

ZPP.6730.54.2021

**DECYZJA Nr 11/2022**  
**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 23.08.2021 r. złożonego przez Pana Piotra Szczecińskiego - pełnomocnika EE Ronica Sp. z o. o. ul. Łostowicka 29, 80-121 Gdańsk w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie Farmy Fotowoltaicznej Ronica II na nieruchomości obejmującej działki oznaczone w ewidencji gruntów 1/13, 6/11, 3/28, 3/29 obręb Ronica

**ustalam**

**na rzecz EE Ronica Sp. z o. o. ul. Łostowicka 29, 80-121 Gdańsk, warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie Farmy Fotowoltaicznej Ronica II o mocy do 55 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr 1/13, 6/11, 3/28, 3/29 obręb 0012 Ronica, gmina Golczewo.**

**1. Rodzaj inwestycji**

Instalacja 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** – moduły fotowoltaiczne na konstrukcji wsporczej aluminiowo - stalowej posadzone bezpośrednio w gruncie,

3.2. **obowiązująca linia zabudowy** – obowiązującą linię należy traktować jako nieprzekraczalną w odległości 8,0 m od strony drogi publicznej powiatowej położonej w działce nr 2 i nr 8 - jak na załączniku graficznym nr 1. Od pozostałych granic według przepisów odrębnych,

3.3. **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu** – do 70,2852 ha powierzchni terenu działki nr 1/13, 6/11, 3/28, 3/29, obszar położony bezpośrednio pod ogniwami fotowoltaicznymi będzie powierzchnią czynną biologicznie za wyjątkiem powierzchni przeznaczonej pod kontenerowe stacje transformatorowe SN/nn, stację elektroenergetyczną GPZ/GPO oraz obiekt techniczno - gospodarczy, które zajmą do 0,5% 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. **stacje transformatorowe** - kontenerowe stacje transformatorowe SN/nn do 3 szt. na 1 MW,
- 3.8. **stacja elektroenergetyczna GPZ/GPO,**
- 3.9. **przekształtniki DC/AC (inwertery),**
- 3.10. **infrastruktura towarzysząca** - ogrodzenie o wysokości do 3,0 m wraz z bramą wjazdową, obiekt techniczno - gospodarczy o wymiarach 10,0 mx4,0 m (maksymalnie) i wysokości do 3,0 m, dopuszcza się magazyn energii.

#### **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 2020 r. poz. 1219, 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 Planowana inwestycja kwalifikuje się do przedsięwzięć wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 54b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) i 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 5.01.2021 r. znak ZOS.6220.8.2020.

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

- 5.1. Teren inwestycji nie jest zlokalizowany w obszarze ochrony zabytków i nie jest objęty ochroną konserwatorską w związku z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710, z późn. zm.).
- 5.2. Wszystkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe podlegają ochronie prawnej.
- 5.3. Przy prowadzeniu robót budowlanych i ziemnych w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku należy niezwłocznie zawiadomić o tym Burmistrza Golczewa i Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty budowlane mogące go uszkodzić lub zniszczyć.

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

- 6.1. Obsługa komunikacyjna terenu – z drogi powiatowej położonej w działce nr 2 i 8, z drogi wewnętrznej stanowiącej własność gminy Golczewo położonej w działce nr 7/1 oraz z drogi wewnętrznej położonej w działce nr 5.
- 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 - przyłączenie elektrowni do krajowego systemu elektroenergetycznego zostanie wykonane linią WN ze stacji transformatorowej, zgodnie z warunkami przyłączeniowymi wydanymi przez Operatora Sieci Dystrybucji.
- 6.7. Planowana inwestycja nie może kolidować z istniejącym uzbrojeniem, a w przypadku wystąpienia kolizji sieci infrastruktury technicznej, należy dokonać przebudowy na warunkach określonych przez gestorów.
- 6.8. Z uwagi na urządzenia melioracyjne zlokalizowane na terenie inwestycyjnym sieć drenarską na działce nr 1/13 oraz rowy na działkach nr 3/29 i 6/11:
  - 6.8.1. zakazuje się wykonywania w pobliżu tych urządzeń 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,
  - 6.8.2. zakazuje się wykonywania w pobliżu sieci drenarskiej 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,
  - 6.8.3. dla prawidłowego funkcjonowania urządzeń należy zachować ich drożność i właściwy stan techniczny,
  - 6.8.4. w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącym urządzeniem, która spowoduje konieczność jego przebudowy, na tę czynność wymagane jest uzyskanie stosownej zgody wodnoprawnej.
- 6.9. 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, 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 nr 1/13, 6/11, 3/28, 3/29 nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych oraz nie jest położony w granicach terenu górniczego.
  - 8.2. Teren objęty wnioskiem działki nr 1/13, 6/11, 3/28, 3/29, stanowi grunt sklasyfikowany jako grunty orne o klasie bonitacyjnej RIVa, RIVb, RV, pastwiska PsIV, PsV, nieużytki N, grunty pod rowami W-RIVb, W-PsIV, W-PsV, sady S-RIVb oraz inne tereny zabudowane Bi o łącznej powierzchni ok. 70,2852 ha, które to grunty 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 użytków rolnych, gdzie zaplanowano inwestycję, z produkcji rolniczej. Natomiast fragment działki nr 6/11, który stanowi użytek leśny LsV o powierzchni 0,5413 ha - zostaje w całości wyłączony spod realizacji inwestycji. Planowane przedsięwzięcie nie spowoduje zmiany przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne. Minimalna odległość inwestycji od lasu – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 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 23.08.2021 r. EE Ronica Sp. z o. o. ul. Łostowicka 29, 80-121 Gdańsk, reprezentowana przez pełnomocnika Pana Piotra Szczecińskiego, wystąpiła o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie Farmy Fotowoltaicznej Ronica II na nieruchomości obejmującej działki oznaczone w ewidencji gruntów 1/13, 6/11, 3/28, 3/29 obręb Ronica.

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 farmy 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, z późn. zm.), 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 został uzgodniony ze Starostą Kamińskim, Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Gryficach, zarządem Dróg Powiatowych w Kamieniu Pomorskim oraz Dyrektorem Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Szczecinie.

Przed wydaniem decyzji powiadomiono strony o toczącym się postępowaniu, możliwości zapoznania się z zebranymi materiałami oraz wypowiedzenia się co do zebranych materiałów. W wyznaczonym terminie strony nie wniosły uwag oraz zastrzeżeń.

### **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, 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 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 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.);
- 8) 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.);
- 9) 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.);
- 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. Nr 109, poz. 719).

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 ewidencyjnej w skali 1:1000,  
Nr 2 – analiza w zakresie warunków i zasad zagospodarowania terenu  
oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych  
oraz stanu faktycznego i prawnego terenu.

**Otrzymują:**

1. EE Ronica Sp. z o. o.  
Ul. Łostowicka 29  
80-121 Gdańsk  
pełnomocnik  
Piotr Szczeciński  
ENCOS Sp. z o. o.  
Ul. Trzy Lipy 3  
80-172 Gdańsk
2. Sacculus 02 Sp. z o. o.  
Ul. Złota 59  
00-120 Warszawa
3. Skarb Państwa-Państwowe Gospodarstwo Leśne - Lasy Państwowe  
Nadleśnictwo Rokita  
Rokita 2  
72-110 Przybiernów
4. Skarb Państwa - Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Szczecinie  
Ul. Bronowicka 41  
71-012 Szczecin
5. Skarb Państwa  
Starosta Kamieński  
Ul. Wolińska 7b  
72-400 Kamień Pomorski
6. Gmina Golczewo  
Ul. Zwycięstwa 23  
72-410 Golczewo
7. Strony postępowania wg rozdzielnika
8. Aa.

BURMISTRZ  
*Maciej Zieliński*

**Do wiadomości:**

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

*Oplatę skarbową w kwocie 598,00 zł za decyzję  
oraz 17,00 zł za pełnomocnictwo  
zapłacono w dniu 06.07.2021 r.  
na konto Gminy Golczewo  
02937610112004000409340001*

## ANALIZA

Warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.).

**1. ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO TERENU OBJĘTEGO WNIOSKIEM**

- 1) Wnioskodawca: EE Ronica Sp. z o. o. ul. Łostowicka 29, 80-121 Gdańsk.
- 2) Przedmiot wniosku: Budowa Farmy Fotowoltaicznej Ronica II wraz z infrastrukturą towarzyszącą.
- 3) Lokalizacja: działka nr 1/13, 6/11, 3/28, 3/29 obręb 0012 Ronica, gmina Golczewo.

**2. ANALIZA STANU PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI**

- 1) Własność: własność spółki z o. o.
- 2) Stan istniejący: teren działki nr 1/13, 6/11, 3/28, 3/29 stanowią grunty orne wykorzystywane pod uprawy rzepaku i zbóż, a także tereny zadrzewione, nieużytki i wilgotne łąki. Teren wolny od zabudowań.

**3. ANALIZA WARUNKÓW ORAZ ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH**

- 1) Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) **forma zabudowy** – moduły fotowoltaiczne na konstrukcji wsporczej aluminiowo - stalowej posadowione bezpośrednio w gruncie,
  - b) **obowiązująca linia zabudowy** – obowiązującą linię należy traktować jako nieprzekraczalną w odległości 8,0 m od strony drogi publicznej powiatowej położonej w działce nr 2 i nr 8 - jak na załączniku graficznym nr 1. Od pozostałych granic według przepisów odrębnych,
  - c) **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu** – do 70,2852 ha powierzchni terenu działki nr 1/13, 6/11, 3/28, 3/29, obszar położony bezpośrednio pod ogniwami fotowoltaicznymi będzie powierzchnią czynną biologicznie, za wyjątkiem powierzchni przeznaczonej pod kontenerowe stacje transformatorowe SN/nn, stację elektroenergetyczną GPZ/GPO oraz obiekt techniczno - gospodarczy, które zajmą do 0,5% powierzchni terenu przeznaczonego pod realizację inwestycji,
  - d) **szerokość elewacji frontowej** – ze względu na charakter planowanej inwestycji odstępuje się od wyznaczenia ww. parametru - nie dotyczy,
  - e) **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (jej gzymsu lub attyki)** – ze względu na charakter planowanej inwestycji odstępuje się od wyznaczenia ww. parametru - nie dotyczy,
  - f) **geometria dachu** - ze względu na charakter planowanej inwestycji odstępuje się od wyznaczenia ww. parametru - nie dotyczy,
  - g) **stacje transformatorowe** - kontenerowe stacje transformatorowe SN/nn do 3 szt. na 1 MW,
  - h) **stacja elektroenergetyczna GPZ/GPO,**
  - i) **przekształtniki DC/AC (inwertery),**
  - j) **infrastruktura towarzysząca** - ogrodzenie o wysokości - do 3,0 m wraz z bramą wjazdową, obiekt techniczno - gospodarczy o wymiarach 10,0 mx4,0 m i wysokości do 3,0 m, dopuszcza się magazyn energii.
- 2) Ochrona środowiska i zdrowia ludzi:
  - a) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973, z późn. zm.) - projektowane zmierzenie nie może mieć negatywnego oddziaływania na środowisko, a w szczególności na: wody podziemne, gleby i szatę roślinną,

- b) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) - planowana inwestycja kwalifikuje się do przedsięwzięć wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 54b i zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. W dniu 5.01.2021 r. znak ZOS.6220.8.2020 została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla ww. przedsięwzięcia,
  - c) ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1326, z późn. zm.) – teren działki nr 1/13, 6/11, 3/28, 3/29 nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Natomiast fragment działki nr 6/11, który stanowi użytek leśny LsV o powierzchni 0,5413 ha - zostaje w całości wyłączony spod realizacji inwestycji. Planowane przedsięwzięcie nie spowoduje zmiany przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne. Minimalna odległość inwestycji od lasu – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098, z późn. zm.) – teren inwestycji usytuowany jest poza obszarami chronionymi, w tym poza obszarami Natura 2000,
  - e) ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233, z późn. zm.) – teren inwestycji nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi. Planowane przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane w strefie ochronnej ujęć wód, obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych,
  - f) ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2021 r. poz. 1420, z późn. zm.) - teren inwestycji nie jest narażony na osuwanie się mas ziemnych oraz nie jest terenem górniczym.
- 3) Ochrona dziedzictwa i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710, z późn. zm.) - teren inwestycji nie jest zlokalizowany w obszarze ochrony zabytków i nie jest objęty ochroną konserwatorską.
- 4) Obsługa w zakresie infrastruktury i technicznej i komunikacji - przedmiotowa inwestycja nie zmienia obsługi w zakresie komunikacji w obrębie drogi powiatowej położonej w działce nr 2 i nr 8.
- 5) Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
- a) pozbawienie dostępu do drogi publicznej – sąsiednie działki nie zostaną pozbawione dostępu do drogi publicznej,
  - b) pozbawienie możliwości korzystania z wody, dostępu do kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności – inwestycja nie spowoduje pozbawienia terenów sąsiednich możliwości korzystania z infrastruktury technicznej,
  - c) pozbawienie dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi – projektowana inwestycja nie spowoduje ograniczeń w tym zakresie dla terenów sąsiednich,
  - d) uciążliwości powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie – zamierzenie nie spowoduje ograniczeń dla terenów sąsiednich.
- 6) Inne  
Ustawa z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2021 r. poz. 610, z późn. zm.) – zamierzenie zgodnie z art. 2 pkt 13 jest instalacją odnawialnego źródła energii, o których mowa w art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analizę sporządził:  
mgr Rafał Tokarski

BURMISTRZ  
  
Maciej Zieliński