WÓJT GMINY BĘDZINO
76-037 Będzino 19
woj. zachodniopomorskie

PP.6730.16.2023.BK

Będzino, dnia 07.03.2023 r.

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY NR 58/2023

Na podstawie:
- art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust.1 i 2, art. 60 ust. 1, art. 61 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz.U. 2022 poz. 503 ze zm.);
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity, Dz.U. 2022 poz.2000 ze zm.);

Po rozpoznaniu wniosku który złożył inwestor:
- PCWO ENERGY PROJEKT SP. Z O.O., ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa

z dnia:
- 25.01.2023 r.

W sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji:
- Budowa farmy fotowoltaicznej

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

Inwestor: **PCWO ENERGY PROJEKT SP. Z O.O., ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa**
Przedmiot inwestycji: **Budowa farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 18MW**
Lokalizacja inwestycji: **Część dz. nr 223/3, 220, obręb Mścice, gmina Będzino**

1. Ustalenia dot. rodzaju i funkcji zabudowy:

a) Rodzaj zabudowy:
- instalacja odnawialnego źródła energii wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;.

b) Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:
- sposób użytkowania urządzeń, budowli – zgodnie z zamierzonym przeznaczeniem;
- sposób zagospodarowania terenu:
  - panele fotowoltaiczne na konstrukcji wsporczej;
  - inwertery DC/AC;
  - stacje transformatorowe;
  - pośrednie rozdzielnice napięcia;
  - układy pomiarowo – zabezpieczające;
  - trasy oraz linie kablowe;
  - instalacje odgromowe, przepięciowe oraz przetężeniowe;
  - ogrodzenie;
  - monitoring.

2. Ustalenia dot. warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

a) Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz cech zabudowy:
- nieprzekraczalna linia zabudowy – nie dotyczy, odległości pozostałych granic działki zgodnie z przepisami odrębnymi;
- wysokość urządzeń – do 4m n.p.t..

b) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- inwestycja powinna być zgodna z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity, Dz. U. 2020 poz. 1219).
- teren znajduje się poza istniejącymi obszarami chronionego krajobrazu, rezerwatami oraz użytkami ekologicznymi, które zostały utworzone na podstawie przepisów odrębnych;
- teren inwestycji znajduje się poza obszarem Natura 2000.
  Ponadto po rozważeniu rodzaju, parametrów, cech i skali przedmiotowej inwestycji w związku z art. 96 ust.1 w powiązaniu z art. 72 ust. 1 pkt 3, ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, z dnia 3 października 2008r., (tekst jednolity, Dz. U. 2021 poz. 2373), stwierdza się brak potencjalnego znaczącego oddziaływania inwestycji na obszary Natura 2000;
- inwestycja jest przedsięwzięciem mogącym znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z par. 3 ust. 1 pkt 54b, Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity, Dz. U. 2021, poz. 1973, z późn. zm.).

W przedmiotowej sprawie została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 14.12.2022 r., sygn. PP.6220.7.2022 regulująca warunki realizacji inwestycji;

- z wykazu danych ewidencyjnych wynika, że przedmiotowy teren obejmuje grunty rolne klasy ŁV, RIVb, RIVa. Zgodnie z art. 11 ust. 1-4, ustawy z dnia 3 luty 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. 2021 poz. 1326, z późn. zm), do realizacji inwestycji wymagane jest wyłączenie użytków rolnych z produkcji rolniczej, ze względu na rodzaj inwestycji nie związany z prowadzeniem działalności rolniczej.
  Zgodnie z art. 6 ust. 1, niniejszej ustawy, możliwe jest przeznaczenie przedmiotowych gruntów na cele nierolnicze z pominięciem decyzji o której mowa w art. 11 niniejszej ustawy.

c) **Ustalenia dotyczące dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- inwestycja nie jest objęta formami ochrony zabytków o których mowa w art. 7 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, z dnia 23 lipca 2003 r., (tekst jednolity, Dz. U. 2021 poz. 710, z późn. zm.), ani nie jest obiektem podlegającym ochronie oraz ujętym w gminnej ewidencji zabytków.

d) **Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- sposób zaopatrzenia w wodę – nie dotyczy;
  sposób odprowadzenia ścieków – nie dotyczy;
- sposób zaopatrzenia w energię elektryczną – wg warunków technicznych przyłączenia do sieci elektroenergetycznej;
- sposób zaopatrzenia w gaz – nie dotyczy;
- sposób zaopatrzenia w energię cieplną – wg indywidualnego rozwiązania projektowego zgodnego z przepisami odrębnymi;
- sposób odprowadzenia wód opadowych – zgodnie z przepisami odrębnymi, z możliwością odprowadzenia na przyległy własny teren nieutwardzony, przy czym zgodnie par. 29 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. 2019 poz. 1065, z późn. zm.), zabrania się zmiany dotychczasowego, naturalnego spływu wód opadowych, w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości;
- sposób gospodarowania odpadami – nie dotyczy;
  dostęp do drogi publicznej – nie dotyczy.

e) **Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**
- zgodnie z art. 5 ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (tekst jednolity, Dz.U. 2021 poz. 2351); inwestycja nie może naruszać występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, t.j.: ograniczenia zapewnienia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania ze źródeł wody, kanalizacji sanitarnej, energii elektrycznej, energii cieplnej, środków łączności, dostępu do szerokopasmowego internetu, dostępu światła dziennego, a także nie powinna powodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie powietrza wody i gleby.

f) **Ustalenia dotyczące ochrony granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie:**
- teren inwestycji znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią o ryzyku wystąpienia co najmniej raz na 100 lat (tzw. woda 1%), wyznaczonego na „Mapach Zagrożenia Powodziowego".
- teren inwestycji nie znajduje się w pasie ochronnym brzegu morskiego;
- teren inwestycji nie znajduje się w obszarze 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 z późn. zmianami), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, oraz strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, oraz strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

3. **Linie rozgraniczające teren inwestycji:**
   Teren objęty niniejsza decyzją dotyczy działek nr 223/3, 220 w obrębie Mścice.
   Granice terenu oznaczono na mapie zasadniczej do celów opiniodawczych w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.
4. **Część graficzna niniejszej decyzji stanowi załącznik nr 1 sporządzony na mapie zasadniczej do celów opiniodawczych w skali 1:1000.**

UZASADNIENIE

Wniosek został rozpatrzony na podstawie art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w postępowaniu o wydanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego z powodu braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu inwestycji.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono analizę warunków

i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, stanu faktycznego i prawnego, wynikającą z przepisów odrębnych.

Na podstawie art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity, Dz. U. 2021 poz. 1899), stwierdzono, że przedmiotowa inwestycja podlega wydaniu decyzji o warunkach zabudowy.

Przedmiotową decyzję na podstawie art. 53 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzgodniono z:

1) Starostą Powiatowym w Koszalinie;
2) PGW Wody Polskie Zarząd Zlewni Parsęty i Wieprzy w Koszalinie;

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę wpisaną na listę Izby Samorządu Zawodowego Architektów pod numerem ZP-0515.

POUCZENIE

- Zgodnie z art. 63 ustawy o pizp decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich;
- Decyzja o warunkach zabudowy nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych;
- 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;
- Zgodnie z art. 65 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o pizp, Wójt Gminy Będzino stwierdza w trybie art. 162 par. 1 pkt 1 kpa, wygaśnięcie decyzji, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla przedmiotowego terenu uchwalono plan miejscowy którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji;
- Zgodnie z art. 129 ust. 1 i ust. 2 kpa od decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie za pośrednictwem Wójta Gminy Będzino. Odwołanie należy wnieść w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji stronie;
- Zgodnie z art. 127a kpa 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. Skutkiem zrzeczenia się prawa do odwołania przez ostatnią ze stron postępowania jej ostateczność i prawomocność, wykonalność, a także brak możliwości zaskarżenia decyzji do organu wyższej instancji lub sądu administracyjnego.

Załączniki:

1) Cześć graficzna decyzji o warunkach zabudowy, sporządzona na mapie zasadniczej do celów opiniodawczych w skali 1:1000.
2) Analiza i wyniki analizy, warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, stanu faktycznego i prawnego terenu na którym przewiduje się realizację inwestycji (w aktach sprawy)
   - cześć tekstowa
   - cześć graficzna

WÓJT
Sylwia Halama

Otrzymują:

1) PCWO ENERGY PROJEKT SP. Z O.O., ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa
2) wg rozdzielnika
3) a/a

Pobrano opłatę skarbową wysokości 598 zł na podstawie ustawy o opłacie skarbowej