

ZPP.6730.64.2021

DECYZJA Nr 3/2022
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 2021 r. poz. 741, z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735, z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 15.10.2021 r. złożonego przez MQ Energy Sp. z o. o. ul. Browarowa 21, 43-100 Tychy w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej PV Koplino o łącznej mocy do 13 MW w granicach części działki nr 49/5 wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, placem manewrowym i przyłączem

ustalam

na rzecz MQ Energy Sp. z o. o. ul. Browarowa 21, 43-100 Tychy warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej PV Koplino o łącznej mocy do 13 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, placem manewrowym i przyłączem na terenie części działki nr 49/5 obręb 0003 Koplino, 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 2021 r. poz. 610, 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 2020 r. poz. 1609, 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 2019 r. poz. 1065, z późn. zm.).

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** - panele fotowoltaiczne na stołach montażowych zamocowane w gruncie wraz z infrastrukturą towarzyszącą,

3.2. **linia zabudowy** – nieprzekraczalna w odległości 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 106 położonej w działce nr 64 – jak na załączniku graficznym nr 1,

3.3. **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu** – do 6,5 ha terenu objętego wnioskiem, obszar położony bezpośrednio pod ogniwami fotowoltaicznymi będzie powierzchnią czynnie biologicznie za wyjątkiem powierzchni przeznaczonej pod stacje transformatorowe, które zajmą do 0,6% powierzchni terenu przeznaczonego pod realizację inwestycji.

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 5,0 m n.p.t.
- 3.8. **stacja transformatorowa** – do 13szt. (budynek kontenerowy o powierzchni zabudowy jednej stacji do 30,0 m², wysokość do 5,0 m n.p.t., dach płaski, jedno lub dwuspadowy).

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 2021 r. poz. 1973, 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 2021, poz. 1098, 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) zgodnie z §3 ust. 1 pkt 54b planowane przedsięwzięcie 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 24.08.2021r. znak ZOS.6220.2.2021.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na terenie inwestycji stanowiący część działki nr 49/5 zlokalizowane są stanowiska archeologiczne zaewidencjonowane pod nr: stan. 1 (AZP 21-09/9), stan. 2 (AZP 21-09/10), stan. 3 (AZP 21-09/11 – podlegają ochronie prawnej w myśl przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710, z późn. zm.).

6. Obsługa w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

- 6.1. Obsługa komunikacyjna terenu – z drogi wojewódzkiej nr 106 położonej w działce nr 64.
- 6.2. W przypadku projektowania nowego zjazdu z drogi wojewódzkiej zlokalizowanej w działce nr 64, inwestor winien opracować projekt budowlany zjazdu i uzgodnić go z zarządcą drogi Zachodniopomorskim Zarządem Dróg Wojewódzkich w Koszalinie.
- 6.3. Na lokalizację zjazdu inwestor winien uzyskać decyzję administracyjną zezwalającą na lokalizację zjazdu we wskazanym miejscu.
- 6.4. 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.
- 6.5. Odprowadzenie ścieków sanitarnych – planowana inwestycja nie wymaga obsługi w zakresie odprowadzania ścieków.
- 6.6. 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.
- 6.7. Z uwagi na urządzenia melioracyjne - rów R-5 oraz sieć drenarską, zlokalizowane na terenie inwestycyjnym:
- 6.7.1. zakazuje się wykonywania w pobliżu urządzenia robót, które mogą spowodować jego zniszczenie, uszkodzenie lub zmianę stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- 6.7.2. zakazuje się wykonywania w pobliżu rurociągu robót oraz innych czynności, które mogą powodować niedopuszczalne osiadanie tego urządzenia lub jego części, osuwanie się gruntu przy urządzeniu bądź zmniejszenie jego stateczności lub wytrzymałości,
- 6.7.3. dla prawidłowego funkcjonowania urządzenia należy zachować jej drożność i właściwy stan

techniczny,

- 6.7.4. w przypadku kolizji planowanej inwestycji z urządzeniem, która spowoduje konieczność jego przebudowy, na tę czynność wymagane jest uzyskanie stosownej zgody wodnoprawnej.
- 6.8. 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).
- 6.9. Zapotrzebowanie na energię elektryczną – z instalacji zużycia własnego oraz na warunkach wydanych przez zarządcę sieci.
- 6.10. Przyłączenie planowanych paneli 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 Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. Nr 93 poz. 623, z późn. zm.).
- 6.11. Planowana inwestycja nie może kolidować z istniejącym uzbrojeniem, a w przypadku wystąpienia takiej kolizji sieci infrastruktury technicznej należy przebudować na warunkach określonych przez gestorów.
- 6.12. Planowaną inwestycję należy zaprojektować i wykonać zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w tym zakresie.

7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

- 7.1. Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351) 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 stanowiący część działki nr 49/5 nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych oraz nie jest położony w granicach terenu górniczego.
- 8.2. Teren stanowiący część działki nr 49/5 stanowi grunt sklasyfikowany jako grunty orne o klasie bonitacyjnej RIVa, RIVb, RV i RVI o powierzchni 6,5 ha, które to grunty zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1326, z późn. zm.) nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę inwestor winien wystąpić do Starosty Kamieńskiego o wyłączenie gruntów rolnych, gdzie zaplanowano inwestycję, z produkcji rolniczej.

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 wygaśnięcia, 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 15.10.2021 r. inwestor MQ Energy Sp. z o.o. ul. Bukowa 24, 43-100 Tychy wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej PV Koplino o łącznej mocy do 13MW w granicach części działki nr 49/5 wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, placem manewrowym i przyłączem. 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, 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 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.

Przedmiotowa inwestycja polegająca na budowie instalacji fotowoltaicznej na podstawie art. 61 ust. 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 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 (Dz.U z 2021 r. poz. 610) ponieważ zalicza się do odnawialnych źródeł energii.

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.

W związku z powyższym stwierdza się, że warunki o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3-5 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 w związku z tym projekt decyzji został uzgodniony ze Starostą Kamieńskim, Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Gryficach, Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Szczecinie oraz Zachodniopomorskim Zarządem Dróg Wojewódzkich w Koszalinie.

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

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 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1376);
- 2) ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne Dz. U. z 2021 r. poz. 1990);
- 3) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351);
- 4) ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326, z późn. zm.);
- 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 2021 r. poz. 710, z późn. zm.);
- 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 2020 r. poz. 1609, z późn. zm.);
- 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);
- 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.

Załączniki:

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

Nr 2 – analiza z wynikami dot. warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy stanu faktycznego i prawnego terenu na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Otrzymują:

1. MQ Energy Sp. z o. o.,
ul. Browarowa 21,
43-100 Tychy;
2. Skarb Państwa -
Starosta Kamieński,
Ul. Wolińska 7b,
72-400 Kamień Pomorski;
3. Strony postępowania wg rozdzielnika;
4. Aa.

W.Z. BURMISTRZA


Andrzej Swatowski
Zastępca Burmistrza

Do wiadomości:

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

*Opłatę skarbową w kwocie 598,00 zł
zapłacono w dniu 06.10.2021 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. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.),
- 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. z 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: MQ Energy Sp. z o. o. ul. Browarowa 21, 43-100 Tychy.

Przedmiot wniosku: Budowa farmy fotowoltaicznej PV Koplino o łącznej mocy do 13 MW wraz z infrastrukturą techniczną, placem manewrowym i przyłączem.

Lokalizacja: część działki nr 49/5 obręb 0003 Koplino, gmina Golezewo.

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 2021 r. poz. 610 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. 1-5 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 – nie dotyczy,
 - zaopatrzenie w gaz - nie dotyczy,
 - zaopatrzenie w energię cieplną - 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 stanowiący część działki nr 49/5 stanowi grunty orne o klasie bonitacyjnej RIVa, RIVb, RV i RVI o powierzchni 6,5 ha, które to grunty zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1326, z późn. zm.) 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 przyrody,
- zagrożenia powodziowego.

Na terenie inwestycji stanowiący część działki nr 49/5 zlokalizowane są stanowiska archeologiczne zaewidencjonowane pod nr: stan. 1 (AZP 21-09/9), stan. 2 (AZP 21-09/10), stan. 3 (AZP 21-09/11) – podlegają ochronie prawnej w myśl przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710, z późn. zm.).

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

1. Własność: własność prywatna.

2. Stan istniejący: teren stanowiący część działki nr 49/5 stanowią grunty orne o klasie bonitacyjnej RIVa, RIVb, RV i RVI. Teren inwestycji położony jest w na skaju miejscowości Koplino w północno wschodniej części. W większości otoczony jest gruntami rolnymi. Na terenie inwestycji znajdują budynki gospodarcze. 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 2021 r. poz. 610, 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).

w.z. BURMISTRZA


Andrzej Swadkowski
Zastępca Burmistrza