

Trzebiatów, 9 lipca 2024 r.

Burmistrz Trzebiatowa
Nasz znak: RZ.6730.99.2024

DECYZJA NR 129/2024 **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 2023 r. poz. 977 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 z późn. zm.), 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 2024 r. poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku, który złożyła firma:

Lewice 1 PV sp. z o.o.
ul. Wrzosowa 13B
72-123 Pucice
reprezentowana przez pełnomocnika – Pana Leszka Łochowicza

u s t a l a m **warunki zabudowy**

terenu o powierzchni 190 000 m² stanowiącego część działki oznaczonej nr ewid. 198/2
oznaczonego na załączniku graficznym niniejszej decyzji jako teren inwestycyjny,
położonego w obrębie geodezyjnym Lewice, gmina Trzebiatów,

dla inwestycji polegającej na:

budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 37 MW (z możliwością realizacji w etapach
o łącznej mocy nieprzekraczającej 37 MW) wraz z infrastrukturą towarzyszącą, wchodzącej
w skład planowanej do realizacji farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 130 MW wraz z
niezbędną infrastrukturą

1. Rodzaj inwestycji: zabudowa przemysłowa – instalacja odnawialnego źródła energii.

1.1. w ramach planowanej inwestycji dopuszcza się realizację:

- a) stołów montażowych z panelami fotowoltaicznymi o łącznej mocy do 37 MW,
- b) inwerterów wraz z niezbędnym okablowaniem nN doprowadzonym do stacji transformatorowych,
- c) stacji transformatorowej w ilości do 14 szt.,
- d) budynku techniczno-kontenerowego w ilości do 14 szt.,
- e) magazynu energii w ilości do 14 szt.,
- f) linii kablowych niskich i średnich napięć wraz z linia światłowodową,

- g) dróg wewnętrznych,
 - h) ogrodzenia terenu,
 - i) niezbędnych do funkcjonowania instalacji urządzeń elektroenergetycznych.
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, ustalam następujące warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, w zakresie:

2.1. warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:**
 - 15 m od granicy z działką oznaczoną nr ewid. 119 i 195, zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji (przez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię wyznaczającą maksymalne dopuszczalne przybliżenie ściany frontowej projektowanego budynku /obiektu budowlanego/, bez prawa jej przekraczania, za wyjątkiem balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów dachów, schodów zewnętrznych itp.),
- b) przez front działki należy rozumieć granicę terenu objętego wnioskiem z dz. nr ewid. 195,
- c) **powierzchnia zabudowy** do 185 000 m² – przy czym przez powierzchnię zabudowy należy rozumieć powierzchnię wyznaczoną po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli,
- d) **szerokość elewacji frontowej** stacji transformatorowej, magazynu energii i budynku techniczno-kontenerowego do 7 m,
- e) **maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej** stacji transformatorowej, magazynu energii i budynku techniczno-kontenerowego, jej gzymsu, attyki lub okapu głównego dachu, liczona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku: 4 m,
- f) **geometria dachu** stacji transformatorowej, magazynu energii i budynku techniczno-kontenerowego:
 - kąt nachylenia: do 12°,
 - maksymalna wysokość głównej kalenicy: 4 m,
 - układ połaci dachowych: dachy płaskie,
 - kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki: dowolnie;

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

- a) inwestycja jest wymieniona w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.),
- 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 2024 r. poz. 54 z późn. zm.),

- c) inwestycja powinna być zaprojektowana i wykonana zgodnie z ustaleniami zawartymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr GNRiOŚ.6220.9.2023 z dnia 26.10.2023 r.,
- d) uciążliwości związane z funkcjonowaniem projektowanej inwestycji w tym hałas i wibracje, powinny ograniczać się do granic terenu objętego decyzją,
- e) 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 Burmistrza Trzebiatowa,

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. 119 lub 195; każdy nowo projektowany zjazd z drogi należy uzgodnić z jej zarządcą,
- h) wymagana ilość miejsc postojowych: zapewnić w granicach działki minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na każdą stację transformatorową;

2.4. wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- a) Inwestor zobowiązany jest do przestrzegania przy projektowaniu i wykonywaniu planowanej inwestycji zapisów ustawy Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.),
- b) projektowane obiekty budowlane powinny spełniać wymogi ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.),
- c) 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),
- d) 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:

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

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczają się na kopii mapy 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 Dyrektora Zarządu Zlewni w Gryficach Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie z dnia 20 czerwca 2024 r. (data wpływu: 28 czerwca 2024 r.) znak: SG.ZPU.521.836.2024.MG w zakresie urządzeń melioracji wodnych:
 - 1) **rowu melioracyjnego**, nieujętego w prowadzonej ewidencji urządzeń melioracyjnych, położonego na wskazanym terenie inwestycyjnym działki nr 198/2 obręb Lewice, gmina Trzebiatów,
 - 2) **rowu melioracyjnego**, ujętego w prowadzonej ewidencji urządzeń melioracyjnych, oznaczonego jako **rów R-D**, graniczącego do wskazanego terenu inwestycyjnego działki nr 198/2 obręb Lewice, gmina Trzebiatów,
 - 3) **sieci drenarskiej z urządzeniami** zlokalizowanej na wskazanym terenie inwestycyjnym działki nr 198/2 obręb Lewice, gmina Trzebiatów:
 - zakazuje się wykonywania w pobliżu wymienionych urządzeń robót, które mogą spowodować ich zniszczenie, uszkodzenie lub zmianę stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz wykonywania w pobliżu sieci drenarskiej z urządzeniami robót oraz innych czynności, które mogą powodować niedopuszczalne osiadanie tego urządzenia lub jego części, osuwanie się gruntu przy urządzeniu bądź zmniejszenie jego stateczności czy wytrzymałości,
 - dla prawidłowego funkcjonowania urządzeń należy zachować ich drożność i właściwy stan techniczny,
 - w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi urządzeniami, która spowoduje konieczność ich przebudowy, na tę czynność wymagane jest uzyskanie stosownej zgody wodnoprawnej,
 - w przypadku stwierdzenia na terenie objętym inwestycją innych 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 2022 r. poz. 1679 z późn. zm.).
- Należy zachować zgodne 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.

U Z A S A D N I E N I E

Do Urzędu Miejskiego w Trzebiatowie 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 spełniania 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 2024 r. poz. 555 z późn. zm.), 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.

Wymóg kontynuacji funkcji, w tym także cech zabudowy i zagospodarowania terenu, został wyłączony przez ustawodawcę w odniesieniu do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

Zgodnie z art. 2 pkt 13 ww. przytoczonej ustawy przez instalację odnawialnego źródła energii należy rozumieć instalację stanowiącą 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, w tym magazyn biogazu rolniczego.

Podsumowując powyższe rozważania, elektrownia fotowoltaiczna to instalacja odnawialnego źródła energii, która dla uzyskania warunków zabudowy nie wymaga spełnienia wymogu dobrego sąsiedztwa (kontynuacji funkcji), w tym także dostępu do drogi publicznej.

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. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja została uzgodniona pozytywnie z następującymi organami:

- Starostą Powiatu Gryfickiego, postanowienie znak: RLiOŚ.6123.387.2024 z dnia 11.06.2024 r.,
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarządem Zlewni w Gryficach, postanowienie znak: SG.ZPU.521.836.2024.MG z dnia 20.06.2024 r.,
- Zarządem Dróg Gminnych i Gospodarki Komunalnej w Trzebiatowie, postanowienie znak: ZDGiGK 420/32/2024/1184 z dnia 10.06.2024 r.

Uwagi organów uzgadniających uwzględnione zostały w niniejszej decyzji.

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.

W związku z tym, że wydanie decyzji nie jest sprzeczne z 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. Do budowy można przystąpić po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, o którą należy wystąpić do Starosty Gryfickiego.

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 Szczecinie, które wnosi się za pośrednictwem Burmistrza Trzebiatowa 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 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. 1.

*Z up. Burmistrza
Grzegorz Jelonek
Z-ca Burmistrza*

Projekt decyzji sporządził inż. Jakub Szarzyński.

Uprawnienia na podst. art. 5 pkt 4, art. 50 ust. 4 oraz art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

Załączniki:

1. Załącznik graficzny do decyzji,
2. Analiza opisowa,
3. Załączniki graficzny do analizy.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony postępowania
3. Starostwo Powiatowe w Gryficach Wydział Nieruchomości, ul. Koszarowa 4, 72-300 Gryfice
4. Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie
5. Zarząd Dróg Gminnych i Gospodarki Komunalnej w Trzebiatowie
6. a/a

Do wiadomości:

1. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Gryficach
2. Starostwo Powiatowe w Gryficach, Wydział Rolnictwa, Leśnictwa i Ochrony Środowiska

Oplata skarbową: 598 zł (słownie: pięćset dziewięćdziesiąt osiem złotych) na podstawie Ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111).