 z Kanałem Baczyśław prowadzenie prac w obrębie tej działki wymaga uzyskania stosownej zgody wodnoprawnej oraz prawa dysponowania gruntem.
- 6.7. W przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi urządzeniami, która spowoduje konieczność ich przebudowy, na tę czynność wymagane jest uzyskanie stosownej zgody wodnoprawnej.
- 6.8. W przypadku stwierdzenia na terenie objętym inwestycją innych niezarejestrowanych urządzeń melioracyjnych, należy zachować ich drożność i właściwy stan techniczny w celu zachowania ich funkcji.
- 6.9. 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 r. poz. 641).
- 6.10. Dostęp do energii elektrycznej – projektowana instalacja pozyskująca energię elektryczną ze źródeł odnawialnych.
- 6.11. Przyłączenie planowanej farmy 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).
- 6.12. Planowana inwestycja nie może kolidować z istniejącym uzbrojeniem, a w przypadku wystąpienia takiej kolizji sieci infrastruktury technicznej należy przebudować na warunkach określonych przez gestorów.
- 6.13. Planowaną inwestycję należy zaprojektować i wykonać zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w tym zakresie.
- 7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich**
- 7.1. Zamierzenie inwestycyjne nie może naruszać uzasadnionych interesów osób trzecich, ani powodować pogorszenia warunków użytkowania terenów sąsiednich, a w szczególności:
  - 7.1.1. dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - 7.1.2. ograniczenia z korzystania układu komunikacyjnego.
- 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 objęty wnioskiem stanowiący część działek o nr ewidencyjnym 101, 102, 104, 106, 107 nie jest narażony na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych oraz nie jest położony w granicach terenu górniczego.
- 8.2. Teren objęty wnioskiem stanowiący część działek o nr ewidencyjnym 101, 102, 104, 106, 107 stanowi grunty orne oznaczone w ewidencji jako RIVa, RIVb, RV i LIV oraz grunty zadrzewione i zakrzewione o symbolu Lzr-RIVb, Lzr-LIV, Lzr-RV o łącznej powierzchni

35,54 ha i nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze ani decyzji zezwalającej na wyłączenie w trybie art. 11 ust.1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82).

#### **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 19.02.2024 r. ~~Dotychczasowy Wnioskodawca~~ zam. ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa, pełnomocnik Grand Solar 20 Sp. z o. o. z siedzibą ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa, wystąpiła do Burmistrza Golczewa o wszczęcie postępowania dotyczącego ustalenia warunków zabudowy dla terenu części działek o nr ewidencyjnym 101, 102, 104, 106, 107 obręb 0007 Kretlewo, dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej Golczewo I wraz z niezbędną infrastrukturą oraz magazynami energii.

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.

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 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 2024 r. poz. 555), 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.

Przedmiotowa inwestycja polegająca na budowie farmy fotowoltaicznej na podstawie art. 61 ust. 3 pkt. 3 ww. ustawy zwolniona jest z warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 „Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do instalacji odnawialnego źródła energii”.

W odniesieniu do pozostałych przesłanek:

- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego - istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia, wody opadowe z paneli będą odprowadzone powierzchniowo, natomiast konieczne będzie przyłączenie do sieci energetycznej w celu odbioru wytworzonej energii elektrycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 z zm.) operator systemu energetycznego jest zobowiązany do odbioru energii elektrycznej wytworzonej z odnawialnych źródeł energii, na podstawie warunków przyłączenia;
- 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 część działek o nr ewidencyjnym 101, 102, 104, 106, 107 stanowi grunty orne oznaczone w ewidencji jako RIVa, RIVb, RV i ŁIV oraz grunty zadrzewione i zakrzewione o symbolu Lzr-RIVb, Lzr-ŁI oraz grunty zadrzewione i zakrzewione o symbolu Lzr-RIVb, Lzr-ŁI, Lzr-RV, Lzr-RV które to grunty zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024 r. poz.82) nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi - na terenie inwestycji nie występują tereny narażony na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych ani ochrony przyrody,
- 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 2024 r. poz. 555), 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 czym projekt decyzji został uzgodniony ze Starostą Kamińskim i Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Gryficach.

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

### **P o u c z e n i e**

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 2024 r. poz. 1151, z późn. zm.);
- 2) ustawy z dnia 20 lipca 2021 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087, z późn. zm.);
- 3) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725, z późn. zm.);
- 4) ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82);
- 5) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, 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, z późn. zm.);
- 7) rozporządzenia 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, z późn. zm.);
- 8) rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2024 r. poz. 1116);
- 9) rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679, z późn. zm.);
- 10) rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2023 r. poz. 822);
- 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 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.

#### Załączniki:

- Nr 1 – załącznik graficzny na mapie zasadniczej ark. 1, ark. 2, ark. 3,  
Nr 2 – analiza.

BURMISTRZ  
Małgorzata Zielińska

#### Otrzymują:

1. Grand Solar 20 Sp. z o. o.,  
Ul. Prosta 67, piętro 12, 00-838 Warszawa,  
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~  
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~  
Ul. Prosta 67, piętro 12, 00-838 Warszawa;
2. Agrona Sp. z o. o.,  
Ul. Złota 59, 00-120 Warszawa;
3. Skarb Państwa – Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie,  
Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie,  
ul. Tama Pomorzańska 13A, 70-030 Szczecin;
4. Skarb Państwa-Państwowe Gospodarstwo Leśne - Lasy Państwowe,  
Nadleśnictwo Rokita,  
Rokita 2, 72-110 Przybiernów;
5. „PKP” S. A. ,  
Aleje Jerozolimskie 142A, 02-305 Warszawa;
6. Strony postępowania wg rozdzielnika;
7. Aa.

#### Do wiadomości:

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

Opłatę skarbową w kwocie 598,00 zł  
zapłacono w dniu 14.02.2024 r.  
na konto Gminy Golczewo  
02937610112004000409340001

22.08.2024

**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 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130),
- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116),
- 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: Grand Solar 20 Sp. z o. o., ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa.

Przedmiot wniosku: Budowa farmy fotowoltaicznej Golczewo I wraz z niezbędną infrastrukturą oraz magazynami energii.

Lokalizacja: część działek o nr ewidencyjnym 101, 102, 104, 106, 107 obręb 0007 Kretlewo, gmina Golczewo.

**2. Obszar analizy**

Zgodnie z art. 61 ust. 3 pkt 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 2023 r. poz. 1436, 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 attyki) – 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 – planowana inwestycja nie wymaga obsługi w zakresie odprowadzania ścieków, w trakcie realizacji inwestycji ścieki bytowe należy gromadzić w zbiorniku bezodpływowym,
- zaopatrzenie w gaz - nie dotyczy,
- zaopatrzenie w energię ciepłą - nie dotyczy,
- zapotrzebowanie na energię elektryczną - projektowanego przyłącza do 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 działek o nr ewidencyjnym 101, 102, 104, 106, 107 stanowi grunty orne oznaczone w ewidencji jako RIVa, RIVb, RV i ŁIV oraz grunty zadrzewione i zakrzewione o symbolu Lzr-RIVb, Lzr-ŁI, Lzr-RV, które to grunty zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 82) 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,
- zagrożenia powodziowego,
- ochrony przyrody.

#### 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 2024 r. poz. 555) ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt I tej ustawy - nie znajduje się,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu - nie znajduje się,
- c) 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:** teren objęty wnioskiem stanowiący część działek o nr ewidencyjnym 101, 102, 104, 106, 107 stanowi grunty orne oznaczone w ewidencji jako RIVa, RIVb, RV i ŁIV oraz grunty zadrzewione i zakrzewione o symbolu Lzr-RIVb, Lzr-ŁIV, Lzr-RV użytkowane rolniczo. W bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji znajdują się tereny rolne oraz leśne. Najbliższa zabudowa mieszkalna znajduje się w odległości ok. 260 m, 265 m i 280 m na północny - wschód 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 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).

BURMISTRZ

*Małgorzata Zielińska*