

DECYZJA Nr 52/2022
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1 i art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000, z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 09.12.2021 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 Kretlewo o mocy do 22 MW w granicach działki nr 98/2 obręb Kretlewo wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, placem manewrowym i przyłączem

ustalam

na rzecz MQ Energy Sp. z o. o. warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej PV Kretlewo o mocy do 22 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, placem manewrowym i przyłączem na działce nr 98/2 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 2022 r. poz. 1378, z późn. zm.), o których mowa w art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

2.2. Inwestycję należy zaprojektować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

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

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

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588, z późn. zm.) ustala się:

3.1. **forma zabudowy** - wolnostojące konstrukcje wsporcze zamocowane w gruncie wraz z infrastrukturą towarzyszącą,

3.2. **linia zabudowy** – nieprzekraczalna w odległości 4,0 m od granicy z działką drogową nr 97 i 99 – jak na załączniku graficznym nr 1,

3.3. **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu** – maksymalna powierzchnia inwestycji do 15,23 ha. Szczegółowa lokalizacja na etapie uzyskania pozwolenia na budowę - z oznaczeniem graficznym inwestycji oraz parametrami zajętej powierzchni zabudowy na aktualnej mapie zasadniczej,

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 22 szt. (budynek kontenerowy o powierzchni zabudowy jednej stacji do 30,0 m², wysokość do 5,0 m n.p.t., szerokość do 6,0 m, dach płaski jedno lub dwuspadowy ąt nachylenia połaci dachowych do 30°).
- 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 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 pkt 54b planowane przedsięwzięcie 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 31.03.2020r. znak ZOS.6220.2.2020.
- 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 stanowiącej położonej w działce nr 99.
- 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 instalacji zużycia własnego oraz na warunkach wydanych przez zarządcę sieci.
- 6.7. 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.).

- 6.8. 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 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 98/2 nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych oraz nie jest położony w granicach terenu górniczego.
- 8.2. Teren działki nr 98/2 stanowi grunt sklasyfikowany jako grunty orne oraz grunty pod wodami o klasie bonitacyjnej RIVa, RIVb, RV, W-RIVa i W-RIVb o powierzchni 15,2380 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.
- 8.3. Z uwagi na urządzenia melioracyjne rów zlokalizowany na terenie inwestycyjnym: 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; dla prawidłowego funkcjonowania urządzenia należy zachować jej drożność i właściwy stan techniczny,

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 09.12.2021 r. inwestor MQ Energy Sp. z o.o. ul. Browarowa 21, 43-100 Tychy wystąpił o wydanie decyzji o warunkach dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej PV Kretlewo o mocy do 22 MW w granicach działki nr 98/2 obręb Kretlewo 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 2022 r. poz. 1679) ponieważ zalicza się do odnawialnych źródeł energii.

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

- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego - istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia,
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 - teren planowanej inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi - jest zgodna,
- 6) zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

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

Zgodnie z art. 60 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzję wydaje burmistrz po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4, w związku z czym projekt decyzji został uzgodniony z Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Gryficach postanowieniem z dnia 10.02.2022 r. SZ.ZPU.1.522.115.2022.JG.

Starosta Kamieński postanowieniem z dnia 10.02.2022 r. Boś.6123.39.2022.KP odmówił uzgodnienia projektu decyzji, na które inwestor złożył zażalenie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie. Samorządowe Kolegium Odwoławcze postanowieniem z dnia 31.10.2022 r. SKO.SJ.455.1077.2022 uchyliło zaskarżone postanowienie w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia. Starosta Kamieński postanowieniem z dnia 21.11.2022 r. uzgodnił projekt przedmiotowej decyzji.

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 2022 r., poz. 1693, z późn. zm.);
- 2) ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne Dz. U. z 2021 r. poz. 1990 z późn. zm.);
- 3) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.);
- 4) ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409);
- 5) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973, z późn. zm.);
- 6) ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840);
- 7) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588, z późn. zm.);
- 8) rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679).
- 9) rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 109, poz. 719, z późn. zm.);
- 10) rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463).

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

Zgodnie z art. 127a 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.

BURMISTRZ

Maciej Zieliński

Załączniki:

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

Otrzymują:

1. MQ Energy Sp. z o. o.,
ul. Browarowa 21,
43-100 Tychy;
2. AGRONA Sp. z o. o.,
Ul. Złota 59,
00-120 Warszawa;
3. Skarb Państwa
Starosta Kamieński,
Ul. Wolińska 7b,
72-400 Kamień Pomorski;
- 4.

Do wiadomości:

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

*Oplatę skarbową w kwocie 598,00 zł
zapłacono w dniu 26.10.2021 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. Nr 2022 r. poz. 503, z późn. zm.),
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588, z późn.),
- 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 Kretlewo o mocy do 22 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, placem manewrowym i przyłączem.

Lokalizacja: działka nr 98/2 obręb 0007 Kretlewo, 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 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 art. 88 ust. 1 - teren planowanej inwestycji działka nr 98/2 stanowi grunty orne o klasie bonitacyjnej RIVa, RIVb, RV, W-RIVa i W-RIVb o powierzchni 15,2380 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 przyrody,
- ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- zagrożenia powodziowego.

6. zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:

- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

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

1. Własność: własność prywatna.

2. Stan istniejący: działka nr 49/5 stanowią grunty orne o klasie bonitacyjnej RIVa, RIVb, RV W-RIVa i W-RIVb. Teren zajmowany przez uprawy trwałe, łąki i pastwiska oraz obszary upraw mieszanych. Teren objęty przedsięwzięciem odznacza się całkowicie antropogenicznym charakterem pod względem siedliskowo -rolniczy. Teren inwestycji położony jest na południe od miejscowości Kretlewo w odległości około 800 m od najbliższej zabudowy. Otoczony jest gruntami rolnymi. 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 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (pkt II 1 i 2 niniejszej analizy).

BURMISTRZ

Maciej Zielński