



Łobez, 24 czerwca 2022 r.

IK.6730.36.2022.AM

## DECYZJA NR 80/2022

### o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 735, z 2020 r. poz. 2320, z 2021 r. poz. 1491, 2052) oraz art. 59, 60, 61 i 63 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 11 kwietnia 2022 r. (data wpływu: 13 kwietnia 2022 r.), uzupełnionego 04 maja 2022 r. Pana Dariusza Wołowic – Prokurenta PCWO ENERGY PROJEKT z siedzibą w Warszawie w sprawie ustalenia warunków zabudowy

**U s t a l a m na rzecz**  
**PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o.**  
**ul. Emilii Plater 53**  
**00-113 Warszawa**

następujące warunki zabudowy terenu **działki nr ewid. 7/2 położonej w obrębie Rożnowo Łobeskie, gm. Łobez:**

- 1) Rodzaj inwestycji - funkcja zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:  
**Obiekty infrastruktury technicznej – budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 3MW zlokalizowanej na działce o nr ewid. 7/2 położonej w obrębie Rożnowo Łobeskie, gm. Łobez. Budowa do 3 kontenerowych stacji transformatorowych. Dopuszcza się posadowienie magazynu energii**
- 2) Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy<sup>1</sup> – **została określona na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji,**
  - b) powierzchnia zabudowy<sup>2</sup> – **do 1,35 ha, w tym do 18 m<sup>2</sup> każda kontenerowa stacja transformatorowa,**
  - c) szerokość elewacji frontowej – **nie dotyczy, szerokość każdej kontenerowej stacji transformatorowej – do 3,0 m,**
  - d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (gzymsu lub attyki)<sup>3</sup> – **nie dotyczy, wysokość każdej kontenerowej stacji transformatorowej – do 4,0 m,**

<sup>1</sup> dotyczy ściany frontowej budynku, nie dotyczy w szczególności: ganku, okapów, wykuszy, pilastrów, podestów, schodów, detali architektonicznych,

<sup>2</sup> nie dotyczy tarasów utwardzonych,

<sup>3</sup> w przypadku, gdy ściana elewacji frontowej budynku jest jednocześnie ścianą szczytową budynku dopuszcza się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (gzymsu lub attyki) w wartości określonej w pkt 2 lit. h) niniejszej decyzji,

- e) rodzaj dachu, ukształtowanie połączeń dachowych – **nie dotyczy, kontenerowa stacja transformatorowa – dach płaski,**
  - f) kąt nachylenia dachu – **nie dotyczy,**
  - g) wysokość kalenicy – **nie dotyczy.**
- 3) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - **planowana inwestycja należy do kategorii przedsięwzięć określonych w art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 z późn. zm.) oraz wymienione jest w § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b) Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2021 r., poz. 1839).**  
**Zgodnie z art. 72 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy inwestor w dniu 22 marca 2022 r. uzyskał od Burmistrza Łobza decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, znak: IK.6220.12.2021.MM.10 w której zostały określone środowiskowe uwarunkowania zgody na realizację zamierzonego przedsięwzięcia”.**
- 4) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – **inwestycja nie będzie wpływać na krajobraz kulturowy, obiekty i obszary chronione.**
- 5) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostęp do drogi publicznej – **bezpośredni, działka drogowa o nr ewid. 97,**
  - b) dostawa wody – **nie dotyczy,**
  - c) zasilanie w energię elektryczną – **w razie konieczności zapotrzebowanie na energię zostanie zapewnione poprzez agregat prądotwórczy.**
  - d) zasilanie w gaz – **nie dotyczy,**
  - e) zasilanie w energię cieplną – **nie dotyczy,**
  - f) odprowadzenie ścieków – **nie dotyczy,**
  - g) odprowadzanie wód opadowych – **na własny nieutwardzony teren inwestycji,**
  - h) gospodarowanie odpadami – **zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Łobez.**
  - i) łączność – **nie dotyczy.**
- 6) Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
- a) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej dla innych działek,
  - b) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
  - c) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (osób trzecich),

- d) w projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania, aby nie wnosić dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań,
- e) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich.
- 7) Inne warunki wynikające z przepisów odrębnych:
- a) projekt budowlany winien spełniać warunki określone w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.),
- b) przy projektowaniu inwestycji należy uwzględnić warunki określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 z późn. zm.).
- 8) Na mapie w skali **1:1000** stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji, określono linie rozgraniczające teren inwestycji **oznaczone kolorem żółtym**.
- 9) Mając na względzie przepisy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.), przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów ornych (R) klasy IVa planowanych pod ww. inwestycję, nie wymaga uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 niniejszej ustawy.
- Jednocześnie, rozpoczęcie innego niż rolnicze użytkowanie gruntów rolnych oznacza wyłączenie ich z produkcji rolniczej. Zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2021 r., poz. 1326 z późn. zm.) wyłączenie z produkcji użytków rolnych – gruntów ornych (R) klasy IVa i klasy IVb, przeznaczonych na cele nierolnicze, wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego może nastąpić po wydaniu decyzji zezwalających na takie wyłączenie, **natomiast w sytuacji, kiedy ww. użytki rolne są wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego, wyłączenie ich z produkcji nie będzie wymagało przedmiotowej decyzji**

Stosownie do art. 63 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503):

- decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy,
- niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
- jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy, mają także odpowiednio zastosowanie przepisy art. 36 i 37,
- koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 ponosi inwestor po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę,
- wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Na podstawie art. 60 ust. 1, art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) projekt niniejszej decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony przez **Starostwo Powiatowe w Łobzie** postanowieniem z dnia 20 maja 2022 r., **znak: WOŚ.673.76.2022.AW**.

Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający – **Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Gryficach oraz Głównego Specjalistę ds. Drogownictwa w miejscu** w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

#### Uzasadnienie

W związku z art. 64a ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odstąpiono od uzasadnienia decyzji, ponieważ w całości uwzględnia ona żądanie wnioskodawcy.

#### Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia Burmistrzowi Łobza oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

W przypadku niewydania przez Burmistrza Łobza decyzji w sprawie warunków zabudowy w terminie 90 dni (21 dni dla budynków 70 m<sup>2</sup>) od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza Burmistrzowi Łobza, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

#### Załączniki:

Rysunek na kopii mapy w skali 1:1000.



Z up. BURMISTRZA ŁOBZA  
*M. Kozłowska*  
mgr inż. Małgorzata Kozłowska  
KIEROWNIK WYDZIAŁU INFRASTRUKTURY  
KOMUNALNEJ I OCHRONY ŚRODOWISKA

#### Otrzymują:

1. PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o., ul. Świętego Leonarda 7, 25-311 Kielce.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
8. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, ul. Bronowicka 41, 71-012 Szczecin.
9. Wydział RG w miejsu.
10. aa (IK).

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Łobzie, Wydział Architektury, Budownictwa i Infrastruktury Technicznej, ul. Konopnickiej 41, 73-150 Łobez.
2. Starostwo Powiatowe w Łobzie, Wydział Ochrony Środowiska, ul. Głowackiego 4, 73-150 Łobez.
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Gryficach, ul. Niekładzka 9, 72-300 Gryfice.
4. Główny Specjalista ds. Drogownictwa w miejscu.