

Łobez, 03 października 2022 r.

**IK.6730.68.2022.AM**

## **DECYZJA NR 113/2022**

### **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 06 lipca 2022 r., uzupełnionego 03 sierpnia 2022 r. Pana Adnana Qaraqish Członka Zarządu PVE 155 Sp. z o. o. z siedzibą w Bydgoszczy w sprawie ustalenia warunków zabudowy

**U s t a l a m na rzecz  
PVE 155 Sp. z o.o.  
ul. Grunwaldzka 4/10  
85-236 Bydgoszcz**

następujące warunki zabudowy terenu działki nr ewid. 78 położonej w obrębie Wsiedle, gm. Łobez:

- 1) Rodzaj inwestycji - funkcja zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:  
**Obiekty infrastruktury technicznej – budowa farm elektrowni fotowoltaicznych o mocy do 9 MW z możliwością realizacji w etapach o łącznej mocy nieprzekraczającej 9 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą. Budowa do 9 kontenerowych stacji transformatorowych oraz budowa do 9 magazynów 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 5,30 ha,**
  - c) szerokość elewacji frontowej – **nie dotyczy, szerokość każdej kontenerowej stacji transformatorowej – do 7,0 m, szerokości magazynu energii – do 13,0 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. g) niniejszej decyzji,

<sup>4</sup> dotyczy głównych połączeń dachu, nie dotyczy w szczególności: dachów nad wieżyczkami, gankami, zadaszeniami nad otwartymi częściami budynku, lukarn, garaży dobudowanych będących częściami budynku itp.

- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (gzymsu lub attyki)<sup>3</sup> – **nie dotyczy, wysokość kontenerowej stacji transformatorowej – do 3,5 m, wysokość każdego magazynu energii – do 3,5 m,**
  - e) rodzaj dachu, ukształtowanie połączeń dachowych – **nie dotyczy, każda kontenerowa stacja transformatorowa – dach płaski, każdy magazyn energii – dach płaski, płaski,**
  - f) kąt nachylenia dachu<sup>4</sup> – **nie dotyczy, każda kontenerowa stacja transformatorowa – do 12°, magazyny energii – do 12°,**
  - g) wysokość kalenicy – **nie dotyczy, wysokość kontenerowej stacji transformatorowej – do 3,5 m, wysokość każdego magazynu energii – do 3,5 m.**
- 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 31 maja 2022 r. uzyskał od Burmistrza Łobza decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, znak: IK.6220.13.2021.MM.12 w której zostały określone środowiskowe uwarunkowania zgody na realizację zamierzonego przedsięwzięcia.**
- 4) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – **wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.**
- 5) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostęp do drogi publicznej – **dostęp do drogi publicznej nie jest wymagany (zgodnie z art. 61, ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),**
  - b) dostawa wody – **nie dotyczy,**
  - c) zasilanie w energię elektryczną – **potrzeby własne elektrowni będą zaspokajane poprzez instalację fotowoltaiczną,**
  - 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,

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 24 sierpnia 2022 r., **znak: WOŚ.673.128.2022.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. Rojańska*  
mgr inż. Anna Rojańska  
KIEROWNIK WYDZIAŁU INFRASTRUKTURY  
KOMUNALNEJ I OCHRONY ŚRODOWISKA

Otrzymują:

1. PVE 155 Sp. z o.o., ul. Bydgoska 20, Lisi Ogon, 86-065 Łochowo.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
8. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, ul. Bronowicka 41, 71-012 Szczecin.
9. 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.

