

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14.06.1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000) oraz art. 59 ust. 1-2 i art. 60 ust. 1 i art. 61 ust. 1 pkt. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503)

Po rozpatrzeniu wniosku:

Spółki PV1030 sp. z o. o., ul. Niemcewicza 26/10, 02-306 Warszawa, z dnia 22.04.2022r., dotyczącego:

budowy zespołu farmy fotowoltaicznej o mocy łącznej do 10MW wraz z infrastrukturą techniczną na dz. nr 2/20, obr. Wojęcino, gm. Bobolice

USTALAM

**warunki zabudowy i zagospodarowania terenu
dla dz. nr 2/20, obr. Wojęcino, gm. Bobolice**

1. **Wnioskodawca:** PV1030 sp. z o. o., ul. Niemcewicza 26/10, 02-306 Warszawa;
2. **Rodzaj inwestycji:** budowa zespołu farmy fotowoltaicznej o mocy łącznej do 10MW wraz z infrastrukturą techniczną;
3. **Lokalizacja inwestycji:** dz. nr 2/20, obr. Wojęcino, gm. Bobolice.
4. **Wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - a) linie zabudowy - nieprzekraczalne, zgodnie z załącznikiem graficznym; odległość zabudowy od pozostałych granic działki - zgodnie z przepisami odrębnymi; linie zabudowy dotyczą budynków oraz paneli fotowoltaicznych i konstrukcji wsporczych;
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: do 9,9ha;
 - c) szerokość elewacji frontowej stacji transformatorowej: do 10m;
 - d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej stacji transformatorowej oraz najwyższego punktu paneli (do gzymsu, attyki lub okapu): do 4m;
 - e) wysokość konstrukcji wsporczej: do 4m;
 - f) geometria dachu stacji transformatorowej: dach płaski;
 - g) powierzchnia biologicznie czynna – nie określa się;
5. **Warunki wynikające z przepisów szczególnych:**

Przedmiotowa inwestycja winna być projektowana i realizowana zgodnie z:

 - 1) Ustawą z dn. 07.07.1994r. Prawo budowlane (Dz. U. 2021 r., poz. 2351 ze zm.);
 - 2) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 ze zm.);
 - 3) Ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1326 z późn. zm.) - z wykazu danych ewidencyjnych wynika, że teren planowanej inwestycji obejmuje grunty rolne klasy RIVa, RIVb i RV o pow. 19,7856ha; zgodnie z art. 11 ust. 1 – 4 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.) - przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy uzyskać decyzję lub zaświadczenie Starosty Koszalińskiego o wyłączeniu użytków rolnych z produkcji rolniczej.
 - 4) Grunty na przedmiotowym terenie nie wymagają uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, z uwagi na występowanie użytków rolnych klas innych niż I-III.
 - 5) Ustawą z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233);
 - 6) Ustawą z dnia 16.04.2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.);
 - 7) Ustawą z dnia 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U z 2021 r. poz. 1973 ze zm.) – inwestycja powinna być zgodna z przepisami ww. ustawy.

8) Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839) – inwestycja mieści się w katalogu przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; Inwestor dysponuje decyzją Burmistrza Bobolic o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia znak: KOS.6220.5.2020.IB z dnia 29.07.2020r. Należy stosować się do warunków zawartych w ww. decyzji;

9) obowiązującymi normami.

6. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) energia elektryczna – zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci;
- 2) woda - nie dotyczy;
- 3) odprowadzenie ścieków - nie dotyczy;
- 4) odprowadzenie wód opadowych – w granicach działki objętej inwestycją, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) usuwanie odpadów stałych – nie dotyczy;
- 6) zaopatrzenie w ciepło - nie dotyczy;
- 7) dojazd na działkę – nie dotyczy;
- 8) liczba i sposób urządzenia miejsc postojowych – nie dotyczy;

7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 07.07.1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.);

8. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Zgodnie z załącznikiem, który jest integralną częścią niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 59 ust.1 pkt. 1-2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) - zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu lub jego części wymaga ustalenia, w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze. Lokalizacja dz. nr 2/20, obr. Wojęcino, gm. Bobolice spełnia również pozostałe wymagania określone w art. 61 ust. 1 pkt. 1 – 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt decyzji został uzgodniony z:

- 1) Dyrektorem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie - poprzez milczące załatwienie sprawy;
- 2) Starostą Koszalińskim – Wydział Ochrony Środowiska - postanowieniem znak: OŚ.6123.786.2022.MP z dnia: 03.11.2022 r. – uzgodniono pozytywnie;

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę spełniającą wymogi art. 5 pkt. 3 i 4) ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

Wobec powyższego stwierdzono jak w niniejszej decyzji.

Pouczenie

1. Zgodnie z art. 127 § 1 i 2 oraz art. 129 § 1 i 2 kpa od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie za pośrednictwem Burmistrza Bobolic, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Zgodnie z art. 130 § 1 kpa przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu. 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.
2. Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych i nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, wszelkie działania inwestycyjne prowadzone przez

Inwestora, który nie uzyskał prawa do terenu, jak również koszty z nimi związane są ryzykiem potencjalnego Inwestora i obciążają go w całości;

3. Zgodnie z art. 65 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Bobolic stwierdza w trybie art. 162 ust. 1 pkt. 1 KPA, wygaśnięcie decyzji, jeśli dla przedmiotowego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
4. Na podstawie art. 34 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.), projekt budowlany powinien spełniać wymagania określone w decyzji o warunkach zabudowy, a jego zakres i treść powinny być dostosowane do specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania robót budowlanych; szczegółowy zakres i formę projektu budowlanego określa Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2020 r. poz. 1609).
5. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego lub o ustalenie warunków zabudowy, wniosie żądanie wymierzenia tej kary.



Z up. BURMISTRZA

mgr Krzysztof Dziadul
Sekretarz Gminy

Załącznik:

1. Załącznik graficzny do decyzji;
2. Analiza funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji wraz z wynikami (część opisowa);

Otrzymują:

1. PV1030 sp. z o. o., ul. Niemcewicza 26/10, 02-306 Warszawa;
2. strony postępowania wg odrębnej listy;
3. aa. Urzędu Miejskiego w Bobolicach.