

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz.U. z 2024 r. poz. 572) art. 50 ust. 1 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 7 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:** działki nr 8, 9/1, 9/2, 12/2, 132/2, część dz. nr 12/1 w obrębie **Jastrzębniki** - według załącznika graficznego
2. **Rodzaj inwestycji:** zabudowa przemysłowa - budowa jednej lub kilku instalacji fotowoltaicznych o łącznej mocy do 12 MWp wraz z urządzeniami technicznymi służącymi prawidłowemu funkcjonowaniu inwestycji, w tym między innymi: kontenerowe stacje transformatorowo-rozdzielcze Sn/mn, magazyny energii okablowanie, komunikacja wewnętrzna, ogrodzenie, ewentualne: kontenery techniczne, budynki o których mowa w ust.3 pkt 7 decyzji, itp.
3. **Warunki i wymagania kształtowania ład przestrzennego:**
 - 1) wielkość powierzchni zabudowy: do 60% powierzchni terenu objętego decyzją;
 - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: minimum 30 % powierzchni terenu objętego decyzją;
 - 3) szerokość elewacji frontowej kontenerowych stacji transformatorowych i magazynów energii - według potrzeb, nie więcej niż 15,0 m, stacji GPO według potrzeb, nie więcej niż 74,0 m
 - 4) wysokość kontenerowych stacji transformatorowych, magazynów energii i paneli fotowoltaicznych - nie więcej niż 6,0 m, stacji GPO według potrzeb, nie więcej niż 12,0 m
 - 5) geometria dachów: dopuszcza się dachy płaskie, lub spadziste o nachyleniu do 30⁰;
 - 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: od dróg wewnętrznych gminnych: nie mniej niż 6,0 m od granicy działki drogowej; od krawędzi jezdni drogi powiatowej (dz.nr 128/1 dr) nie mniej niż 20,0 m; dopuszcza się zmniejszenie odległości linii zabudowy w stosunku do drogi powiatowej w uzgodnieniu z zarządzającym drogą w odrębnym postępowaniu administracyjnym określonym w przepisach odrębnych;
 - 9) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne oraz inne sieci uzbrojenia technicznego zachowując wymagane odległości.
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.6220.17.2023 z dnia 11.12.2023 r.);
 - 2) nie stosować ogrodzeń pełnych;
 - 3) 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;
 - 4) ogrodzenie terenu wykonać z pozostawieniem min. 10 cm wolnej przestrzeni nad gruntem w celu umożliwienia swobodnej wędrówki drobnym zwierzętom;

- 5) 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);
 - 6) grunty rolne poza terenem zainwestowanym pozostawić w użytkowaniu rolniczym zapewniając dojazd do tych gruntów. w maksymalnym stopniu zachować istniejący drzewostan; usunięcie drzew kolidujących z realizacją inwestycji prowadzić zgodnie z przepisami Rozdziału 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz.U.z 2023 r. poz. 1336 ze zmianami).
- 5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
na terenie objętym decyzją znajdują się strefy ograniczonej ochrony archeologicznej VIII
- 1) podjęcie realizacji inwestycji wiąże się z koniecznością przeprowadzenia badań ratunkowych na koszt inwestora; właściciele, użytkownicy terenu i inwestorzy zobowiązani są do zawiadomienia urzędu ochrony zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych, remontowych, lub innych związanych z robotami ziemnymi z wyprzedzeniem minimum 2-tygodniowym.,
 - 2) rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji w zależności od opinii urzędu ochrony zabytków dotyczącej zakresu prac może być uzależnione od uzyskania stosownego pozwolenia od wojewódzkiego konserwatora zabytków
 - 3) zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych, ustala wojewódzki konserwator zabytków (Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Szczecinie, Delegatura w Koszalinie) w drodze decyzji - w odrębnym postępowaniu administracyjnym
- 6. Obsługa w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) dojazd: z drogi powiatowej (dz. nr 128/1), oraz z dróg ogólnodostępnych gminnych (dz. nr 10, 137)
 - 2) ewentualne place gospodarcze i miejsca postojowe dla pojazdów lokalizować na terenie inwestycji jako elementy komunikacji wewnętrznej;
 - 3) nakaz zapewnienia dojazdu maszyn rolniczych do terenów o których mowa w ust.4 pkt 6.
 - 4) 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;
 - 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na własny teren;
 - 6) sieci elektroenergetyczne i telekomunikacyjne łączące poszczególne instalacje wykonać jako sieci kablowe ziemne;
 - 7) włączenie elektrowni do sieci Krajowego Systemu Elektroenergetycznego wg warunków zarządzającego siecią.
- 7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**
- 1) zagospodarowanie nieruchomości nie może uniemożliwić dostępu komunikacyjnego do użytków rolnych nie objętych inwestycją,
 - 2) 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

Zgodnie z art. 107 §4 Kpa odstępuje się od uzasadnienia niniejszej decyzji gdyż uwzględnia ona w całości żądanie strony.

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

POUCZENIE:

Stosownie do brzmienia art. 127 § 1a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.) decyzja wydana w pierwszej instancji, od której uzasadnienia organ odstąpił z powodu uwzględnienia w całości żądania strony, jest ostateczna, tj. nie przysługuje od niej odwołanie w toku instancji.

Od niniejszej decyzji przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie. Skargę składa się w dwóch egzemplarzach, w terminie 30 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji, za pośrednictwem Wójta Gminy Sławoborze (art. 53 i 54 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przez sądami administracyjnymi – Dz. U. z 2023 r. poz. 259 z późn. zm.). Wpis od skargi należy wnieść na rachunek bankowy Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie. Strona może ubiegać się o zwolnienie od kosztów sądowych oraz przyznanie pomocy prawnej.

Integralną częścią decyzji są załączniki:

1. Załącznik graficzny w skali 1: 2000
2. Analiza urbanistyczna

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



Otrzymują:

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

Z up. WÓJTA

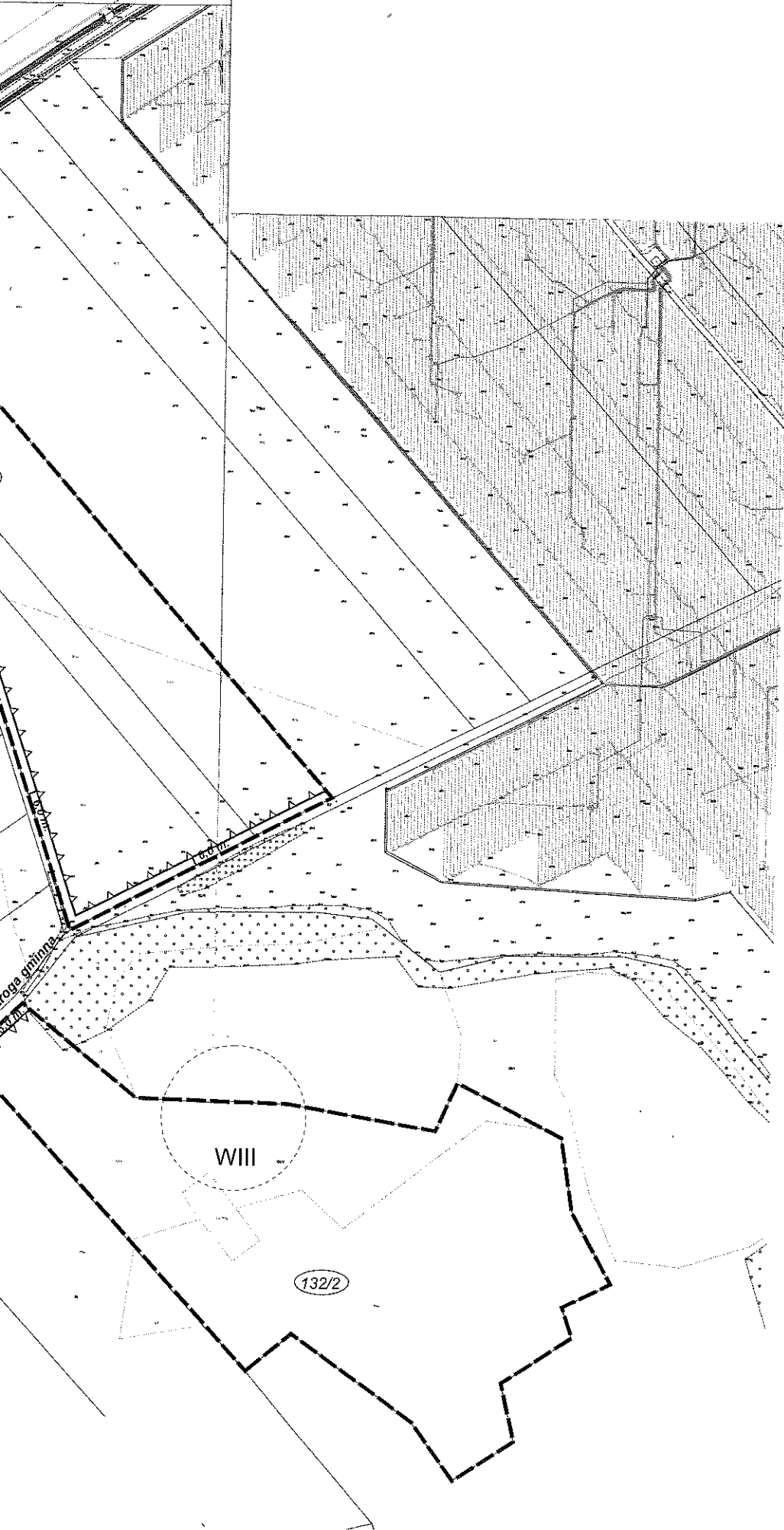
mgr Sylwia Opieka
SEKRETARZ GMINY

Opracowanie:

mgr inż. arch. Grażyna Pawlak



uprawnienia urbanistyczne Nr 834/89



ZAŁĄCZNIK DO DECYZJI
O WARUNKACH ZABUDOWY
NR *AT.V. 6730.53.1024*
Z dnia *5.06.2024 r.*

OZNACZENIA



teren objęty decyzją



strefy ochrony
archeologicznej
ograniczonej WIII,



nieprzekraczalna
linia zabudowy

ANALIZA URBANISTYCZNA

DOTYCZĄCA USTALENIA WARUNKÓW ZABUDOWY

Wnioskujący Rawicom PV 35 Sp.z o. o.. ul. Szubińska 10, 89-210 Łabiszyn
lokalizacja inwestycji działki nr 8, 9/1, 9/2, 12/2,132/2, część dz. nr 12/1 w obrębie Jastrzębniki
rodzaj inwestycji zabudowa przemysłowa - budowa jednej lub kilku instalacji fotowoltaicznych o łącznej mocy do 12 MWp wraz z urządzeniami technicznymi służącymi prawidłowemu funkcjonowaniu inwestycji, w tym między innymi: kontenerowe stacje transformatorowo-rozdzielcze Sn/nn, magazyny energii okablowanie, komunikacja wewnętrzna, ogrodzenie, 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 128/1) oraz dróg ogólnodostępnych gminnych (dz. nr 10 i 137)

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 przyrody,
- na terenie występują strefy VIII ograniczonej ochrony archeologicznej
- uzyskano Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach Nr AT.V.6220.17.2023 z dnia 11.12. 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.

Opracowanie:

mgr inż. arch. Grażyna Pawlak

uprawnienia urbanistyczne Nr 834/89