

GN.6730.25.2026.UK

Decyzja nr 158/2026

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1 i art. 60 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) zwanej dalej u.p.z.p. oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) zwanej dalej k.p.a., po rozpatrzeniu wniosku z dnia 19 stycznia 2026 r., uzupełnionego ostatecznie w dniu 23 marca 2026 r.,

ustalam

na rzecz Elektrownia PV 117 Sp. z o.o., ul. Puławska 2 02-566 Warszawa, warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni słonecznej o mocy do 43 MW, z możliwością etapowania lub podziału inwestycji na odrębne instalacje o łącznej mocy nieprzekraczającej wnioskowanej mocy, wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na działce nr 85 z obrębu geodezyjnego Będargowo, gmina Kołbaskowo.

Teren inwestycji oznaczono na załączniku graficznym do decyzji: kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

1. Rodzaj inwestycji: elektrownia słoneczna – zabudowa produkcyjna.

W ramach planowanej inwestycji przewiduje się budowę i montaż:

- Paneli fotowoltaicznych o łącznej mocy około 43 MW.
- Szkieletowej konstrukcji wsporczej pod panele fotowoltaiczne.
- Do 75 stacji transformatorowych.
- Do 300 magazynów energii.
- Do 462 stanowisk posadowienia inwertera/falownika/stacji przekształtnikowej.
- Kontenera dla rozdzielnic SN, systemów nadzorujących pracę magazynów energii, pomocniczych.

- Stacji GPO SN/WN, składającej się z budynku stacji GPO, rozdzielni o napięciu do 400 kV, stanowiska agregatu prądotwórczego, do trzech stanowisk transformatora mocy, do trzech stanowisk urządzeń kompensujących.
- Ażurowego ogrodzenia terenu o wysokości do 3 metrów.
- Linii kablowych nN, SN, WN.
- Utwardzonych dojazdów, placu manewrowego.
- Zbiornika wody przeciwpożarowej o powierzchni około 180 m² i wysokości do 3 metrów.
- Powierzchnia terenu inwestycji (powierzchnia zabudowy w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko) wynosi do 22,1890 ha.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

a) funkcja zabudowy, warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Funkcja zabudowy: dla planowanej inwestycji ustala się funkcję produkcyjną: instalacja fotowoltaiczna o łącznej mocy do 43 MW.

Linie zabudowy: odstępuje się od ustalenia obowiązującej linii zabudowy i ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy¹ w odległości 20 metrów od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej na działce drogowej nr 92, przebiegającej poza terenem zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym.

Intensywność zabudowy: odstępuje się od ustalenia maksymalnej intensywności zabudowy oraz minimalnej i maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, z zastrzeżeniem, że łączna powierzchnia rzutów stacji transformatorowych, magazynów energii, kontenera rozdzielnic SN, budynku stacji GPO, nie przekroczy 38000 m².

Udział powierzchni zabudowy: odstępuje się od ustalenia udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji z zastrzeżeniem, że łączna

¹ **Nieprzekraczalna linia zabudowy:** Linia, przed którą nie dopuszcza się wysunięcia jakichkolwiek obiektów budowlanych.

powierzchnia rzutu stacji transformatorowych, magazynów energii, kontenera rozdzielnic SN, budynku stacji GPO, nie przekroczy 38000 m².

Szerokość elewacji frontowych: odstępuje się od ustalenia szerokości elewacji frontowych stacji transformatorowych, magazynów energii, kontenera rozdzielnic SN, budynku stacji GPO; dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych i magazynów energii w układzie wolno stojącym, bliźniaczym, szeregowym lub grupowym. Panele fotowoltaiczne na konstrukcji wsporczej nie posiadają takiego parametru jak elewacja.

Wysokość zabudowy: ustala się wysokość zabudowy, liczoną od średniej wysokości najniższego i najwyższego poziomu terenu na obwodzie obiektu do najwyższego punktu na dachu: dla stacji transformatorowych, kontenera rozdzielnic SN i budynku stacji GPO nie większą niż 6 metrów oraz dla magazynów energii nie większą niż 9 metrów. Panele fotowoltaiczne na konstrukcji wsporczej nie posiadają takiego parametru jak elewacja – odstępuje się od ustalenia wysokości górnej krawędzi paneli fotowoltaicznych.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: odstępuje się od ustalenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z zastrzeżeniem, że poza powierzchnią posadowienia obiektów budowlanych oraz powierzchnią niezbędnych dojazdów, dojazdów i placów manewrowych zachowana będzie powierzchnia biologicznie czynna.

Geometria dachów: dla planowanych stacji transformatorowych, magazynów energii, kontenera rozdzielnic SN, budynku stacji GPO ustala się dachy o dowolnej geometrii i odstępuje się od przyjęcia kierunku ewentualnych kalenic. Panele fotowoltaiczne na konstrukcji wsporczej nie posiadają takiego parametru jak dach.

b) warunki ochrony środowiska

- Powierzchnia objętego wnioskiem terenu wynosi 221890 m²; teren nie jest objęty formami ochrony przyrody. Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54a lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839), zmienionego rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 29 sierpnia 2023 r. (Dz. U. z 2023 r., poz. 1724), wnioskowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących

potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. 15 września 2025 r. Wójt Gminy Kołbaskowo wydała decyzję znak GK.6220.20.2025.JSS o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia pod nazwą: „Elektrownia fotowoltaiczna Będargowo-Kołbaskowo, na terenie działki nr 85 obręb 0002 Będargowo, gmina Kołbaskowo w powiecie polickim”, stwierdzając brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i określając istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji inwestycji. W trakcie realizacji i eksploatacji planowanej inwestycji należy stosować ustalenia decyzji znak GK.6220.20.2025.JSS.

- W oparciu o art. 75 ust. 1 ustawy z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r., poz. 647 ze zm.), w trakcie prac budowlanych należy uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu.
- Roboty budowlane należy prowadzić w taki sposób, aby nie spowodować pogorszenia stosunków wodnych na gruntach sąsiednich, zachować urządzenia melioracyjne, ich drożność oraz właściwy stan techniczny - zgodnie z art. 192 ust. 1 pkt 1 w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 pkt 3 ustawy Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r., poz. 960 ze zm.). Zakazuje się niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych. Zgodnie z art. 234 cytowanej ustawy, właściciel gruntu o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej nie może, między innymi, zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
- Na terenie inwestycji nie występują ruchy masowe ziemi, jak również brak jest udokumentowanych zagrożeń takimi ruchami. Teren zainwestowania znajduje się poza granicami obszaru górniczego.
- W oparciu o art. 11 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U z 2024 r., poz. 82 ze zm.), przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy wystąpić do Starosty Polickiego o wyłączenie gruntu rolnego terenu inwestycji z produkcji rolnej.

c) warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

- Na terenie inwestycji jest zlokalizowane stanowisko archeologiczne zaewidencjonowanego pod nr: Będargowo, stanowisko 21 (AZP 31-04/45).

- Zgodnie z art. 31 ust. 1a ustawy z dnia 23lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2024 r., poz. 1292 ze zm.) osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna, która zamierza realizować:
 - roboty budowlane przy zabytki nieruchomym wpisanym do rejestru lub objętym ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub znajdującym się w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków, albo
 - roboty ziemne lub dokonać zmiany dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, co doprowadzić może do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego,
- jest obowiązana, z zastrzeżeniem art. 82a ust. 1, pokryć koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji, jeżeli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne w celu ochrony tych zabytków.
- Zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych, o których mowa w ust.1a ww. ustawy, na wniosek inwestora, ustala wojewódzki konserwator zabytków w drodze decyzji, wyłącznie w takim zakresie, w jakim roboty budowlane albo roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, zniszczą lub uszkodzą zabytek archeologiczny.
 - W celu uzyskania pozwolenia na przeprowadzenie badań archeologicznych należy wystąpić z wnioskiem do wojewódzkiego konserwatora zabytków.

d) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- Zgodnie z wnioskiem planowana inwestycja nie powoduje zapotrzebowania na wodę i nie generuje ścieków sanitarnych. Zaopatrzenie w energię elektryczną na potrzeby własne należy zapewnić z sieci elektroenergetycznej i z produkcji własnej. Uzyskanie warunków przyłączenia elektrowni do sieci elektroenergetycznej będzie możliwe po ustaleniu decyzji o warunkach zabudowy. Wody opadowe i roztopowe z dachów i nawierzchni utwardzonych należy odprowadzać powierzchniowo na teren inwestycji. Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego.

- Dla planowanej inwestycji należy ustalić kategorię geotechniczną warunków posadowienia, zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu Ministra Transportu Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

e) warunki obsługi w zakresie komunikacji

- Planowana inwestycja nie wymaga zapewnienia dostępu do drogi publicznej.
- Na terenie inwestycji należy zapewnić co najmniej 3 miejsca postojowe dla samochodów.

f) wymagania dotyczące interesów osób trzecich

- Realizacja inwestycji nie może naruszać interesu prawnego osób trzecich, ani powodować pogorszenia warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości, w szczególności przez pozbawienie: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu do światła dziennego pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, wywoływanie uciążliwości powodowanych przez wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby.

g) inne wymagania formalne i prawne

- Zgodnie z art. 64c u.p.z.p. niniejsza decyzja o warunkach zabudowy wygasa po upływie 5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna.
- Ustalenia niniejszej decyzji o warunkach zabudowy nie zwalniają od stosowania przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., z późniejszymi zmianami, w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji zaznaczono na załączniku graficznym: kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

Uzasadnienie decyzji

W dniu 19 stycznia 2026 r. do Urzędu Gminy Kołbaskowo wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni

słonecznej o mocy do 43 MW, z możliwością etapowania lub podziału inwestycji na odrębne instalacje o łącznej mocy nieprzekraczającej wnioskowanej mocy, wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na działce nr 85 z obrębu geodezyjnego Będargowo, gmina Kołbaskowo.

W związku z tym, że na objętym wnioskiem terenie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wszczęte zostało postępowanie w powyższej sprawie.

W toku postępowania administracyjnego organ ustalił, że:

- Zgodnie z art. 61 ust. 3 u.p.z.p., do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 u.p.z.p. Podstawą prawną wydania decyzji o warunkach zabudowy jest art. 61 u.p.z.p. W art. 61 ust. 3 zapisano w sposób jednoznaczny, że przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i 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. Ust. 3 nie ogranicza w żaden sposób mocy instalacji odnawialnego źródła energii przy zwolnieniu ze stosowania art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 cytowanej ustawy. Oznacza to, że w trakcie opracowywania analizy badane jest, czy istniejące lub projektowane uzbrojenia terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, czy konieczna jest zgoda na zmianę sposobu użytkowania gruntów rolnych na cele nierolnicze i czy decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
- Istniejące i projektowane uzbrojenie techniczne jest wystarczające dla wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego.
- Na terenie inwestycji występują użytki rolne klasy IVa i IVb. Planowana inwestycja nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
- Zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.
- Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne nie znajduje się w obszarze:
 - 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, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Na podstawie art. 49a w związku z art. 10 k.p.a. strony postępowania zostały zawiadomione o toczącym się postępowaniu w drodze obwieszczenia i mogły zapoznać się z aktami sprawy oraz wnieść swoje zastrzeżenia i uwagi.

W wyniku analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, przeprowadzonej zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U z 2024 r. poz. 1116), ustalono parametry dla nowej zabudowy a szczegółowe ich omówienie zawiera załącznik opisowy, będący integralną częścią decyzji.

Zamierzenie inwestycyjne zostało uzgodnione z:

- Starostą Polickim, Wydziałem Ochrony Środowiska Starostwa Polickiego,
- Dyrektorem Zarządu Zlewni w Szczecinie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie,
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Policach,
- Zarządem Powiatu Polickiego, Wydziałem Komunikacji, Transportu i Dróg Starostwa Polickiego,
- Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Szczecinie.

Uzgodnienia zostały dokonane na podstawie art. 53 ust. 4 u.p.z.p.

Realizacja inwestycji nie może naruszać interesu prawnego osób trzecich, ani powodować pogorszenia warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości. Strony zawiadomione o toczącym się postępowaniu mają możliwość wypowiedzenia się na temat wnioskowanej inwestycji, ale brak ich akceptacji nie ma wpływu na ustalone warunki decyzji, jeżeli nie wynika to z przepisów objętych sferą wymagań prawnych dotyczących tego postępowania.

Decyzję o warunkach zabudowy wydano na podstawie art. 61 ust. 3-6 u.p.z.p. Oznacza to, że w tym postępowaniu Organ badał przede wszystkim możliwość realizacji inwestycji w odniesieniu do wymagań przepisów odrębnych, zapewnienia dostępu do infrastruktury technicznej i ochrony gruntów rolnych. Decyzja o warunkach

zabudowy nie przesądza o możliwości realizacji zamierzenia inwestycyjnego, stanowi promesę dla wnioskowanej lokalizacji. Pozostałe aspekty związane z realizacją zamierzenia badane są w dalszym postępowaniu administracyjnym, jak również w toku realizacji przedsięwzięcia.

Pouczenie

Na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy nie rozstrzyga się spraw związanych z prawem własności; obowiązkiem wnioskodawcy przy zgłoszeniu budowy lub wystąpieniu o pozwolenie na budowę będzie dołączenie oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Jednocześnie informuję, że przystąpienie do robót budowlanych może nastąpić po skutecznym zgłoszeniu budowy lub uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Decyzja o warunkach zabudowy nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. W świetle powyższego wszelkie działania inwestycyjne prowadzone przed uzyskaniem prawa do terenu, jak też koszty z nimi związane, są ryzykiem potencjalnego inwestora i obciążają go w całości. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu i nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Organ, który wydał decyzję stwierdza jej wygaśnięcie w przypadkach, o których mowa w art. 65 u.p.z.p.

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Przed upływem 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 wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się

ostateczna i prawomocna, co oznacza, że decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

WÓJT

Małgorzata Schwarzwald

Otrzymują:

1. Wnioskodawca Elektrownia PV 117 Sp. z o.o.
2. strony postępowania w drodze obwieszczenia
3. aa (2 egz.)

Załączniki:

Nr 1. Kopia mapy zasadniczej 1:1000

Nr 2 Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

- część tekstowa (otrzymał wnioskodawca, dostępna w godz. pracy urzędu)