

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) art.60 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz art.59 ust.2 ustawy z dnia 27 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw Dz.U.2023.1688 po rozpatrzeniu wniosku firmy **Rawicom PV 35 Sp. z o.o.** ul. Szubińska 10, 89-210 Łabiszyn, i po dokonaniu analizy warunków wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY:

1. **Teren inwestycji:** obręb **Sobiemirów**, działka nr **3/4**.
2. **Rodzaj inwestycji:** zabudowa przemysłowa - budowa elektrowni fotowoltaicznej (jednej, lub kilku instalacji) o mocy całkowitej do 30 MWp wraz z urządzeniami technicznymi służącymi prawidłowemu funkcjonowaniu inwestycji, w tym między innymi: kontenerowe stacje transformatorowo-rozdzielcze SN/NN i SN/WN, magazyny energii, okablowanie, komunikacja wewnętrzna, ogrodzenie, kontenery techniczne, itp.
3. **Warunki i wymagania kształtowania ład przestrzennego:**
 - 1) wielkość powierzchni zabudowy: do 60 % powierzchni terenu elektrowni;
 - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: minimum 30 % powierzchni terenu elektrowni;
 - 3) szerokość elewacji frontowej kontenerowych stacji transformatorowych - według potrzeb, nie więcej niż 13,0 m;
 - 4) wysokość kontenerowych stacji transformatorowych, magazynów energii i paneli fotowoltaicznych - nie więcej niż 5,0 m,
 - 5) geometria dachów: dopuszcza się dachy płaskie, lub spadziste o nachyleniu do 30°;
 - 6) wysokość ogrodzenia nie więcej niż 3,0 m;
 - 7) dopuszcza się budowę budynków socjalno-bytowych oraz magazynowo-garażowych dla pojazdów i sprzętu do utrzymania terenów zielonych w obszarze zakładu;
 - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem odległości od drogi powiatowej.
4. **Ochrona środowiska, przyrody, krajobrazu i zdrowia ludzi:**
 - 1) realizację przedsięwzięcia prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska z uwzględnieniem postanowień Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach Nr AT.V.6220.15.2023 z dnia 03.10.2023 r.;
 - 2) nie stosować ogrodzeń pełnych; w dolnej części ogrodzenia dopuszcza się ogrodzenie pełne o wysokości nie większej niż 1,0 m w celu ochrony terenu zakładu przed wtargnięciem dużych zwierząt;
 - 3) dla zachowania prawidłowego funkcjonowania urządzenia melioracyjnego należy zachować jego drożność, właściwy stan techniczny oraz kierunek odpływu wody;
 - 4) zakazuje się niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych – zgodnie z art. 192 ust. 1 pkt 1 w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 ze zm.);
 - 5) zgodnie z art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne właściciel 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;
 - 6) w zakresie wynikającym z ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych wymagane wyłączenie z użytkowania rolniczego terenu objętego inwestycją (podlegające wyłączeniu z użytkowania rolniczego grunty, na których nie będzie prowadzona żadna działalność rolnicza);
5. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy
6. **Obsługa w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**
 - 1) dojazd z drogi powiatowej (dz. nr 2),

- 2) ewentualne place gospodarcze i miejsca postojowe dla pojazdów lokalizować na terenie inwestycji jako elementy komunikacji wewnętrznej;
 - 3) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków bytowych: w czasie prowadzenia prac budowlanych, konserwacyjnych lub naprawczych oraz pielęgnacyjnych zieleni zapewnić warunki higieniczno-sanitarne poprzez zastosowanie mobilnych węzłów sanitarnych, lub budowę budynku socjalnego z odprowadzeniem ścieków bytowych do zbiornika bezodpływowego;
 - 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na własny teren;
 - 5) sieci elektroenergetyczne i telekomunikacyjne łączące poszczególne instalacje wykonać jako sieci kablowe ziemne;
 - 6) włączenie elektrowni do sieci elektroenergetycznej wg warunków zarządzającego siecią.
- 7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**
- 1) zagospodarowanie nieruchomości nie może ograniczyć lub uniemożliwić dostępu osób trzecich do sieci uzbrojenia technicznego usytuowanych na terenie objętym decyzją – w przypadku konieczności właściciel umożliwi dostęp do tych urządzeń.

UZASADNIENIE

W dniu 26.02.2024 r., Rawicom PV 35 Sp z o.o., ul. Szubińska 10, 89-210 Łabiszyn wystąpiła z wnioskiem do Wójta Gminy Sławoborze o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej (jednej lub kilku instalacji) o mocy całkowitej do 30 MWp, działka nr 3/4 obręb Sobiemirów.

W związku z tym, że dla terenu objętego inwestycją nie uchwalono aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

Zgodnie z art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), dalej „u.p.z.p.”, dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Zgodnie z art. 54 ust. 4 u.p.z.p, niniejsza decyzja została uzgodniona z:

- Starostwo Powiatowe w Świdwinie - w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych – postanowienie z dnia 25 marca 2024 r. znak OŚ.6123.94.2024 – uzgodniono pozytywnie
- Zarząd Dróg Powiatowych w Świdwinie – uzgodnienie dokonane na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.)
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Świdwinie – postanowienie nr 22/2024 z dnia 2 kwietnia 2024 r. znak NZNS.9022.3.11.2024 – uzgodniono pozytywnie
- Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie – postanowienie z dnia 9 kwietnia 2024 r. znak SK.ZPU.521.610.2024.PO – uzgodniono pozytywnie z uwagami ujętymi w pkt. 4 ust. 3-5 sentencji niniejszej decyzji
- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie – uzgodnienie dokonane na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.)

Obszar inwestycji nie jest objęty żadną formą ochrony konserwatorskiej, bonitacja gleb nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, a więc nie jest wymagane sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

Integralną częścią decyzji są załączniki:

1. Załącznik graficzny w skali 1: 1000 - trzy arkusze: 1(3), 2(3), 3(3),
2. Analiza urbanistyczna.

POUCZENIE:

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie, które należy wnieść za pośrednictwem Wójta Gminy Sławoborze w terminie do 14 dni od dnia jej doręczenia. Zgodnie z art. 127 a Kodeksu Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2023r. poz. 775 ze zm.) 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

Projekt decyzji sporządziła osoba posiadająca uprawnienia do sporządzania projektów decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu - zgodnie z art. 50 ust. 4 oraz art. 5 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym



Z up. *WÓJTA*
Sylwia
mgr Sylwia Opleka
SEKRETARZ GMINY

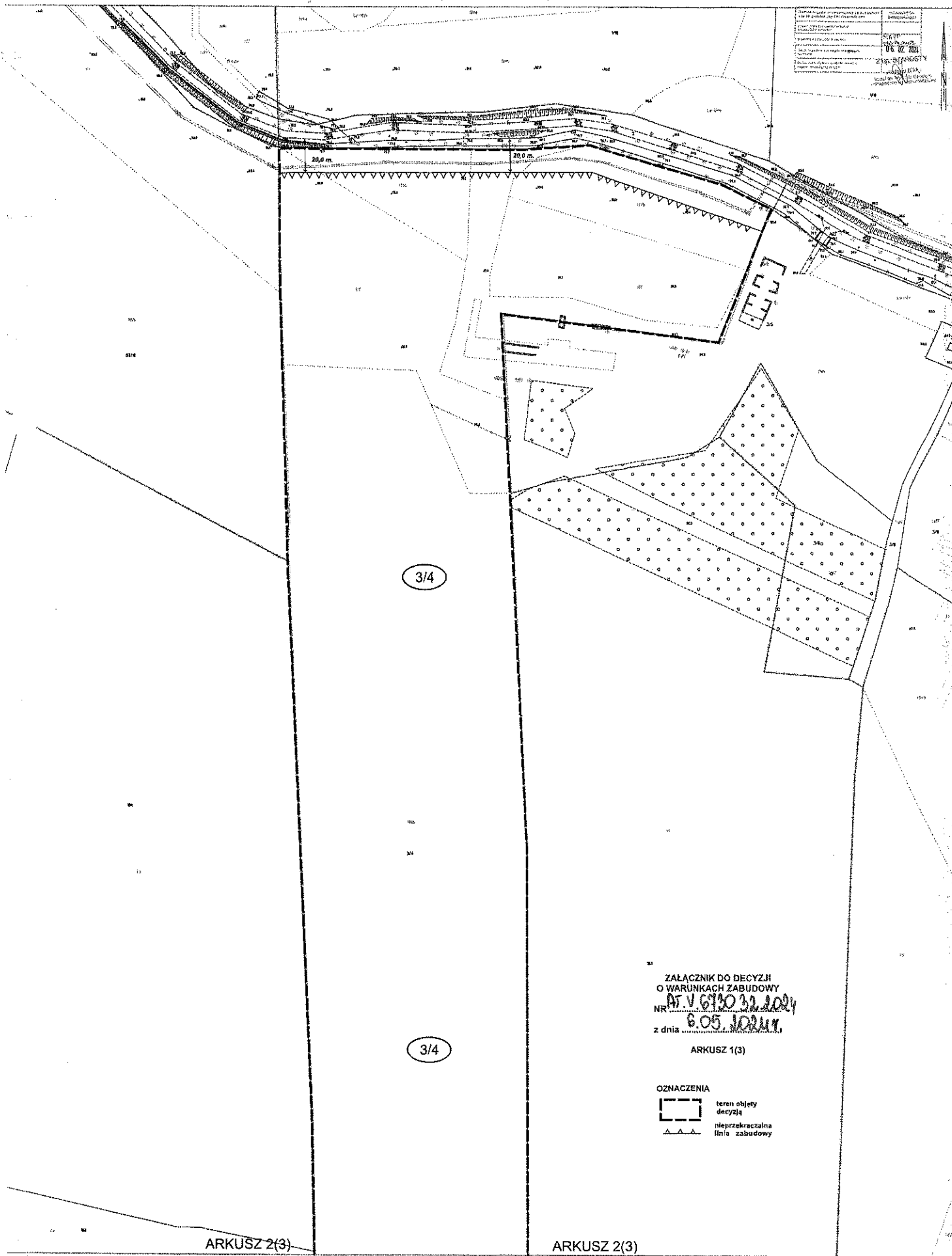
Otrzymują:

1. Wnioskodawca,
2. Strony postępowania,
3. a/a.

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000

Ul. 60-lecia PL-CTRF65, ul. 60-lecia PL-2000 ul. 60-lecia PL-2000 ul. 60-lecia PL-2000 ul. 60-lecia PL-2000 ul. 60-lecia PL-2000 ul. 60-lecia PL-2000 ul. 60-lecia PL-2000

Opis zmian	
1.	...
2.	...
3.	...
4.	...
5.	...
6.	...
7.	...
8.	...
9.	...
10.	...



3/4

3/4

ZAŁĄCZNIK DO DECYZJI
O WARUNKACH ZABUDOWY
Nr V 6130 32 1024
z dnia 6.05.2024 r.
ARKUSZ 1(3)

OZNACZENIA
[Symbol] teren objęty decyzją
[Symbol] nieprzekraczalna linia zabudowy

ARKUSZ 2(3)

ARKUSZ 2(3)

ARKUSZ 1(3)

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000

(Klasyfikacja: PL-ETRF80, Klasyfikacja: PL-ETRF80, Klasyfikacja: PL-ETRF2007-04)


ARKUSZ 1(3)

1. Nazwa i adres inwestora	2. Data sporządzenia
3. Nazwa i adres wykonawcy	4. Data zatwierdzenia
5. Nazwa i adres odbiorcy	6. Data odbioru
7. Nazwa i adres nadzorca	8. Data nadzoru
9. Nazwa i adres projektanta	10. Data projektu
11. Nazwa i adres wykonawcy robót	12. Data rozpoczęcia robót
13. Nazwa i adres wykonawcy robót	14. Data zakończenia robót
15. Nazwa i adres wykonawcy robót	16. Data zakończenia robót
17. Nazwa i adres wykonawcy robót	18. Data zakończenia robót
19. Nazwa i adres wykonawcy robót	20. Data zakończenia robót
21. Nazwa i adres wykonawcy robót	22. Data zakończenia robót
23. Nazwa i adres wykonawcy robót	24. Data zakończenia robót
25. Nazwa i adres wykonawcy robót	26. Data zakończenia robót
27. Nazwa i adres wykonawcy robót	28. Data zakończenia robót
29. Nazwa i adres wykonawcy robót	30. Data zakończenia robót
31. Nazwa i adres wykonawcy robót	32. Data zakończenia robót
33. Nazwa i adres wykonawcy robót	34. Data zakończenia robót
35. Nazwa i adres wykonawcy robót	36. Data zakończenia robót
37. Nazwa i adres wykonawcy robót	38. Data zakończenia robót
39. Nazwa i adres wykonawcy robót	40. Data zakończenia robót
41. Nazwa i adres wykonawcy robót	42. Data zakończenia robót
43. Nazwa i adres wykonawcy robót	44. Data zakończenia robót
45. Nazwa i adres wykonawcy robót	46. Data zakończenia robót
47. Nazwa i adres wykonawcy robót	48. Data zakończenia robót
49. Nazwa i adres wykonawcy robót	50. Data zakończenia robót
51. Nazwa i adres wykonawcy robót	52. Data zakończenia robót
53. Nazwa i adres wykonawcy robót	54. Data zakończenia robót
55. Nazwa i adres wykonawcy robót	56. Data zakończenia robót
57. Nazwa i adres wykonawcy robót	58. Data zakończenia robót
59. Nazwa i adres wykonawcy robót	60. Data zakończenia robót
61. Nazwa i adres wykonawcy robót	62. Data zakończenia robót
63. Nazwa i adres wykonawcy robót	64. Data zakończenia robót
65. Nazwa i adres wykonawcy robót	66. Data zakończenia robót
67. Nazwa i adres wykonawcy robót	68. Data zakończenia robót
69. Nazwa i adres wykonawcy robót	70. Data zakończenia robót
71. Nazwa i adres wykonawcy robót	72. Data zakończenia robót
73. Nazwa i adres wykonawcy robót	74. Data zakończenia robót
75. Nazwa i adres wykonawcy robót	76. Data zakończenia robót
77. Nazwa i adres wykonawcy robót	78. Data zakończenia robót
79. Nazwa i adres wykonawcy robót	80. Data zakończenia robót
81. Nazwa i adres wykonawcy robót	82. Data zakończenia robót
83. Nazwa i adres wykonawcy robót	84. Data zakończenia robót
85. Nazwa i adres wykonawcy robót	86. Data zakończenia robót
87. Nazwa i adres wykonawcy robót	88. Data zakończenia robót
89. Nazwa i adres wykonawcy robót	90. Data zakończenia robót
91. Nazwa i adres wykonawcy robót	92. Data zakończenia robót
93. Nazwa i adres wykonawcy robót	94. Data zakończenia robót
95. Nazwa i adres wykonawcy robót	96. Data zakończenia robót
97. Nazwa i adres wykonawcy robót	98. Data zakończenia robót
99. Nazwa i adres wykonawcy robót	100. Data zakończenia robót

3/4

3/4

OZNACZENIA

 teren objęty decyzją

ZALĄCZNIK DO DECYZJI
O WARUNKACH ZABUDOWY
NR DT.1.6430.01.1024
z dnia 6.05.2024r.

ARKUSZ 2(3)

ARKUSZ 3(3)

ARKUSZ 3(3)

ANALIZA URBANISTYCZNA

DOTYCZĄCA USTALENIA WARUNKÓW ZABUDOWY

Wnioskujący **Rawicom PV 35 Sp. z o.o. ul. Szubińska 10, 89-210 Łabiszyn**

lokalizacja inwestycji **obręb Sobiemirów, działka nr 3/4**

rodzaj inwestycji **zabudowa przemysłowa - budowa elektrowni fotowoltaicznej (jednej, lub kilku instalacji) o mocy całkowitej do 30 MWp wraz z urządzeniami technicznymi służącymi prawidłowemu funkcjonowaniu inwestycji, w tym między innymi: kontenerowe stacje transformatorowo-rozdzielcze SN/NN i SN/WN, magazyny energii, okablowanie, komunikacja wewnętrzna, ogrodzenie, kontenery techniczne, itp.**

1. W zakresie spełnienia przepisów art.61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

art.61 ust.1 pkt. 1 - sąsiedztwo istniejącej zabudowy dla elektrowni fotowoltaicznych nie jest wymagane „dobre sąsiedztwo”.

art.61 ust.1 pkt. 2 - dostęp do drogi publicznej teren objęty planowaną inwestycją przylega do drogi powiatowej (dz.nr 2)

art.61 ust.1 pkt. 3 - uzbrojenie terenu

zaopatrzenie w wodę **nie dotyczy**

zaopatrzenie w en. elektryczną **według warunków zarządzającego**

odprowadzenie ścieków **nie dotyczy**

art.61 ust.1 pkt. 4 - wyłączenie gruntów rolnych nie jest wymagana zgoda ministra na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne; do pozwolenia na budowę wymagane jest wyłączenie z użytkowania rolniczego terenu objętego inwestycją - w tym terenów zieleni towarzyszącej (podlegające wyłączeniu z użytkowania rolniczego - w zakresie wynikającym z ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych - grunty, na których nie będzie prowadzona żadna działalność rolnicza)

art.61 ust.1 pkt.5 zgodność z przepisami odrębnymi

- teren nie jest objęty ochroną prawną z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- uzyskano Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach Nr AT.V.6220.15.2023 z dnia 03.10.2023 r.

2. W zakresie ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy

teren objęty analizą **nie wyznacza się z uwagi na specyfikę inwestycji**

linia zabudowy **ustalić zgodnie z przepisami**

wielkość powierzchni zabudowy: **ustalić indywidualnie**

szerokość elewacji frontowej: **ustalić indywidualnie**

wysokość gzymsu lub attyki elewacji frontowej: **jedna kondygnacja nadziemna ustalić indywidualnie**

geometria dachu: **płaskie lub spadziste, nachylenie połaci do 30°**

WNIOSKI OGÓLNE:

- decyzja o warunkach zabudowy może być wydana.