

DECYZJA 3/2025 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 180 MW WRAZ Z NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ**

Na terenie części działek: **nr 4/1, 8, 9 położonych w obrębie Żegocino, nr 193 położonej obrębie Podgórkki, w gminie Malechowo**

1. WARUNKI W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

- nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej nr 0522Z ,
- ogrodzenie terenu inwestycji odsunąć na odległość min. 10m od ściany lasu,
- zachować bezpieczną odległość projektowanych obiektów farmy od granicy lasu,
- projektowany jest montaż na terenie gruntów ornych klasy RIVa, RIVb, RV, zespołów paneli fotowoltaicznych o łącznej mocy do 180MW,
- projektowana montaż paneli - maks. 450 000 sztuk,
- projektowana jest budowa inwerterów – maks. 500 sztuk,
- projektowana realizacja obiektów budowlanych:
 - a) kontenerowych stacji transformatorowych w ilości do 70 sztuk, o szerokości elewacji frontowej do 14m i wysokości do 5m dla każdego obiektu,
 - b) kontenerowych magazynów energii w ilości do 50 sztuk, o szerokości elewacji frontowej do 15m i wysokości do 5m dla każdego obiektu,
- projektowana jest realizacja instalacji elektroenergetycznej, linii kablowej energetyczno – światłowodowej, ogrodzenia, monitoringu,
- projektowana powierzchnia zabudowy – $10\ 000\ m^2 \div 1\ 096\ 200\ m^2$,
- projektowana powierzchnia terenu przeznaczona pod realizację zespołu paneli wraz z infrastrukturą techniczną - maks. 121,8 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 energetycznej,
- 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 ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- dla wnioskowanego przedsięwzięcia przeprowadzono postępowanie środowiskowe zakończone decyzją, znak nr RIGP.1.6220.7.2024, z dnia 23 sierpnia 2024r. orzekającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na: „Budowie i eksploatacji farmy fotowoltaicznej o mocy do 180 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną zlokalizowaną na działkach o numerach ewidencyjnych 4/1, 8, 9, w obrębie ewidencyjnym Żegocino, nr 193 w obrębie Podgórki gm. Malechowo”. Realizacja w zakresie korzystania ze 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.121,8 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, 2, 3, 4, 5 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 180 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, lokalizowaną na terenie części działek nr 4/1, 8, 9 położonych w obrębie Żegocino i dz. nr 193 w obrębie Podgórkki, w gminie Malechowo. Realizacja na terenie gruntów ornych klasy RIVa, RIVb, RV poza obszarem objętym ustaleniami miejscowych planów 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 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 oraz Wydziałem Dróg i Infrastruktury Powiatu, Zarządem Zlewni w Koszalinie oraz Regionalną Dyрекcją 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 Dyрекcję Lasów Państwowych w Szczecinku – postanowienie z dnia 27.11.2024r. znak ZS.224.3.268.2024.CK,
2. Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sławnie – postanowienie z dnia 10.12.2024r. znak PS-N-ZNS.9022.8.55.2024,
3. PGWWP Zarząd Zlewni w Koszalinie – postanowienie z dnia 03.12.2024r. znak SK.ZPU.521.2602.2024.PO.

W związku ze zmianą granic terenu objętego wnioskiem określona w piśmie z dnia 26 listopada 2024r. projekt decyzji został ponownie przesłany do uzgodnień w dniu 11 grudnia 2024r.

W toku postępowania administracyjnego, po zapoznaniu się z projektem decyzji wnioskodawca wystąpił w dniu 04.12.2024r. z wnioskiem o naniesienie nieprzekraczalnej linii zabudowy na załącznikach graficznych do decyzji, mimo, iż przebieg tej linii został ściśle określony w punkcie 1 tiret 1 niniejszej decyzji. Ponadto wniósł on o zmianę zapisu i

ustalenie dowolnego operatora sieci energetycznej. Wszystkie wnioskowane zmiany zostały uwzględnione w niniejszej decyzji.

Dnia 17.12.2024r. tut. Urząd otrzymał zwrot przesyłki zawierającej pismo z dnia 11.12.2024r. w sprawie ponownego uzgodnienia projektu decyzji oraz zawiadomienie z dnia 11.12.2024r. o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy adresowanej do Pana Jerzego Bochno z powodu śmierci adresata. W związku brakiem możliwości ustalenia spadkobierców po Panu Jerzym Bochno w dniu 20.12.2024r. Wójt Gminy Malechowo poprzez obwieszczenie na podstawie art. 53 ust. 1c i art. 64 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130) zawiadomił o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy do dnia 31.01.2025r. oraz o ponownym przesłaniu do uzgodnień projektu decyzji o warunkach zabudowy nr 13A/2024 z dnia 06.12.2024r. do Wydziału Architektury, Budownictwa, Rolnictwa i Ochrony Środowiska Starostwa Powiatowego w Sławnie Wydziałem Dróg i Infrastruktury Powiatu, Zarządem Zlewni w Koszalinie oraz Regionalną Dyрекcją Lasów Państwowych w Szczecinku oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Sławnie.

Projekt decyzji został ponownie uzgodniony przez:

1. Regionalną Dyрекcją Lasów Państwowych w Szczecinku – postanowienie z dnia 19.12.2024r. znak ZS.224.3.287.2024.PS,
2. Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sławnie – postanowienie z dnia 20.12.2024r. znak PS-N-ZNS.9022.8.59.2024,
3. PGWWP Zarząd Zlewni w Koszalinie – postanowienie z dnia 20.12.2024r. znak SK.ZPU.521.2801.2024.PO.

Dnia 27.12.2024 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. 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. Gmina Malechowo
3. Powiat Sławieński
4. Gmina Sławno
5. Wojciech Jachowski
6. Agrobor Sp. z o.o.
7. Zenon Domalewski
8. Joanna Domalewska
9. Jens Farm Produkcyjno Handlowa Sp. z o.o.
10. Artur Bochno
11. Paweł Bochno
12. Piotr Bochno
13. Wioleta Krystjańczuk
14. Janina Łuczkiwicz
15. Daria Podpirko – Zdyr
16. Jarosław Mielcarek
17. Angelika Mielcarek
18. Sevivon Sp. z o .o.
19. 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. Starostwo Powiatowe, ul. Sempołowskiej 2a, 76-100 Sławno, Wydział Dróg i Infrastruktury Powiatu
5. 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 2024r., poz. 1130).

**Załącznik nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy
nr 3/2024 z dnia 30.01.2025r.**

**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)

1. STAN FAKTYCZNY I PRAWNY

Wnioskowane działki nr 4/1, 8, 9 położone są w obrębie Żegocino, a dz. nr 193 w obrębie Podgórci, w gminie Malechowo. Działka nr 4/1 ma powierzchnię wynoszącą 191,3 ha i zawiera grunty orne klasy IIIb, IVa, IVb, V oraz lasy i pastwiska zalesione Lzr-PsIV, nieużytki, rowy na gruntach ornym W-RIVb i na gruntach leśnych W-LsIII,. Działka nr 8 ma powierzchnię wynoszącą 78,78 ha i zawiera grunty orne klasy IIIb, IVa, IVb, V oraz lasy, rowy na gruntach ornym W-RIVa, W-RIVb i na gruntach leśnych W-LsIII. Działka nr 9 ma powierzchnię wynoszącą 22,5 ha i zawiera grunty orne klasy IIIb, IVa, IVb, V oraz lasy, rowy na gruntach leśnych W-LsIV. Działka nr 193 ma powierzchnię wynoszącą 47,97 ha i zawiera grunty orne klasy IIIa, IIIb, IVa, IVb oraz lasy i nieużytki. Działki nr 4/1, 8 i 9 stanowią własność Immoterm sp. z o. o. , natomiast działka nr 193 stanowi własność Jens Farm Produkcyjno – Handlowa sp. z o. o. Realizacja na terenie gruntów ornym klasy RIVa, RIVb, RV poza obszarem objętym ustaleniami miejscowych planów 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 działek, w granicach gruntów ornym klasy RIVa, RIVb, RV 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**

Wnioskowane działki stanowią dwa kompleksy położone przy drodze powiatowej nr 0522Z – działce drogowej nr 29.

B) CHARAKTERYSTYKA PRZEDMIOTOWYCH DZIAŁEK

Na terenie działek brak jest zabudowy. Część z nich 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 wniosku wstępne zapewnienie dostawy energii elektrycznej, pismo nr EOP/KP/5/2024/08/018012 z dnia 30.08.2024r wydane przez Energa Operator S.A dotyczące 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).