

## **DECYZJA Nr 4/2025 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: **RP GLOBAL OZE II Sp. z o. o.**

W imieniu, którego występuje pełnomocnik: **Pan Michał Cichosz**

### **USTALAM WARUNKI ZABUDOWY**

Dla inwestycji polegającej na: **BUDOWIE ELEKTROWNI FOTOWOLTAICZNEJ „PV MALECHOWO” O MOCY ŁĄCZNEJ DO 20 MW WŁĄCZNIE (W TYM ETAPOWO) WRAZ Z NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ, W TYM M.IN. Z MAGAZYNAMI ENERGII**

na terenie części działki nr 27/2 położonej w obrębie Kosierzewo, w gminie Malechowo.

#### **1. WARUNKI W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

- nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości 10m 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 jest montaż w obrębie gruntów klasy IVa, dotychczas wykorzystywanych rolniczo, zespołów paneli fotowoltaicznych o łącznej mocy do 20 MW,
- projektowana montaż paneli - maks. 66 600 sztuk,
- projektowana jest budowa inwerterów – maks. 100 sztuk,
- projektowana realizacja obiektów budowlanych:
  - a) kontenerowych stacji transformatorowych w ilości do 20 sztuk, o szerokości elewacji frontowej do 25m i wysokości do 5m, dla każdego obiektu,
  - b) kontenerowych magazynów energii w ilości do 20 sztuk, o szerokości elewacji frontowej do 25m i wysokości do 5m, dla każdego obiektu,
- projektowana jest realizacja instalacji elektroenergetycznej, linii kablowej energetyczno – światłowodowej, ogrodzenia, monitoringu,
- projektowana powierzchnia zabudowy –  $10\ 000\ m^2 \div 200\ 100\ m^2$ ,
- projektowana powierzchnia terenu przeznaczona pod realizację zespołu paneli wraz z infrastrukturą techniczną - maks. 20 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 ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

- dla wnioskowanego przedsięwzięcia przeprowadzono postępowanie środowiskowe zakończone decyzją znak RIGP.I.6220.9.2024, z dnia 6 września 2024r. orzekającą realizację przedmiotowego przedsięwzięcia i stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na: „Budowie elektrowni fotowoltaicznej „PV Malechowo” (z dopuszczeniem etapowania) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną” realizowanego na działce nr 27/2 obręb Kosierzewo, gmina Malechowo,
- teren leśny pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu,
- powierzchnia terenu przeznaczona do przekształcenia w związku z realizacją przedsięwzięcia – maks. 20 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.
- na części wnioskowanego terenu znajdują się strefy częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych: Kosierzewo stan. 2 AZP 13-26/11, Kosierzewo stan. 3, AZP 13/26/17, Kosierzewo stan. 31, AZP 13/26-9, Kosierzewo stan. 33, AZP 13-26/12, Kosierzewo stan. 34, AZP 13/26/13, Kosierzewo stan. 36, AZP 13-26/15, Kosierzewo stan. 37, AZP 13-26/16,
- inwestor zobowiązany jest do zaopiniowania zakresu prac ziemnych z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Szczecinie Delegaturą w Koszalinie,
- w przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji obowiązuje przeprowadzenie badań ratunkowych na koszt inwestora; właściciele, użytkownicy terenu i inwestorzy

zobowiązani są do zawiadamiania urzędu ochrony zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych, remontowych lub innych związanych z robotami ziemnymi z wyprzedzeniem minimum 2-tygodniowym,

- rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego pozwolenia od wojewódzkiego konserwatora zabytków.

#### **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

Nr 2 - załącznik graficzny 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 3 grudnia 2024r. pełnomocnik RP GLOBAL OZE II Sp. z o.o. Pan Michał Cichosz wystąpił z wnioskiem o ustalenie, w drodze decyzji, warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej „PV Malechowo” o mocy łącznej do 20 MW włącznie (w tym także etapowo), wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym m. in. magazynami energii, lokalizowanej na terenie części działki nr 27/2 położonej w obrębie Kosierzewo, w gminie Malechowo. Realizacja na terenie gruntów nie objętych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zawiadomieniem z dnia 03.12.2024 r. Wójt Gminy Malechowo wszczął postępowanie w przedmiotowej sprawie, zawiadamiając o tym strony postępowania. W dniu 03.12.2024r. 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 19.12.2024r. 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, Regionalną Dyрекcją Lasów Państwowych w Szczecinku, Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Sławnie oraz Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Koszalinie. Zawiadomieniem z dnia 19.12.2024r. strony zostały poinformowane o przedłużeniu terminu załatwienia ww. sprawy do dnia 31.01.2025r. w związku z obowiązkiem uzgodnienia projektu decyzji.

Projekt decyzji został uzgodniony pozytywnie przez:

1. Regionalną Dyрекcyję Lasów Państwowych w Szczecinku – postanowienie z dnia 24.12.2024r. znak ZS.224.3.299.2024.PS,
2. Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sławnie – postanowienie z dnia 27.12.2024r. znak PS-N-ZNS.9022.8.60.2024,
3. PGWWP Zarząd Zlewni w Koszalinie – postanowienie z dnia 03.12.2024r. znak SK.ZPU.521.2928.2024.PO.

Postanowieniem z dnia 31 grudnia 2024r. (data wpływu 3 stycznia 2025r.) Zachodniopomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Szczecinie, Delegatura w Koszalinie odmówił uzgodnienia ze stanowiska konserwatorskiego projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej „PV Malechowo” o mocy łącznej do 20 MW łącznie (w tym także etapowo), wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym m. in. magazynami energii, lokalizowanej na terenie części działki nr 27/2 położonej w obrębie Kosierzewo, w gminie Malechowo. Warunkiem dokonania uzgodnienia jest wprowadzenia w warunkach decyzji zapisów dotyczących warunków dotyczących ochrony zabytków, które zostały wyszczególnione w uzasadnieniu ww. postanowienia. Wszystkie żądane warunki zostały wprowadzone w punkcie 3 niniejszej decyzji. W dniu 16 stycznia 2025r. do tut. Urzędu wpłynęło postanowienie nr 50.2025.K Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie znak ZArch.K.5151.68.2024.EK uzgadniające ze stanowiska archeologicznego projekt decyzji nr 16A/2024 z dnia 7 stycznia 2025r.

Dnia 20.01.2025 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 20.01.2025r., w związku obowiązkiem umożliwienia stronom zapoznania się z zebranymi materiałami i dowodami, przedłużono termin załatwienia sprawy do dnia 21.02.2025r.

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. RP Global OZE II sp. z o. o.  
pełnomocnik : Pan Michał Cichosz
2. Pan Tomasz Jędruszczak
3. PGLLP Nadleśnictwo Sławno
4. Gmina Malechowo
5. 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
5. Zachodniopomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków, ul. Zwycięstwa 125, 75-602 Koszalin

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 4/2025 z dnia 05.02.2025r.**

**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 2023r., poz. 977 ze zm.)

**1. STAN FAKTYCZNY I PRAWNY**

Wnioskowana działka nr 27/2 położna jest w obrębie Kosierzewo, w gminie Malechowo. Działka ta ma powierzchnię wynoszącą 75,95 ha i zawiera grunty orne klasy IIIb, IVa, IVb, V, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych oraz lasy i nieużytki. Stanowi własność prywatną. Realizacja inwestycji planowana jest na części działki nie objętej 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). Działka jest niezabudowana. Projektowana jest, na terenie gruntów ornych klasy IVa, budowa elektrowni 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 działkach drogowych nr 26, 27/3, 283 stanowiących własność Gminy Malechowo.

**B) CHARAKTERYSTYKA PRZEDMIOTOWYCH DZIAŁEK**

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

**C) FUNKCJE, CECHY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW SĄSIEDNICH**

W sąsiedztwie, na terenie działki nr 27/5 znajduje się zespół zabudowy zagrodowej oraz farma fotowoltaiczna.

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 – sieć elektroenergetyczna.

### **4. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE I ŚRODOWISKOWE**

Brak obszaru objętego ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

### **5. UWARUNKOWANIA KULTUROWE**

Zgodnie ze studium uwarunkowań przestrzennych Gminy Malechowo, na części wnioskowanego terenu znajdują się strefy częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

### **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).**