

Łobez, 03 października 2022 r.

IK.6730.66.2022.AM

DECYZJA NR 114/2022

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 działek nr ewid. 20, 30, 44/2, 41, 57, 136, 51, 39, 32, 15, 219 położonych w obrębie Wsiedle, gm. Łobez:

- 1) Rodzaj inwestycji - funkcja zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
Obiekty infrastruktury technicznej – budowa farm elektrowni fotowoltaicznych o mocy do 11 MW z możliwością realizacji w etapach o łącznej mocy nieprzekraczającej 11 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą. Budowa do 11 kontenerowych stacji transformatorowych oraz budowa do 11 magazynów energii.
- 2) Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy¹ – **została określona na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji,**
 - b) powierzchnia zabudowy² – **do 6,05 ha,**
 - c) szerokość elewacji frontowej – **nie dotyczy, szerokość każdej kontenerowej stacji transformatorowej – do 7,0 m, szerokości magazynu energii – do 13,0 m,**

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

² nie dotyczy tarasów utwardzonych,

³ w przypadku, gdy ściana elewacji frontowej budynku jest jednocześnie ścianą szczytową budynku dopuszcza się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (gzymsu lub atyki) w wartości określonej w pkt 2 lit. g) niniejszej decyzji,

⁴ 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)³ – **nie dotyczy, wysokość kontenerowej stacji transformatorowej – do 3,5 m, wysokość każdego magazynu energii – do 3,5 m,**
 - e) rodzaj dachu, ukształtowanie połaci dachowych – **nie dotyczy, każda kontenerowa stacja transformatorowa – dach płaski, każdy magazyn energii – dach płaski, płaski,**
 - f) kąt nachylenia dachu⁴ – **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,

- 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 2021 r., poz. 2351 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679),
 - 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 2022 r., poz. 1225).
 - c) **w związku z tym, że na działce o nr ewid. 51, położonej w obrębie Wysiedle, gm. Łobez, w ewidencji melioracji wodnych wykazane jest urządzenie melioracyjne tj.: rów oznaczony symbolem R-C, prace budowlane należy prowadzić z następującymi uwagami:**
 - **zakazuje się wykonywania w pobliżu tego urządzenia robót, które mogą spowodować jego zniszczenie, uszkodzenie lub zmianę stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich,**
 - **dla prawidłowego funkcjonowania urządzenia należy zachować jego drożność i właściwy stan techniczny,**
 - **w przypadku stwierdzenia na ternie objętym inwestycją innych nieewidencjonowanych urządzeń melioracyjnych, należy zachować ich drożność i właściwy stan techniczny w celu zachowania funkcji,**
 - **w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącym urządzeniem, która spowoduje konieczność jego przebudowy, wymagane jest uzyskanie na tę czynność stosownej zgody wodnoprawnej**
- 8) Na mapach w skali 1:1000 stanowiących 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. W myśl art. 2 ust. 1 pkt 1, pkt 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, gruntami rolnymi w rozumieniu tej ustawy są grunty określone w ewidencji gruntów jako użytki rolne, grunty pod urządzeniami: melioracji

wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi. Zatem, zgodnie z art. 11 ust. 1 ww. ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, wyłączenie z produkcji użytków rolnych m.in. klasy VI a, wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego, a także gruntów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2-10, przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne - może nastąpić po wydaniu decyzji zezwalającej na takie wyłączenie.

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 24 sierpnia 2022 r., **znak: WOŚ.673.125.2022.AW** oraz przez **Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Gryficach** postanowieniem z dnia 31 sierpnia 2022 r., **znak: SZ.ZPU.1.522.853.AM.**

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 – **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 m²) 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 kopiach map w skali 1:1000 (2 arkusze).



Z urzędu BURMISTRZA ŁOBZA
M. Róścianka
mgr inż. Mirosława Róścianka
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.
- 9.
- 10.
11. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, ul. Bronowicka 41, 71-012 Szczecin.
12. 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.