

**DECYZJA**  
**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 267 ) oraz przepisów odrębnych,

**po rozpatrzeniu wniosku** Gminy Ustronie Morskie; 78 – 111 Ustronie Morskie, ul. Rolna 2

**w sprawie** ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni słonecznej z ogniw fotowoltaicznych o mocy do 3,0 MW, stacji transformatorowej, linii kablowej SN i NN i kanalizacji światłowodowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach nr 563/1, 563/6, 563/9, 562/1, 561/2 obręb Ustronie Morskie, Gmina Ustronie Morskie

**u s t a l a m**

na rzecz Gminy Ustronie Morskie; 78 – 111 Ustronie Morskie, ul. Rolna 2

**w a r u n k i   z a b u d o w y**

dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni słonecznej z ogniw fotowoltaicznych o mocy do 3,0 MW, stacji transformatorowej, linii kablowej SN i NN i kanalizacji światłowodowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach nr 563/1, 563/6, 563/9, 562/1, 561/2 obręb Ustronie Morskie, Gmina Ustronie Morskie

**1. Rodzaj zabudowy:** Elektrownia słoneczna – obiekty przetwarzające energię słoneczną.

**2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- Budowa elektrowni słonecznej z ogniw fotowoltaicznych o mocy do 3,0 MW, stacji transformatorowej, linii kablowej SN i NN i kanalizacji światłowodowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną
- Działka posiada dostęp do drogi publicznej – dz. nr 562/2

**3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego i ochrony środowiska:**

Budowę należy zaprojektować w sposób zapewniający dostosowanie formy architektonicznej i kolorytu do istniejących warunków i usytuowania, między innymi poprzez:

- linia zabudowy: nieprzekraczalna zgodnie z załącznikiem graficznym,
- dopuszcza się wysunięcie poza obowiązującą linię zabudowy takich stałych elementów jak gzymsy, okapy nie więcej niż 0,5m,
- szerokość elewacji frontowej stacji transformatorowej – max do 5,0m,
- forma dachu– płaski stropodach,
- wysokość zabudowy – max do H<sub>z</sub> = 4,00m.n.p.t.
- wskaźnik pow. zabudowy – 45% powierzchni działki,
- wskaźnik pow. biologicznie czynnej min 65% powierzchni działki,

**4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- Zgodnie z art. 32 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r.(Dz. U. z 2003 r. Nr 162 poz. 1568 z późniejszymi zmianami), zobowiązuje się Inwestora w przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, do wstrzymania wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczenia zarówno przedmiotu jak i miejsca jego odkrycia, oraz do niezwłocznego zawiadomienia o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków a jeśli nie jest to możliwe Wójta Gminy Ustronie Morskie,
- Obiekt budowlany należy szczególnie zaopatrzyć w urządzenia zapobiegające zanieczyszczeniom środowiska,
- W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu.
- Planowanej inwestycji wraz ze związanymi z nią urządzeniami budowlanymi oraz wszelkim urządzeniom technicznym i komunikacyjnym należy nadać cechy estetycznego wyglądu i zharmonizowania z otaczającym krajobrazem,
- Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów



przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji (ewentualna wycinka drzew – po uzyskaniu zgody właściwego organu). Jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód.

- Ogrodzenie terenu planowanej inwestycji nie może stwarzać zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i zwierząt oraz wykraczać poza granice działki. Ewentualne ogrodzenie należy uwzględnić w projekcie budowlanym bądź dokonać odrębnego zgłoszenia przed przystąpieniem do jego wykonania w Starostwie Powiatowym w Kołobrzegu.

#### **5. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

- Inwestycję należy obsłużyć z projektowanych przyłączy, według warunków uzyskanych od dysponentów poszczególnych sieci.
- Zaopatrzenie energię zgodnie z warunkami ENERGA Operator S.A. w Koszalinie, rejon Energetyczny w Kołobrzegu;
- Należy przewidzieć miejsca na pojemniki do czasowego gromadzenia odpadów stałych, wywóz na składowisko odpadów po segregacji.

#### **6. Warunki obsługi w zakresie komunikacji:**

- Obsługa komunikacyjna inwestycji z drogi publicznej - dz. nr 562/2
- Do działki należy zapewnić dojazd i dojazd z drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych.
- Wjazd na teren inwestycji należy uzgodnić z zarządcą drogi – Ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 1985 r. nr 14 poz. 60 z późniejszymi zmianami),
- Na terenie działki należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, miejsca postojowe dla samochodów osobowych (min. 2 miejsca).

#### **7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- Inwestycja nie zalicza się do mogących znacząco wpłynąć na stan środowiska.
- Realizację i użytkowanie projektowanej inwestycji należy prowadzić w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich.

#### **8. Wymagania wynikające z przepisów odrębnych:**

Przy projektowaniu inwestycji należy stosować przepisy:

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243 poz. 1623) Zakres i treść projektu budowlanego powinna być dostosowana do specyfikacji i charakteru obiektu oraz stopnia skomplikowania robót budowlanych (art. 34 ust. 2), zawartość projektu budowlanego zgodna z art. 34 ust. 3. Obowiązuje zgodność projektu budowlanego z przepisami, w tym techniczno – budowlanymi w zakresie ustalonym w art. 5.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z 2002 r., z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 września 1998 r. (Dz. U. z 1998 r. Nr 126 poz. 839) w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo energetyczne ( Dz. U Nr 54, poz. 348 z późn. zm.)
- Inwestycja powinna być zgodna z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity, Dz. U. z 2008 r. Nr 25 poz. 150 z późniejszymi zmianami);
- Inwestycję należy realizować w sposób w pełni zabezpieczający środowisko przed zanieczyszczeniem.
- Ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 31 maja 2004r. Nr 121, poz. 1266 ze zm.). Grunty rolne przeznaczone na cele nierolnicze i nieleśne wymagają wyłączenia z produkcji rolniczej / leśnej, którego należy dokonać przed uzyskaniem pozwolenia na budowę (dot. gruntów pod obiektami budowlanymi).
- Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 20.04.1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999r. Nr 43 poz. 430 i Dz. U. z 2010 r. Nr 65 poz. 407). W rozporządzeniu tym mowa jest o zjazdach indywidualnych.
- Inwestycja nie zalicza się do mogących pogorszyć stan środowiska.

#### **9. Linie regulacyjne inwestycji:**

Linie regulacyjne wyznaczono na załączniku graficznym w skali 1:1000, stanowiącym integralną część



niniejszej decyzji.

### 10. Skutki finansowe ustalenia warunków zabudowy:

Stosownie do postanowień art. 63 ust. 3 i art. 36 oraz 37 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio.

### Uzasadnienie

Inwestycja spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zamiar inwestycyjny nie jest sprzeczny z przepisami odrębnymi. Na podstawie art. 107 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego odstąpiono od szczegółowego uzasadnienia decyzji, gdyż uwzględniła w całości żądanie strony. Przed wydaniem niniejszej decyzji powiadomiono stronę o toczącym się postępowaniu – zawiadomienie aktach sprawy.

Zgodnie z art. 60, ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt niniejszej decyzji o warunkach zabudowy został sporządzony przez osobę wpisaną na listę członków Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem ZP-0564.

Po rozpatrzeniu wniosku orzeczono jak w sentencji decyzji.

### Pouczenie

1. Z dniem wejścia w życie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji (art. 65 ust. 1, pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
2. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
3. Zgodnie z art. 63 ust. 4 ww. ustawy – wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.
4. Inwestor winien wystąpić do Starosty Kołobrzeskiego z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, złożonym zgodnie ze wzorem ustalonym w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie wzorów: wniosku o pozwolenie na budowę, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i decyzji o pozwoleniu na budowę (Dz. U. z 2003 r., Nr 120, poz. 1127). Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:
  - 4 egz. projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi, opracowany przez projektanta wpisanego na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego w szczególności: architektura – Izba Architektów, pozostałe branże – Izba Inżynierów Budownictwa);
  - oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
  - decyzję o warunkach zabudowy.

Projekt budowlany powinien spełniać wymagania określone w decyzji o warunkach zabudowy. Jego zakres i treść powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu oraz stopnia skomplikowania robót budowlanych i opracowane zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2003 r., Nr 120, poz. 1133 z późniejszymi zmianami).

Od niniejszej decyzji strony postępowania administracyjnego mają prawo złożyć odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od jej doręczenia.

WÓJT GMINY

Jerzy Kozłowski

### Załączniki:

Nr 1 – załącznik graficzny

Nr 2 i 3 – Analiza wniosku: funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu znajduje się w aktach sprawy.

Projekt decyzji opracował:

mgr inż. arch. Dariusz Ruta, Członek Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów  
ZP – 0564 upr. nr 1/ZPOIA/OKK/2008

Decyzja niniejsza jest ostateczna  
z braku odwołania się strony

Ustronie Morskie, dnia 27.05.2013

Podpis

INSPEKTOR

mgr inż. Izabela Markwart

Otrzymują:

1. Gmina Ustronie Morskie
2. Pan Stanisław Trzeczowski Grąbnica 3A, 78-111 Ustronie Morskie
2. Pan Józef Połędziewski ul. Rolna 10, 78-111 Ustronie Morskie
3. Pani Anna Połędziewska-Bartczak ul. Rolna 10, 78-111 Ustronie Morskie
4. Pan Marek Połędziewski ul. Rolna 10, 78-111 Ustronie Morskie
5. a/a

Sprawę prowadzi:

Inspektor Izabela Markwart

Referat Gospodarki Nieruchomościami Zagospodarowania Przestrzennego i Rolnictwa

Tel.: (94) 35 14 188, pok. Nr 5