

DECYZJA NR 51/2021

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) oraz art. 59, 60, 61 i 63 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 785, 922), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 08 marca 2021 r., uzupełnionego 12 kwietnia 2021 r. Pana Łukasza Atamańczuk – Prezesa Atarol Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie w sprawie ustalenia warunków zabudowy

U s t a l a m na rzecz
Atarol Sp. z o.o.
ul. Bolesława Śmiałego 15/8
70-351 Szczecin

następujące warunki zabudowy terenu **działek nr ewid. 24, 20/16 położonych w obrębie Suliszewice, gm. Łobez:**

- 1) Rodzaj inwestycji - funkcja zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
Obiekty infrastruktury technicznej – budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 24 MW lub farm fotowoltaicznych o łącznej mocy nieprzekraczającej 24 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną realizowaną etapowo lub w całości na terenie działek nr ewid. 24, 20/16. Budowa do 24 stacji transformatorowych.
- 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 20 ha, w tym do 20,0 m² powierzchnia każdej stacji transformatorowej,
 - c) szerokość elewacji frontowej – **nie dotyczy**,
 - d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (gzymsu lub atyki)³ – **nie dotyczy**, wysokość każdej stacji transformatorowej – **do 3,5 m**,
 - e) rodzaj dachu, ukształtowanie połaci dachowych – **nie dotyczy**, każda stacja transformatorowa – **dach płaski**,
 - f) kąt nachylenia dachu⁴ – **nie dotyczy**,
 - g) wysokość kalenicy – **nie dotyczy**.

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 połaci dachu, nie dotyczy w szczególności: dachów nad wieżyczkami, gankami, zadaszeniami nad otwartymi częściami budynku, lukarn, garaży dobudowanych będących częściami budynku itp.

- 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 2020 r. poz. 283 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 2019 r. poz. 1839).
Zgodnie z art. 72 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy inwestor w dniu 03 marca 2021 r. uzyskał od Burmistrza Łobza decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, znak: IK.6220.23.2020.MM.11, 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 – działka drogowa o nr ewid. 29 lub o nr ewid. 25,
 - b) dostawa wody – szacunkowe zużycie wody do mycia paneli fotowoltaicznych wyniesie maksymalnie 40 m³/rok, zakłada się, że woda będzie dowożona specjalistycznym pojazdem wyposażonym w zbiornik wody demineralizowanej oraz wibrujące szczotki myjące lub zraszacze splukujące,
 - c) zasilanie w energię elektryczną – nie przewiduje się wykorzystania energii elektrycznej na etapie budowy farmy. Przewiduje się, że szacunkowe zapotrzebowanie w energię elektryczną w trakcie eksploatacji do oświetlenia terenu i prac konserwacyjnych wyniesie ok. 5-10 kW/1 MW,
 - d) zasilanie w gaz – nie dotyczy,
 - e) zasilanie w energię cieplną – nie dotyczy,
 - f) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,
 - g) odprowadzanie wód opadowych – na grunt, na teren działek nr ewid. 24, 20/16,
 - 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 2020 r. poz. 1609),
 - 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).
 - c) w związku z tym, że na przedmiotowej działce nr ewid. 20/16 położonej w obrębie Suliszewice, gm. Łobez w ewidencji melioracji wodnych wykazane są urządzenia melioracyjne tj.: rów, 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 zachowania prawidłowego funkcjonowania urządzenia melioracyjnego, należy zachować jego drożność i właściwy stan techniczny.
 - zakazuje się wykonywania w pobliżu tego urządzenia robót oraz innych czynności, które mogą powodować niedopuszczalne osiadanie tego urządzenia lub jego części, osuwanie się gruntu przy urządzeniu bądź zmniejszenie jego stateczności lub wytrzymałości.

8) Na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji, określono linie rozgraniczające teren inwestycji **oznaczone kolorem żółtym**.

9) 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 2017 r., poz. 1161, z 2020 r., poz. 471) wyłączenie z produkcji użytków rolnych – gruntów ornych klasy IVa i 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 2020 r., poz. 293 z późn. zm.):

- 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 i 9 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) projekt niniejszej decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony przez **Starostwo Powiatowe w Łobzie** postanowieniem z dnia 28 kwietnia 2021 r., znak: **WOŚ.673.72.2021.JR**, przez **Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Gryficach** postanowieniem z dnia 07 maja 2021 r., znak: **SZ.ZPU.1.522.410.2021.JG** oraz przez **Zarząd Dróg Powiatowych w Łobzie** postanowieniem z dnia 26 kwietnia 2021r., znak: **BD.4341Ł.07.2021**.

Uzasadnienie

W związku z art. 107 § 4 - Kodeksu postępowania administracyjnego 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.

Załączniki:

Rysunek na kopii mapy w skali 1:1000.

Z ur. BURMISTRZA ŁOBZA
M. Różańska
mgr inż. Małgorzata Różańska
KIEROWNIK WYDZIAŁU INFRASTRUKTURY
KOMUNALNEJ I OCHRONY ŚRODOWISKA

Otrzymują:

1. Atarol Sp. z o.o., ul. Bolesława Śmiałego 15/8, 71-351 Szczecin.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
11. Wydział RG w miejscu.
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.