

IK.6730.22.2021.AP

DECYZJA NR 50/2021

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, 784, 922), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 16 lutego 2021 r. (data wpływu: 24 lutego 2021 r.), uzupełnionego 25 marca 2021 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. 126/1, 127, 130/2, 130/4 położonych w obrębie Niegrzebia, gm. Łobez:**

- 1) Rodzaj inwestycji - funkcja zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
Obiekty infrastruktury technicznej – budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 4 MW z możliwością realizacji w etapach o łącznej mocy nieprzekraczającej 4 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Budowa do czterech kontenerowych stacji transformatorowych.
- 1) 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 4,8 ha,**
 - c) szerokość elewacji frontowej – **nie dotyczy, szerokość stacji transformatorowej – do 7,0 m każda,**
 - d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (gzymsu lub atyki)³ – **nie dotyczy, wysokość stacji transformatorowej – do 3,5 m,**
 - e) rodzaj dachu, ukształtowanie połaci dachowych – **nie dotyczy, stacje transformatorowe – 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 05 lutego 2021 r. uzyskał od Burmistrza Łobza decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, znak: IK.6220.15.2020.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) do drogi publicznej – **dostęp do drogi publicznej nie jest wymagany (zgodnie z art. 61, ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 ciepłą – **nie dotyczy,**
 - f) odprowadzenie ścieków – **nie dotyczy,**
 - g) odprowadzanie wód opadowych – **na grunt, na teren działek nr ewid. 126/1, 127, 130/2, 130/4,**
 - 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 z późn. zm.)
 - c) zgodnie z Ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2020 r., poz. 1043):
 - usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych może mieć miejsce w odległości niezakłócającej ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także niepowodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego.
 - budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym, że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m.
 - d) na podstawie art. 54 ww. Ustawy, tj. zgodnie z § 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych, **roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego oraz wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury.**
- 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 V 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 2021 r., poz. 741 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 9a 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 26 kwietnia 2021 r., **znak: WOŚ.673.71.2021.JR** oraz przez **Polskie Koleje Państwowe S. A.** postanowieniem z dnia 22 kwietnia 2021 r., **znak: KNPo1.6141.781.2020.KP/6.**

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** w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

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 up. BURMISTRZA ŁOBZA
M. Rósańska
mgr inż. Małgorzata Rósańska
KIEROWNIK WYDZIAŁU INFRASTRUKTURY
KOMUNALNEJ I OCHRONY ŚRODOWISKA

Otrzymują:

1. PVE 155 Sp. z o.o., ul Twarda 5, Lisi Ogon, 86-065 Łochowo.
- 2.
- 3.
- 4.
5. Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe, Nadleśnictwo Łobez, ul. Bema 15, 73-150 Łobez.
6. PKP S.A. Centrala, Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Szczecinie, Al. 3 Maja 22, 70-215 Szczecin.
7. Wydział RG w miejscu.
8. 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.



LINIE ROZGRANICZAJĄCE
TEREN INWESTYCJI
NIEPRZEKRACZALNA(E)
LINIA(E) ZABUDOWY

Opłacie skarbowej na podstawie
Ustawy z dnia 16.11.2006 o opłacie
wzaj. - Dz.U.2016.1827 t.j.