

Numer sprawy: ITRIII.6730.57.2023

Decyzja nr 096/2023 o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 60 ust. 1 oraz art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588), oraz z rozporządzeniem 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) w trybie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775, z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku, który złożyła:

KPE FARMS SP. Z O.O.
Kruszyniec 27, 86-014 Sicienko

ustalam warunki zabudowy

terenu składającego się z działki oznaczonej nr ewid. 225 oraz z części działki oznaczonej nr ewid. 318, oznaczonego na załączniku graficznym niniejszej decyzji jako teren inwestycyjny, położonego w obrębie geodezyjnym Byszewo, gmina Siemyśl, **dla inwestycji polegającej na** budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 10 MW z możliwością realizacji w etapach, każdy o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

1. Rodzaj inwestycji: zabudowa przemysłowa.

1.1. w ramach planowanej inwestycji dopuszcza się realizację:

- a) elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy do 10 MW, przy nominalnej mocy pojedynczego modułu do 1500 Wat pik w ilości do 50000 szt. i wysokości konstrukcji do 5m,
- b) inwerterów (falowników) w ilości do 500 szt.,
- c) dróg wewnętrznych i placów manewrowych,
- d) miejsc postojowych,
- e) infrastruktury naziemnej i podziemnej, związanej z konstrukcją nośną paneli fotowoltaicznych,
- f) sieci energetycznej kablowej podziemnej niskiego napięcia, na potrzeby dostarczenia energii do stacji transformatorowych,
- g) przyłącza elektroenergetycznego średniego napięcia w celu przyłączenia farmy fotowoltaicznej do sieci,
- h) do 10 szt. kontenerowych stacji transformatorowych,

- i) do 10 szt. kontenerowych magazynów energii,
 - j) ogrodzenia terenu o wysokości do 2,5m,
 - k) instalacji odgromowej,
 - l) innych niezbędnych elementów infrastruktury związanych z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznych.
2. W oparciu o analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, której wynik stanowi załącznik do niniejszej decyzji, przeprowadzoną na podstawie art. 53 ust. 3 oraz w związku z art. 61 ust 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla planowanej inwestycji, stanowiącej kontynuację funkcji istniejącej zabudowy, ustaliam następujące warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, w zakresie:

2.1. warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** 20 m od granicy z drogą stanowiącą działkę oznaczona nr ewid. 286 oraz 15 m od granic z drogami stanowiącymi działki oznaczone nr ewid. 282 i 284 – zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji,
- b) **powierzchnia zabudowy** do 9,86 ha – przy czym przez powierzchnię zabudowy należy rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia,
- c) **szerokość elewacji frontowej:** dla stacji transformatorowych oraz magazynów energii ustala się do 7,0 m,
- d) **maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej,** jej gzymsu, attyki lub okapu głównego dachu, liczona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku: dla stacji transformatorowych oraz magazynów energii ustala się do 4,0 m,
- e) **geometria dachu stacji transformatorowych oraz magazynów energii:**
 - kąt nachylenia: do 5°,
 - maksymalna wysokość głównej kalenicy: 4,0 m,
 - układ połączeń dachowych: dachy jednospadowe lub płaskie,
 - kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki: dowolny;

2.2. ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839) inwestycja zakwalifikowana jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- b) inwestycja na etapie przygotowania i realizacji winna być prowadzona z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.),

- c) inwestycję należy projektować i realizować zgodnie z decyzją Wójta Gminy Siemyśl o środowiskowych uwarunkowaniach, z dnia 08 lutego 2023 r., znak ITRV.6220.12.2022,
- d) planowana inwestycja nie może pogarszać jakości powietrza i powinna pozwalać na utrzymanie w nim poziomów i substancji poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach, które zostały ustalone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2012 r., poz. 1031),
- e) planowana inwestycja nie może pogarszać jakości wód i powinna pozwalać na utrzymanie jej powyżej albo co najmniej na poziomie wymaganym w przepisach wykonawczych do ustawy Prawo wodne (Dz.U. z 2022 r. poz. 2625 z późn. zm.),
- f) planowana inwestycja nie może pogarszać standardów jakości gleby określonych w rozporządzeniu Ministra Rolnictwa z dnia 9 września 2002 r. w sprawie standardów jakości gleby oraz standardów jakości ziemi (Dz. U. nr 165, poz. 1359),
- g) inwestycja musi spełniać wymagania zawarte w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów,
- h) uciążliwości związane z funkcjonowaniem projektowanej inwestycji w tym hałas i wibracje, powinny ograniczać się do granic terenu objętego decyzją,
- i) w razie odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć miejsce odkrycia, a także zgłosić napotkane obiekty archeologiczne do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe do Wójta Gminy Siemyśl,

2.3. obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) sposób zaopatrzenia w wodę: nie dotyczy,
- b) sposób zaopatrzenia w energię elektryczną: z własnego źródła,
- c) sposób zaopatrzenia w energię ciepłą: nie dotyczy,
- d) sposób odprowadzania ścieków: nie dotyczy,
- e) sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych: na własny teren nieutwardzony, zabrania się dokonywania zmiany naturalnego spływu wód opadowych i roztopowych w celu kierowania ich na teren sąsiednich nieruchomości,
- f) sposób gospodarowania odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) dostęp do drogi publicznej: zjazd z drogi stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 286; każdy nowo projektowany zjazd z drogi należy uzgodnić z jej zarządcą,

2.4. wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- a) projektowane obiekty budowlane powinny spełniać wymogi określone w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.),

- b) niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- c) Inwestor przy wykonywaniu swego prawa powinien powstrzymać się co do działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich,

2.5. ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

teren objęty wnioskiem nie jest położony w granicach terenu i obszaru górniczego.

- 3. Linie rozgraniczające teren inwestycji** oznacza się na kopii mapy zasadniczej stanowiącej integralną część decyzji.
- 4. Teren nie wymaga uzyskania zgody** na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 5. Ochrona według przepisów odrębnych:**
 - 5.1. ochrona obiektów budowlanych na obszarach powodziowych:**
nie dotyczy.
- 6. Inne warunki:**

- W przypadku uszkodzenia istniejących urządzeń melioracji wodnych należy dokonać ich naprawy w sposób umożliwiający zachowanie dotychczasowych kierunków spływu.
- Zgodnie z postanowieniem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Gryficach z dnia 12 czerwca 2023 r. znak sprawy: SZ.ZPU.1.521.460.2023.JA należy uwzględnić następujące uwagi względem urządzenia melioracyjnego – sieci drenarskiej wraz z jej urządzeniami, która zlokalizowana jest na terenie inwestycyjnym:
 - zakazuje się wykonywania w pobliżu występującego 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 kolizji planowanej inwestycji z istniejącym urządzeniem, która spowoduje konieczność jego przebudowy, na tę czynność wymagane jest uzyskanie stosownej zgody wodnoprawnej;
 - informuje się, że w przypadku stwierdzenia na terenie objętym inwestycją niezewidencjonowanych urządzeń melioracyjnych, należy zachować ich drożność i właściwy stan techniczny w celu zachowania funkcji.
- Inwestycja musi spełniać wymogi rozporządzenia 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).
- Zakres i forma projektu budowlanego powinna odpowiadać warunkom określonym w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2020 r. poz. 1609 z późn. zm.).
- Należy zachować zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, przepisami szczegółowymi i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od innych obiektów budowlanych i terenów oraz od infrastruktury podziemnej

i nadziemnej przebiegającej przez teren objęty decyzją i w jego bezpośrednim otoczeniu. Zaleca się uzgodnienie ww. odległości z właścicielami sieci. Dopuszcza się usunięcie kolizji na warunkach określonych przez właściciela sieci.

Uzasadnienie

W dniu 31.03.2022 r. do Urzędu Gminy Siemyśl wpłynął wniosek w przedmiotowej sprawie. W myśl art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego w tut. Urzędzie przeprowadzono postępowanie administracyjne w sprawie wydania przedmiotowej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Organ zapewnił stronom czynny udział na każdym etapie prowadzonego postępowania.

Wnioskowany teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Wobec powyższego, postępowanie o wydanie niniejszej decyzji było prowadzone zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak dla terenu, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i dla inwestycji, dla której nie ma obowiązku sporządzania takiego planu.

Zgodnie z wymogami art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu jest możliwe w przypadku łącznego spełnienia poniższych warunków:

1. co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
2. teren ma dostęp do drogi publicznej;
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego (za spełnienie tego warunku uznaje się umowę gwarantującą wykonanie uzbrojenia terenu, zawartą pomiędzy właściwą jednostką organizacyjną, a inwestorem);
4. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym;
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
6. zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

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 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Zgodnie z brzmieniem art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, instalacja odnawialnego źródła energii jest to instalacja stanowiąca wyodrębniony zespół urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii, lub obiektów budowlanych i urządzeń stanowiących całość techniczno-użytkową służący do wytwarzania biogazu rolniczego, a także połączony z tym zespołem magazyn energii elektrycznej lub magazyn biogazu rolniczego.

Oceniając spełnienie warunków, które umożliwiają wydanie decyzji o warunkach zabudowy w przedmiocie inwestycji objętej wnioskiem, wskazanych w art. 61. ust. 1, pkt. 3-5, tutejszy organ stwierdził co następuje:

- istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- teren objęty wnioskiem, oznaczony jest w ewidencji gruntów symbolami RIVa, RIVb, RV i PsIV – nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- żaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji inwestycji objętej niniejszą decyzją.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji (zgodnie z art. 53 ust. 3 ww. ustawy), na podstawie opisu inwestycji przedstawionego w wyżej wymienionym wniosku, ustalono powyższe warunki zabudowy terenu objętego wnioskiem.

Zgodnie z art. 5, art. 50 ust. 4 oraz art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu został przygotowany przez uprawnionego urbanistę.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja została uzgodniona pozytywnie z następującymi organami:

- Zarządem Dróg Powiatowych w Kołobrzegu,
- Zarządcą Dróg Gminnych,
- Starostą Powiatu Kołobrzesckiego,
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie.

Uwagi organów uzgadniających uwzględnione zostały w niniejszej decyzji.

W związku z tym, że wydanie decyzji nie jest sprzeczne przepisem art. 61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z przepisami szczególnymi orzekam, jak na wstępie decyzji.

Pouczenie

Decyzja nie jest pozwoleniem na budowę ani zgłoszeniem robót budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę. Do budowy można przystąpić

po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub po zgłoszeniu robót budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę, do którego organ nie wniósł sprzeciwu. O pozwolenie na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę należy wystąpić do Starosty Kołobrzeskiego.

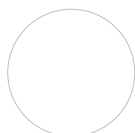
Organ pierwszej instancji stwierdzi wygaszenie niniejszej decyzji, w przypadku, gdy inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zawierający ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie, które wnosi się za pośrednictwem Wójta Gminy Siemysł w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a §1 i §2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.) 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 organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Zgodnie z art. 51 ust. 2e i art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, przysługuje prawo wniesienia żądania wymierzenia kary o której mowa w art. 51 ust. 2 i art. 64 ust.

Dokonano zapłaty opłaty skarbowej w wysokości 598 zł zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2021 r. poz. 1923 z późn. zm.).



WÓJT

Marek Dołkowski

Projekt decyzji sporządził Robert Rowski.

Uprawnienia na podst. art. 5 pkt 5, art. 50 ust. 4 oraz art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.).

Załączniki: Załącznik graficzny do decyzji,

Otrzymują:

- 1) Wnioskodawca
- 2) Strony postępowania wg. rozdzielnika w aktach sprawy

Do wiadomości:

- 1) Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie
- 2) Starostwo Powiatowe w Kołobrzegu

Sprawę prowadzi:
Magdalena Wójtowicz - inspektor ds. planowania przestrzennego
tel. 94 35 85 338
e-mail: m.wojtowicz@siemysl.pl
skrytka na ePUAP: /gminasiemysl/SkrytkaESP