

## DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

### Na podstawie:

1. art. 4 ust. 2 pkt. 2; art. 53 ust. 4; art. 59 ust. 1; art. 60 ust. 1, 4; art. 61 ust. 3; art. 63 ust. 2, 4; art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021 poz. 741 ze zm.);
2. art. 106; art. 107; art. 109; art. 111 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.);
3. § 2-3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1589);
4. § 3-9 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobów ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588);

po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 5 października 2021 r. przez Sun Reblino Sp. z o.o., ul. Starzyńskiego 3, 76- 200 Słupsk, dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 1,8 MW o powierzchni 1,24 ha wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie części działki nr 10 obręb Reblino, gmina Kobylnica oraz uzgodnieniu projektu decyzji:

- ze Starostą Słupskim – na podstawie art. 122a Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.) i art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.),
- z PGW Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Gdańsku - na podstawie art. 122a Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.) i art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.);

### USTALAM

### WARUNKI ZABUDOWY

Dla budowy farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 1,8MW o powierzchni 1,24 ha wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie części działki nr 10 obręb geodezyjny Reblino, gmina Kobylnica.

#### 1. Rodzaj inwestycji:

Planowana inwestycja polega na budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 1,8MW o powierzchni 1,24 ha wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie części działki nr 10 obręb geodezyjny Reblino, gmina Kobylnica.

#### 2. Opis inwestycji – ustalenia:

- a) lokalizacja zgodnie z zakresem inwestycji przedstawionym na załączniku graficznym, na działce nr 10 obręb geodezyjny Reblino, gmina Kobylnica,
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona od drogi gminnej na odległość 15 m,
- c) panele fotowoltaiczne zainstalowane na konstrukcjach wsporczych wbitych w grunt,
- d) wysokość konstrukcji do 4 m,
- e) stacja transformatorowa w formie kontenera o powierzchni około 25 m<sup>2</sup> i wysokości do 3 m,
- f) sieć energetyczna: linie kablowe - światłowodowe, konwertery, instalacja odgromowa, przyłącza energetyczne,
- g) ogrodzenie instalacji, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe,

- h) realizację inwestycji wykonać zgodnie z obowiązującymi normami technicznymi i przepisami prawa budowlanego.
- 3. Ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego:**
- a) Planowana inwestycja nie wymaga wydzielenia terenu i zmienia sposób jego użytkowania.
  - b) Projekty sieci i obiektów infrastruktury technicznej powinny uwzględniać istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu.
- 4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi, krajobrazu kulturowego:**
- a) Na terenie objętym wnioskiem nie występują formy ochrony przyrody, o których mowa w art. 6. ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 ze zm.).
  - b) Wskazana we wniosku inwestycja spełnia ustalenia Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839), zabudowa nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 ha: – na podstawie § 3 ust.1 pkt. 54 lit. b cyt. zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt. 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt. 1–3 oraz b)1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a; Planowana inwestycja posiada status mogącej potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, powierzchnia zajęta pod planowaną inwestycję wynosi ok. 1,24 ha. Dla planowanej inwestycji została przeprowadzona procedura w zakresie potrzeby oceny oddziaływania na środowisko decyzja nr GPŚ.6220.1.2021.PE14 z dnia 26 kwietnia 2021 r.
  - c) Ewentualna wycinka drzew wymaga uzyskania zezwolenia Wójta Gminy Kobylnica w trybie art. 83 i 83a ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Obowiązuje zakaz uszkodzenia systemów korzeniowych rosnących w sąsiedztwie drzew.
  - d) Inwestycję należy prowadzić zgodnie z normami i przepisami ogólnymi z zakresu ochrony środowiska, w tym wymaganiami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 ze zm.).
  - e) Inwestycja nie może powodować nieodwracalnych zmian w środowisku przyrodniczym w obrębie zajmowanej działki.
  - f) Zakres inwestycji zawiera się w granicach działek lub ich części, które zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1390) oznaczone są jako: ŁIV- łąki trwałe IV, RIV- grunty rolne klasy IV. Zgodnie z wymogami art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 1326), nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, kiedy brak jest wymogu wyłączenia tych gruntów z produkcji rolnej i leśnej. Powierzchnię terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania oraz zalewania działek sąsiednich.
- 5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- Na terenie objętym wnioskiem nie występują formy ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 pkt. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 710 ze zm.).

**6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

- a) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – odbiór energii elektrycznej na podstawie warunków technicznych od Zarządcy sieci,
- b) projekty sieci i obiektów infrastruktury technicznej powinny uwzględniać zachowanie wymaganych przepisami odległości od innych sieci uzbrojenia podziemnego oraz naziemnego,
- c) ewentualne kolizje należy uzgodnić z gestorami sieci. Inwestor winien eliminować je za zgodą i na warunkach gestorów sieci staraniem własnym oraz poprzez własny nakład finansowy,
- d) dla zachowania prawidłowego funkcjonowania urządzenia melioracyjnego, należy zachować jego drożność, właściwy stan techniczny oraz kierunek odpływu wody,
- e) 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 624 ze zm.) zakazuje się: niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych,
- f) 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.

**7. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji:**

Dojazd do terenu planowanej inwestycji – do drogi gminnej działka nr 22 obręb Reblino.

**8. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- 1) Należy spełnić wymagania określone w art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.) oraz w normach i innych przepisach szczególnych.
- 2) Projekt budowlany inwestycji powinien zapewnić zarówno w czasie budowy, jak i późniejszej eksploatacji ochronę osób trzecich w szczególności przez:
  - a) ochronę przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,
  - b) ochronę przed pozbawieniem korzystania z sieci uzbrojenia terenu,
  - c) ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne oraz promieniowanie,
  - d) ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
  - e) ochronę przed zalewaniem wodami opadowymi działek sąsiednich.

**9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

- a) Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych (ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze, t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1420) – na terenie objętym wnioskiem nie występują tereny górnicze.
- b) Ochrona obiektów na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych (ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze – na terenie objętym wnioskiem nie występują tereny potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
- c) Ochrona przed powodzią (ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 624 ze zm.) – na terenie objętym wnioskiem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

**10. Inne warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

- a) Projekt budowlany należy opracować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1609). W przypadku odstępstwa od wymagań zawartych w ww. rozporządzeniu należy przed przystąpieniem do wykonania projektu budowlanego wystąpić o takie odstępstwo do Starostwa Powiatowego w Słupsku. Starostwo po uzyskaniu upoważnienia Ministra Rozwoju w drodze postanowienia, udziela lub odmawia zgody na wnioskowane odstępstwo.

- b) Projekt budowlany powinien być zgodny z normami i innymi przepisami odrębnymi oraz warunkami wydanymi przez zarządcę sieci.
- c) Żaden z przepisów odrębnych nie wprowadza zakazów realizacji zamierzenia budowlanego na wnioskowanej działce.

## UZASADNIENIE

Dnia 5 października 2021 r. został złożony wniosek przez Sun Reblino Sp. z o.o., ul. Starzyńskiego 3, 76- 200 Słupsk, dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 1,8MW o powierzchni 1,24 ha wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie części działki nr 10 obręb geodezyjny Reblino, gmina Kobylnica.

W myśl art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 poz. 741 ze zm.), który mówi, iż przepisów art. 61 ust. 1 pkt. 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt. 13a ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 610 ze zm.), który określa, iż instalację odnawialnego źródła energii – instalację stanowiącą wyodrębniony zespół urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii. Planowana inwestycja polega na budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 1,8MW o powierzchni 1,24 ha wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie części działki nr 10 obręb geodezyjny Reblino, gmina Kobylnica. W ocenie organu warunków wytwarzania energii z odnawialnych źródeł jest spełniony.

W myśl obowiązujących przepisów, tj. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej jako PiZP) oraz przepisów wykonawczych do niej, w toku postępowania sporządzona została przez uprawnionego urbanistę analiza oraz na jej podstawie projekt decyzji o warunkach zabudowy dla wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego.

W wyniku analizy materiałów źródłowych stwierdzono, że w sprawie spełnione zostają przepisy art. 61 ust.3 ustawy PiZP, co powoduje możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej (art. 10 k.p.a.) wszystkie strony zostały zawiadomione pismem nr GPŚ.6730.24.2021.PP z dnia 21 października 2021 r. o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń.

Zakres niniejszej decyzji jest zgodny z wymaganiami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. 2003 r. Nr 164 poz. 1589).

Projekt decyzji o warunkach zabudowy został skierowany pismem nr GPŚ.6730.24.2021.PP z dnia 2 listopada 2021 r. do uzgodnienia przez Starostę Powiatu Słupskiego oraz Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Gdańsku. Na podstawie art. 122a Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.), art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji uzyskał stosowne uzgodnienia.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego, w tym w odpowiedzi na zawiadomienie (pismo nr GPŚ.6730.24.2021.PP z dnia 22 listopada 2021 r.) o zakończeniu postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla planowanego przedsięwzięcia - nie wpłynęły zastrzeżenia stron postępowania w sprawie zamiaru wydania decyzji o warunkach zabudowy.

## POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Słupsku, w terminie 14 dni od dnia doręczenia, za pośrednictwem Wójty Gminy Kobylnica.

Na podstawie art. 127a KPA 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 Wójtowi Gminy Kobylnica oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Ponadto poucza się, że w myśl art. 130 § 4 KPA decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Odwołanie od decyzji o warunkach zabudowy powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

Oplata skarbową: zgodnie z art. 1 ust. 1, pkt 1a z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1546 ze zm.) pobrano opłatę skarbową za wydanie decyzji o warunkach zabudowy w wysokości 598 zł (*nie podlega opłacie skarbowej wydanie decyzji dla wnioskodawcy będącego właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości*).



*Wójt*  
**Leszek Kuliński**  
(10)

### Załączniki:

Nr 1 - załącznik graficzny – mapa w skali 1:1000,

Nr 2 - analiza graficzna i opisowa funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu sąsiedniego (w dok. urzędu).

### Otrzymują:

1. Sun Reblino– Inwestor.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
6. va,
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
14. A/a, IM.

### Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Słupsku