

Malechowo, dnia 10 stycznia 2025r.

RIGP.II.6730.9.2024.2025

DECYZJA Nr 1/2025 O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie :

- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks Postępowania Administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. , poz. 572)
- art. 4 ust. 2, pkt. 2, art. 53 ust. 4, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 ust.3, art. 63, art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024r., poz. 1130)

Po rozpatrzeniu wniosku: **POMERGY sp. z o. o.**

W imieniu, którego występuje pełnomocniczka: **Pani Anna Sulima - Gillow**

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

Dla inwestycji polegającej na: **BUDOWIE I EKSPLOATACJI FARMY FOTOWOLTAICZNEJ O MOCY DO 65 MW WRAZ Z NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ**

Na terenie części działki nr **342/9** położonej w obrębie **Ostrowiec**, w gminie **Malechowo**.

1. WARUNKI W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

- nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości 15m od linii rozgraniczenia z działką drogową drogi gminnej,
- ogrodzenie terenu inwestycji odsunąć na odległość min. 10m od ściany lasu,
- zachować bezpieczną odległość projektowanych obiektów farmy od granicy lasu,
- projektowany montaż w obrębie gruntów dotychczas wykorzystywanych rolniczo, zespołów paneli fotowoltaicznych o łącznej mocy do 65MW,
- projektowany montaż paneli - maks. 162 500 sztuk,
- projektowana budowa inwerterów – maks. 240 sztuk,
- projektowana realizacja obiektów budowlanych:
 - a) kontenerowych stacji transformatorowych w ilości do 33 sztuk, o szerokości elewacji frontowej do 15m i wysokości do 5m dla każdego obiektu,
 - b) kontenerowych magazynów energii w ilości do 24 sztuk, o szerokości elewacji frontowej do 15m i wysokości do 5m dla każdego obiektu,
- projektowana realizacja instalacji elektroenergetycznej, linii kablowej energetyczno – światłowodowej, ogrodzenia, monitoringu,
- projektowana powierzchnia zabudowy – 10 000 m² ÷ 440 100 m²,
- projektowana powierzchnia terenu przeznaczona pod realizację zespołu paneli wraz z infrastrukturą techniczną - maks. 48,9 ha.

2. WARUNKI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY

- obsługa komunikacyjna – nie dotyczy (zgodnie z art. 61 ust. 3 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cytowanej w podstawie niniejszej decyzji),

- wszelkie kolizje z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem technicznym należy eliminować na warunkach gestorów tych sieci,
- zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,
- projektowane jest przyłącze energetyczne - o warunki techniczne realizacji przyłącza należy wystąpić do operatora sieci,
- gromadzenie odpadów w szczelnych pojemnikach i usuwanie przez firmę zajmującą się zorganizowanym wywozem odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
- odprowadzenie wód opadowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji,

3. WARUNKI W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA I ZDROWIA LUDZI ORAZ DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- dla wnioskowanego przedsięwzięcia przeprowadzono postępowanie środowiskowe zakończone decyzją, znak nr RIGP.I.6220.5.2024, z dnia 4 lipca 2024r. orzekającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na: „Budowie i eksploatacji farmy fotowoltaicznej o mocy do 65 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną zlokalizowaną na działce o numerze ewidencyjnym 342/9, w obrębie ewidencyjnym Ostrowiec, gm. Malechowo”; realizacja w zakresie korzystania środowiska w fazie realizacji i eksploatacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w punkcie II ww. decyzji,
- teren leśny pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu,
- powierzchnia terenu przeznaczona do przekształcenia w związku z realizacją przedsięwzięcia – maks. 48,9 ha;
- dla zachowania prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracyjnych w postaci rowów, występujących na terenie objętym decyzją, należy zachować ich drożność, właściwy stan techniczny oraz kierunek odpływu wody,
- zgodnie z art. 192 ust. 1 pkt 1 w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1087) zakazuje się: niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych,
- zgodnie z art. 234 ww. ustawy Prawo wodne właściciel nieruchomości gruntu 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.

4. WARUNKI DOTYCZĄCE OCHRONY INTERESÓW OSÓB TRZECICH

- projektowana inwestycja powinna spełniać wymogi określone w art.5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (t. j. Dz. U. z 2024r., poz. 725 ze zm.),
- realizacja inwestycji winna zapewnić poszanowanie, występujących w obszarze obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej,

5. WYMAGANE UZGODNIENIA

- wynikające z przepisów szczegółowych,

6. INTEGRALNĄ CZĘŚĆ DECYZJI STANOWIĄ ZAŁĄCZNIKI

Nr 1 – analiza uwarunkowań istniejących - część opisowa
Załączniki graficzne nr 1 i 2 do decyzji.

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi prawa do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich - art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024r., poz. 1130).

UZASADNIENIE

W dniu 23.10.2024r. Pani Anna Sulima-Gillow pełnomocnik spółki Pomergy Sp. Z o.o. wystąpiła z wnioskiem o ustalenie, w drodze decyzji, warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie i eksploatacji farmy fotowoltaicznej o mocy do 65 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, lokalizowanej na terenie części działki nr 342/9 położonej w obrębie Ostrowiec, w gminie Malechowo. Realizacja na terenie gruntów nie objętych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zawiadomieniem z dnia 29.10.2024 r. Wójt Gminy Malechowo wszczął postępowanie w przedmiotowej sprawie, zawiadamiając o tym strony postępowania. W dniu 29.10.2024r. zostało również zlecone opracowanie projektu decyzji osobie o której mowa w art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2014r., poz. 1130).

W toku postępowania administracyjnego, po zapoznaniu się z projektem decyzji wnioskodawca wystąpił z wnioskiem z dnia 04.12.2024r. o określenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy w stosunku do krawędzi jezdni, zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy o drogach publicznych (Dz. U. z 2024r. poz. 320). Powyższy przepis nie ma zastosowania w analizowanej lokalizacji, gdyż przyległa działka drogowa nr 332, stanowiąca własność Gminy Malechowo, w stosunku do której wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy nie stanowi drogi publicznej.

Szerokość działki drogowej nr 332 w liniach rozgraniczenia wynosi 4,5m ÷ 7,0m. Jezdnia tej drogi ma nawierzchnię ziemną, bez wyraźnie ustalonych krawędzi jezdni. Przebiega ponadto, odcinkami, po terenie wnioskowanej działki nr 342/9, działki drogowej nr 332 oraz działek sąsiednich. Wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy pozostawia pas wolny od zainwestowania niezbędny do dokonania, przez Zarządcę drogi, korekty szerokości działki drogowej i docelowego dostosowania jej do żądanych potrzeb w tym, ewentualnie do szerokości stwarzającej możliwość realizacji drogi publicznej, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022r. w sprawie przepisów techniczno – budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. 2022, poz. 1518). Szerokość w liniach rozgraniczenia działki drogowej nr 332 nie jest wystarczająca dla realizacji dojazdu do działki budowlanej i docelowo winna być poszerzona. W myśl art. 61 ust. 3 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cytowanej w podstawie niniejszej decyzji, przepisów ust. 1 pkt 1–2, w tym warunku dostępu do drogi publicznej, nie stosuje się do instalacji odnawialnego źródła energii. Nieprzekraczalna linia zabudowy została w sposób jednoznaczny ustalona w treści decyzji, co spełnia wymagania określone w przepisach. Przedłożona do podania mapa nie zawiera krawędzi jezdni drogi wewnętrznej, dlatego też nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczono w odległości 15m od linii rozgraniczenia działki drogowej.

W dniu 20.11.2024r. projekt decyzji o warunkach zabudowy został przesłany do uzgodnienia z Wydziałem Architektury, Budownictwa, Rolnictwa i Ochrony Środowiska Starostwa Powiatowego w Sławnie, Zarządem Zlewni w Koszalinie oraz Regionalną Dyrekcją Lasów Państwowych w Szczecinku, natomiast dniu 28.11.2024r. z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Sławnie. Zawiadomieniem z dnia 20.11.2024r.

strony zostały poinformowane o przedłużeniu terminu załatwienia ww. sprawy do dnia 31.12.2024r. w związku z obowiązkiem uzgodnienia projektu decyzji.

Projekt decyzji został uzgodniony przez:

1. Regionalną Dyрекcyję Lasów Państwowych w Szczecinku – postanowienie z dnia 27.11.2024r. znak ZS.224.3.267.2024.CK,
2. Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sławnie – postanowienie z dnia 09.12.2024r. znak PS-N-ZNS.9022.8.54.2024,
3. PGWWP Zarząd Zlewni w Koszalinie – postanowienie z dnia 03.12.2024r. znak SK.ZPU.521.2603.23024.PO.

Dnia 10.12.2024 r. w oparciu o art. 10 Kodeksu postępowania administracyjnego strony zostały poinformowane o zebraniu materiału dowodowego oraz o możliwości zapoznania się z treścią zgromadzonych w postępowaniu dokumentów w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego zawiadomienia. W dniu 27.12.2024r., w związku z obowiązkiem umożliwienia stronom zapoznania się z zebranymi materiałami i dowodami, przedłużono termin załatwienia sprawy do dnia 24.01.2024r.

Do dnia wydania niniejszej decyzji do tut. Urzędu nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski w przedmiotowej sprawie.

Niniejsza decyzja przygotowana jest w myśl art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cytowanej w podstawie niniejszej decyzji. Decyzja jest zgodna z przepisami szczegółowymi, Zatem orzeczono jak w sentencji.

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę posiadającą uprawnienia wymagane art. 60 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pouczenie:

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie za pośrednictwem Wójta Gminy Malechowo, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania (stosownie do art. 127 § 1 i 2 oraz art. 129 § 1 KPA t. j. Dz. U. z 2024r., poz. 572).

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 (stosownie do art. 127a § 1 i 2 KPA t. j. Dz. U. z 2024r., poz. 572).

Wójt Gminy Malechowo
Krzysztof Jarotek
/dokument podpisany elektronicznie/

Otrzymują :

1. POMERGY Sp. z o. o.
pełnomocniczka : Pani Anna Sulima Gillow
2. Immoterm Sp. z o. o.
3. Gmina Malechowo
4. PGLLP Nadleśnictwo Sławno
5. Pan Janusz Kaźmierczak
6. Pan Ryszard Kaźmierczak
7. Pani Barbara Tupikowska

8. Państwo Zofia i Willi Walter
9. Pani Anita Zelewska
10. Pan Paweł Zelewski
11. Państwo Sultana i Krzysztof Wojciechowski
12. Państwo Justyna i Michał Kieres
13. Państwowe Gospodarstwo Leśne „Lasy Państwowe” Nadleśnictwo Sławno
14. a/a

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe, ul. Sempołowskiej 2a, 76-100 Sławno, Wydział Architektury, Budownictwa, Rolnictwa i Ochrony Środowiska
2. Zarząd Zlewni, ul. Zwycięstwa 111, 75-601 Koszalin
3. RDLP, ul. Mickiewicza 2, 78-400 Szczecinek
4. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny, ul. Sempołowskiej 2a, 76-100 Sławno

Informacje:

1. Zgodnie z wykładnią art.65 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli dla przedmiotowego terenu zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji, bądź inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę – organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie w trybie art. 162 § 1 pkt. 1 KPA.
2. Zgodnie z art.32, 33 i 34 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2024r., poz. 725 ze zm.) do uzyskania pozwolenia na budowę należy złożyć w okresie ważności n/n decyzji w Starostwie Powiatowym w Sławnie wniosek oraz 4 egz. projektu budowlanego opracowanego przez uprawnionego projektanta zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 03 lipca 2003r w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022r., poz. 1679) wraz z opiniami i pozwoleniami wymaganymi przepisami odrębnymi.
3. 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 z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023r., poz. 977 ze zm.).

**Załącznik nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy
nr 1/2025 z dnia 10.01.2025r.**

**Analiza uwarunkowań istniejących mających wpływ
na wnioskowaną budowę**

zgodnie z art. 53 ust. 3 i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024r., poz. 1130 ze zm.)

1. STAN FAKTYCZNY I PRAWNY

Wnioskowana działka nr 342/9 położna jest w obrębie Ostrowie, w gminie Malechowo. Działka ta ma powierzchnię wynoszącą 90,3935 ha i zawiera grunty orne klasy IIIb, IVa, IVb, V, pastwiska klasy IV oraz lasy i nieużytki. Stanowi własność Immoterm sp. z o. o. Realizacja na terenie nie objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 11 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. – ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. Dz. U. poz. 82) taki grunt może być wyłączony z użytkowania rolnego po wydaniu decyzji zezwalającej na takie wyłączenie. Właściwym organem w sprawie ochrony gruntów rolnych jest starosta (art. 5 w/w ustawy). Działki są niezabudowane. Projektowana jest budowa farmy fotowoltaicznej. Funkcja działki ulega częściowej zmianie.

2. ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024r. poz.1119) i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003r. nr 164 poz.1589)

A) LOKALIZACJA ZABUDOWY – OKREŚLENIE LINII ZABUDOWY I DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ,

Wnioskowana działka położna przy działce drogowej nr 332, stanowiącej własność Gminy Malechowo.

B) CHARAKTERYSTYKA PRZEDMIOTOWYCH DZIAŁEK

Na terenie działki brak jest zabudowy. Część działki od strony zachodniej objęta jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Lokalizacja inwestycji poza granicami MPZP.

C) FUNKCJE, CECHY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW SĄSIEDNICH

W sąsiedztwie, brak jest zabudowy.

Wnioski:

Z uwagi na rodzaj inwestycji – instalacje odnawialnych źródeł energii - analizy zabudowy sąsiedniej nie dokonano.

Przyjęto postępowanie zgodnie z art. 61 ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Istniejące uzbrojenie terenu – wnioskodawca załączył do podania wstępne zapewnienie dostawy energii elektrycznej, pismo nr EOP/KP/5/2024/08/018002 z dnia 30.08.2024r wydane przez Energa Operator S.A i dotyczy wyłącznie poboru energii z sieci Energa – Operator S.A.

4. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE I ŚRODOWISKOWE

Brak obszaru objętego ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

5. UWARUNKOWANIA KULTUROWE

Na przedmiotowym terenie nie istnieją ograniczenia prawne związane z ochroną dóbr kultury.

6. WNIOSKI

Istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Działka ma dostęp do drogi publicznej. Funkcja projektowanej inwestycji jest funkcją określoną jako – instalacje odnawialnych źródeł energii.

Wydanie decyzji jest możliwe, bo spełniony jest warunek zawarty w art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024r., poz. 1130).