

Trzebiatów, 30 września 2024 r.

**BURMISTRZ  
TRZEBIATOWA**

**Nasz znak: RZ.6730.127.2024**

**DECYZJA NR 167/2024  
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 60 ust. 1 oraz art. 61 ust. 1 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.), oraz z rozporządzeniem 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589) w trybie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 21.06.2024 r., który złożyła firma:

**Lewice 1 PV sp. z o.o.  
ul. Wrzosowa 13B  
72-123 Pucice  
reprezentowana przez pełnomocnika – Pana Leszka Łochowicza**

**u s t a l a m  
warunki zabudowy**

terenu o powierzchni 195 000 m<sup>2</sup> stanowiącego części działki oznaczonej nr ewid. 118/3, oznaczonego na załączniku graficznym niniejszej decyzji jako teren inwestycyjny, położonego w obrębie geodezyjnym Mirosławice, gmina Trzebiatów,

**dla inwestycji polegającej na:**

budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 22,5 MW (z możliwością realizacji w etapach o łącznej mocy nieprzekraczającej 22,5 MW) wraz z infrastrukturą towarzyszącą, wchodzącej w skład planowanej farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 100 MW

**1. Rodzaj inwestycji:** instalacja odnawialnego źródła energii.

**1.1. w ramach planowanej inwestycji dopuszcza się realizację:**

- a) stołów montażowych z panelami fotowoltaicznymi o łącznej mocy do 22,5 MW,
- b) inwerterów wraz z niezbędnym okablowaniem nN doprowadzonym do stacji transformatorowych,
- c) stacji transformatorowej w ilości do 9 szt.,
- d) budynku techniczno-kontenerowego w ilości do 9 szt.,
- e) magazynu energii w ilości do 9 szt.,

- f) linii kablowych niskich i średnich napięć wraz z linia światłowodową,
- g) dróg wewnętrznych,
- h) ogrodzenia terenu,
- i) niezbędnych do funkcjonowania instalacji urządzeń elektroenergetycznych.

2. W oparciu o analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, której wynik stanowi załącznik do niniejszej decyzji, przeprowadzoną na podstawie art. 53 ust. 3 oraz w związku z art. 61 ust 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla planowanej inwestycji, ustalam następujące warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, w zakresie:

### 2.1. warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:**
  - 15 m od granicy z działką oznaczoną nr ewid. 51, zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji (przez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię wyznaczającą maksymalne dopuszczalne przybliżenie ściany frontowej projektowanego budynku /obiektu budowlanego/, bez prawa jej przekraczania, za wyjątkiem balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów dachów, schodów zewnętrznych itp.),
- b) przez front działki należy rozumieć granicę terenu objętego wnioskiem z dz. nr ewid. 51,
- c) **powierzchnia zabudowy** do 190 000 m<sup>2</sup> – przy czym przez powierzchnię zabudowy należy rozumieć powierzchnię wyznaczoną po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli,
- d) **szerokość elewacji frontowej** stacji transformatorowej, magazynu energii i budynku techniczno-kontenerowego do 7 m,
- e) **maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej** stacji transformatorowej, magazynu energii i budynku techniczno-kontenerowego, jej gzymsu, attyki lub okapu głównego dachu, liczona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku: 4 m,
- f) **geometria dachu** stacji transformatorowej, magazynu energii i budynku techniczno-kontenerowego:
  - kąt nachylenia: do 12°,
  - maksymalna wysokość głównej kalenicy: 4 m,
  - układ połaci dachowych: dachy płaskie,
  - kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki: dowolnie;

### 2.2. ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) inwestycja jest wymieniona w rozporządzeniu 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.),
- b) inwestycja na etapie przygotowania i realizacji winna być prowadzona z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.),

- c) inwestycja powinna być zaprojektowana i wykonana zgodnie z ustaleniami zawartymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr GNRiOŚ.6220.17.2023 z dnia 29.02.2024 r.,
- d) uciążliwości związane z funkcjonowaniem projektowanej inwestycji w tym hałas i wibracje, powinny ograniczać się do granic terenu objętego decyzją,
- e) w razie odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć miejsce odkrycia, a także zgłosić napotkane obiekty archeologiczne do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe do Burmistrza Trzebiatowa,

### **2.3. obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- a) sposób zaopatrzenia w wodę: nie dotyczy,
- b) sposób zaopatrzenia w energię elektryczną: z własnego źródła,
- c) sposób zaopatrzenia w energię ciepłą: nie dotyczy,
- d) sposób odprowadzania ścieków: nie dotyczy,
- e) sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych: na własny teren nieutwardzony, zabrania się dokonywania zmiany naturalnego spływu wód opadowych i roztopowych w celu kierowania ich na teren sąsiednich nieruchomości,
- f) sposób gospodarowania odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) dostęp do drogi publicznej: zjazd z drogi, stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 51; każdy nowo projektowany zjazd z drogi należy uzgodnić z jej zarządcą;
- h) wymagana ilość miejsc postojowych: zapewnić w granicach działki minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na każdą stację transformatorową;

### **2.4. wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

- a) Inwestor zobowiązany jest do przestrzegania przy projektowaniu i wykonywaniu planowanej inwestycji zapisów ustawy Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.),
- b) projektowane obiekty budowlane powinny spełniać wymogi ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.),
- c) 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),
- d) Inwestor przy wykonywaniu swego prawa powinien powstrzymać się co do działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich;

### **2.5. ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:**

- a) teren objęty wnioskiem nie jest położony w granicach terenu i obszaru górniczego.

**3. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznacza się na kopii mapy zasadniczej stanowiącej integralną część decyzji.**

**4. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.**

## 5. Ochrona według przepisów odrębnych:

**5.1. ochrona obiektów budowlanych na obszarach powodziowych:** nie dotyczy.

## 6. Inne warunki:

- W przypadku uszkodzenia istniejących urządzeń melioracji wodnych należy dokonać ich naprawy w sposób umożliwiający zachowanie dotychczasowych kierunków spływu.
- Zgodnie z postanowieniem Dyrektora Zarządu Zlewni w Gryficach Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, znak: SG.ZPU.521.1156.2024.IP z dnia 7 sierpnia 2024 r. (data wpływu: 9 sierpnia 2024 r.) w zakresie urządzeń melioracji wodnych:
  - 1) **rowu melioracyjnego**, ujętego w ewidencji, oznaczonego jako **RD-1**, położonego na wskazanym terenie inwestycyjnym części działki nr 118/3 obręb Mirosławice, gm. Trzebiatów,
  - 2) **rowu melioracyjnego**, ujętego w ewidencji, oznaczonego jako **RD-3**, położonego na wskazanym terenie inwestycyjnym części działki nr 118/3 obręb Mirosławice, gm. Trzebiatów,
  - 3) **sieci drenarskiej** zlokalizowanej na wskazanym terenie inwestycyjnym części działki nr 118/3 obręb Mirosławice, gm. Trzebiatów,
    - zakazuje się wykonywania w pobliżu wymienionych urządzeń robót, które mogą spowodować ich zniszczenie, uszkodzenie lub zmianę stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
    - 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 czy wytrzymałości, co może spowodować jego zniszczenie lub uszkodzenie,
    - dla prawidłowego funkcjonowania urządzeń należy zachować ich drożność i właściwy stan techniczny,
    - w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi urządzeniami, która spowoduje konieczność ich przebudowy, na tę czynność wymagane jest uzyskanie stosownej zgody wodnoprawnej,
    - w przypadku stwierdzenia na terenie objętym inwestycją innych niezewidencjonowanych urządzeń melioracyjnych, należy zachować ich drożność i właściwy stan techniczny w celu zachowania funkcji.
- Inwestycja musi spełniać wymogi 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.).
- 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.).
- Należy zachować zgodne z przepisami Prawa budowlanego, przepisami szczegółowymi i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od innych obiektów

budowlanych i terenów oraz od infrastruktury podziemnej i nadziemnej przebiegającej przez teren objęty decyzją i w jego bezpośrednim otoczeniu. Zaleca się uzgodnienie ww. odległości z właścicielami sieci. Dopuszcza się usunięcie kolizji na warunkach określonych przez właściciela sieci.

## **U Z A S A D N I E N I E**

W dniu 24.06.2024 r. do Urzędu Miejskiego w Trzebiatowie wpłynął wniosek w przedmiotowej sprawie. W myśl art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego w tut. Urzędzie przeprowadzono postępowanie administracyjne w sprawie wydania przedmiotowej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Organ zapewnił stronom czynny udział na każdym etapie prowadzonego postępowania.

Wnioskowany teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Wobec powyższego, postępowanie o wydanie niniejszej decyzji było prowadzone zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak dla terenu, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i dla inwestycji, dla której nie ma obowiązku sporządzania takiego planu.

Zgodnie z wymogami art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu jest możliwe w przypadku łącznego spełniania poniższych 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 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego (za spełnienie tego warunku uznaje się umowę gwarantującą wykonanie uzbrojenia terenu, zawartą pomiędzy właściwą jednostką organizacyjną, a inwestorem);
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 z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym;
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. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Wymóg kontynuacji funkcji, w tym także cech zabudowy i zagospodarowania terenu, został wyłączony przez ustawodawcę w odniesieniu do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

Zgodnie z art. 2 pkt 13 ww. przytoczonej ustawy przez instalację odnawialnego źródła energii należy rozumieć instalację stanowiącą wyodrębniony zespół urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii; lub obiektów budowlanych i urządzeń stanowiących całość techniczno-użytkową służący do wytwarzania biogazu rolniczego, a także połączony z tym zespołem magazyn energii, w tym magazyn biogazu rolniczego.

Podsumowując powyższe rozważania, elektrownia fotowoltaiczna to instalacja odnawialnego źródła energii, która dla uzyskania warunków zabudowy nie wymaga spełnienia wymogu dobrego sąsiedztwa (kontynuacji funkcji), w tym także dostępu do drogi publicznej.

Po dokonaniu analizy 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 ww. ustawy), na podstawie opisu inwestycji przedstawionego w wyżej wymienionym wniosku, ustalono powyższe warunki zabudowy terenu objętego wnioskiem.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja została uzgodniona pozytywnie z następującymi organami:

- Starostą Powiatu Gryfickiego,
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarządem Zlewni w Gryficach,
- Zarządcą Dróg Gminnych i Gospodarki Komunalnej w Trzebiatowie.

Uwagi organów uzgadniających uwzględnione zostały w niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 5, art. 50 ust. 4 oraz art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu został przygotowany przez uprawnionego urbanistę.

W związku z tym, że wydanie decyzji nie jest sprzeczne z przepisem art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z przepisami szczególnymi orzekam, jak na wstępie decyzji.

## **POUCZENIE**

Decyzja nie jest pozwoleniem na budowę. Do budowy można przystąpić po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, o którą należy wystąpić do Starosty Gryfickiego.

Organ pierwszej instancji stwierdzi wygaszenie niniejszej decyzji, w przypadku, gdy inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zawierający ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie, które wnosi się za pośrednictwem Burmistrza Trzebiatowa w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a §1 i §2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – 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.

Zgodnie z art. 51 ust. 2e i art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, przysługuje prawo wniesienia żądania wymierzenia kary o której mowa w art. 51 ust. 2 i art. 64 ust. 1.

**Z up. Burmistrza  
Grzegorz Jelonek  
Z-ca Burmistrza**

*Projekt decyzji sporządził inż. Jakub Szarzyński.*

*Uprawnienia na podst. art. 5 pkt 4, art. 50 ust. 4 oraz art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).*

**Załączniki:**

1. Załącznik graficzny do decyzji,
2. Analiza opisowa,

**Otrzymują:**

1. Wnioskodawca
2. Strony postępowania wg rozdzielnika w aktach sprawy
3. Starostwo Powiatowe w Gryficach Wydział Nieruchomości, ul. Koszarowa 4, 72-300 Gryfice
4. Zarząd Dróg Gminnych i Gospodarki Komunalnej w Trzebiatowie
5. a/a

**Do wiadomości:**

1. Starostwo Powiatowe w Gryficach Wydział Rolnictwa, Leśnictwa i Ochrony Środowiska
2. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Gryficach

**Oплата skarbowa: 598 zł (słownie: pięćset dziewięćdziesiąt osiem złotych)** na podstawie Ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111).