

## **DECYZJA O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO 1/2023**

Na podstawie:

- art. 4 ust. 2 pkt. 1, art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 pkt. 2, art. 53 ust. 1, 3-5, art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.);
- art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 2000 ze zm.),
- upoważnienia udzielonego przez Wójta Gminy Biesiekierz Nr UG.Or.077.43.2019 z dnia 20.03.2019 r. do załatwiania spraw należących do właściwości Wójta jako organu administracji samorządowej;

po rozpatrzeniu *wniosku Green Bear Corporation Poland Sp. z o.o. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie elektroenergetycznej stacji transformatorowej na części działki nr 70 (grunty kl. IV) położonej w obrębie Laski Koszalińskie gmina Biesiekierz.*

### **USTALAM LOKALIZACJĘ INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

**dla inwestycji polegającej na budowie elektroenergetycznej stacji transformatorowej w granicach części działki nr 70 (grunty kl. IV), położonej w obrębie Laski Koszalińskie gmina Biesiekierz**

- 1. Rodzaj inwestycji:** budowa stacji transformatorowej.
- 2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:**
  - funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu – obiekt infrastruktury technicznej.
- 3. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**
  - a) Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:**
    - inwestycję należy zaprojektować i wybudować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, ustawy Prawo Energetyczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 716 ze zm.), rozporządzenia Ministra Gospodarki w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. z 2007 r. Nr 93 poz. 623 z późn. zm.) oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i odpowiednimi normami, zapewniając spełnienie wymagań podstawowych i warunków użytkowych oraz innych wymienionych w art. 5 ust. 1 ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. 2351 ze zm.).
  - b) Warunki wynikające z ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**
    - wnioskowana inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach znak UG.Or.Oś.6220.18.9.2021.AK z dnia 04-07-2022 r., wydaną przez Urząd Gminy w Biesiekierzu, przy spełnieniu warunków określonych w niniejszej decyzji;
    - inwestycja powinna być zgodna z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz.1973 ze zm.) oraz ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. 2021 r. poz. 2233 ze zm.);

zgodnie z postanowieniem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie nr SZ.ZPU.2.521.193.2023.PO z dnia 27 lutego 2023 r. na terenie objętym wnioskiem występują urządzenia melioracji wodnych w postaci sieci drenarskiej, w związku z tym na podstawie ustawy Prawo wodne:

- dla zachowania prawidłowego funkcjonowania urządzenia melioracyjnego, należy zachować jego drożność, właściwy stan techniczny oraz kierunek odpływu wody,
  - zgodnie z art. 192 ust.1 pkt 1 w nawiązaniu do art.17 ust.1 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.) zakazuje się: niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych,
  - zgodnie z art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne właściciel gruntu nie może między innymi: zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
- 4. Warunki wynikające z dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.
- c) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
- zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
  - odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;
  - odprowadzenie wód deszczowych – nie dotyczy;
  - zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
  - zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
  - zjazd z drogi publicznej – nie dotyczy w myśl art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- e) Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**
- inwestycja nie może naruszać interesu prawnego osób trzecich ani pogorszyć warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości.
- 4. Linie rozgraniczające teren inwestycji** – teren objęty niniejszą decyzją dotyczy części działki nr 70 obręb Laski Koszalińskie, gmina Biesiekierz.  
Zakres inwestycji oznaczono na mapie zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.
- 5. Wymagania dodatkowe ustalone na podstawie przepisów odrębnych:** można wyłączyć grunty rolne kl. IV części działki nr 70 z produkcji rolniczej bez uzyskania zezwolenia wymaganego art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych
- 6. Okres ważności decyzji** - niniejsza decyzja jest ważna bezterminowo.

## UZASADNIENIE

Wniosek złożony przez Green Bear Corporation Poland Sp. z o.o. został rozstrzygnięty na podstawie art. 50 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego inwestycją.

Na podstawie art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. u. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.) stwierdzono, że przedmiotowa inwestycja podlega wydaniu decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Zgodnie z art. 2 pkt 5 ustawy z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez inwestycję celu publicznego należy rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), oraz metropolitalnym (obejmującym obszar metropolitalny) bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 6 pkt. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami celem publicznym jest „budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń”. Budowa stacji transformatorowej, która jest urządzeniem niezbędnym do przesyłu energii elektrycznej z jej źródła do odpowiednich punktów poboru spełnia wymagania umożliwiające zakwalifikowanie jej do katalogu celu publicznego. Budowa stacji transformatorowej w określonym rejonie ma znaczenie dla tego rejonu, ale pośrednio ma znaczenie dla całej wspólnoty gminnej i zaspokaja także jej potrzeby jako całości – służąc tym samym nie tylko interesom grupowym. Przedsięwzięcie, na potrzeby którego wnioskodawca ubiega

się o wydanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, nie tylko realizuje cel publiczny, o którym mowa w art. 6 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, lecz także ma na tyle istotne znaczenie społeczne, iż można mu przypisać znaczenie na poziomie lokalnym w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W postępowaniu w tej sprawie, zgodnie z art. 53 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, oraz analizy stanu faktycznego i prawnego terenu zamierzonej inwestycji.

Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Zapewniono udział stron w postępowaniu administracyjnym poprzez zawiadomienia i publiczne obwieszczenie.

Projekt decyzji został uzgodniony z Państwową Gospodarką Wodną w zakresie ustawy prawo wodne oraz ze Starostą Koszalińskim w zakresie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

W świetle art. 53 ust. 1, 3-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały spełnione warunki umożliwiające wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego. Projekt decyzji został sporządzony przez osobę wpisaną na listę Izby samorządu zawodowego architektów.

### **POUCZENIE**

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie za pośrednictwem Wójta Gminy Biesiekierz w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.
2. W trakcie biegu terminu wniesienia odwołania strony mogą zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.
3. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.
4. Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych i nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, a 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.
5. Inwestor przed podjęciem robót winien uzyskać pozwolenie na budowę; wniosek w tej sprawie należy skierować do Starosty Powiatu Koszalińskiego, Koszalin ul. Raclawicka 13.

#### **Załączniki stanowiące integralną część decyzji :**

1. mapa zasadnicza w skali 1:1000 (część graficzna)
2. analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu (część tekstowa i graficzna)

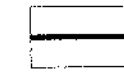
#### **Otrzymują:**

1. Green Bear Corporation Poland Sp. z o.o.
2. a/a

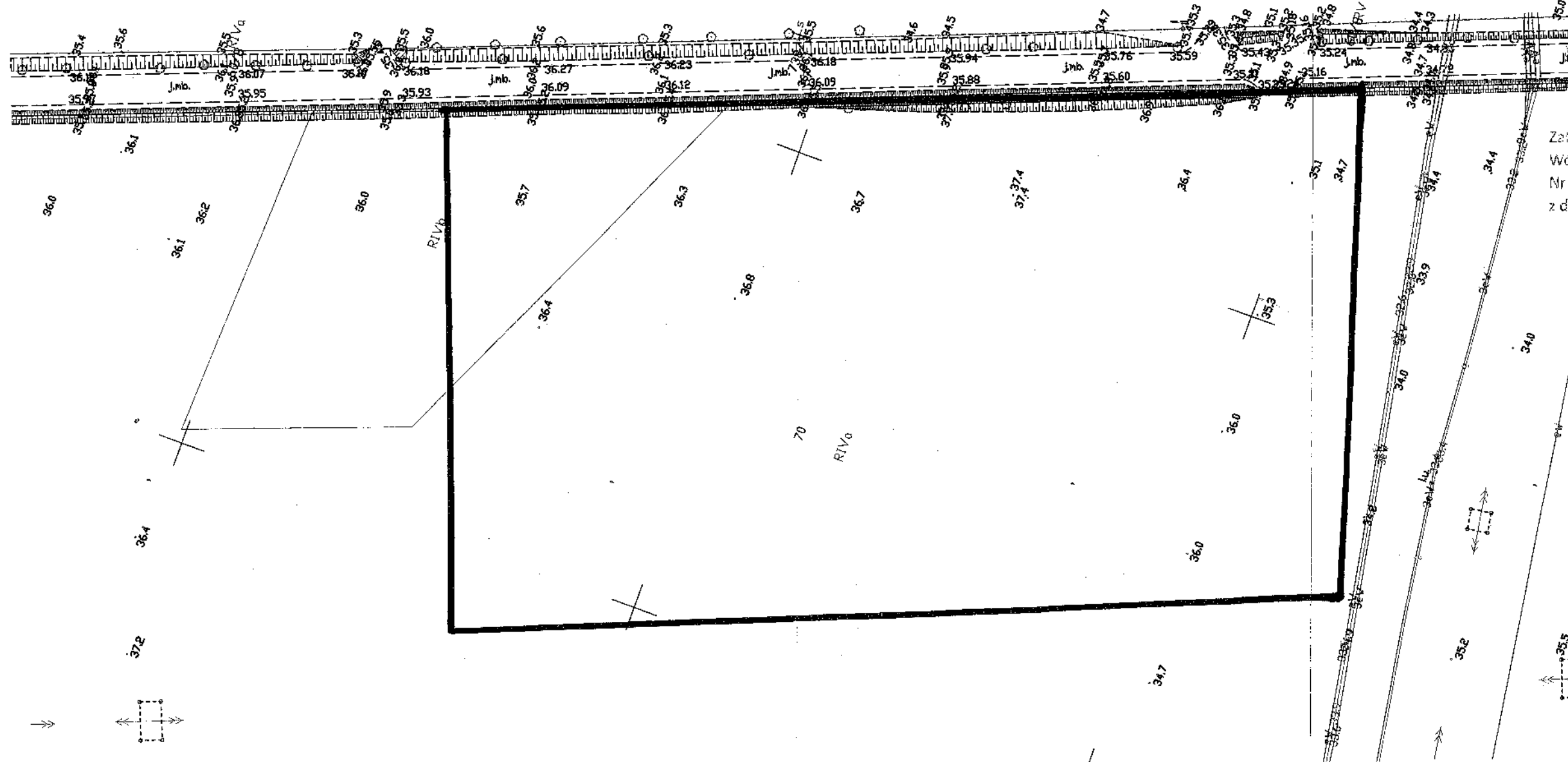
#### **Otrzymują (bez załączników):**

- Strony postępowania wg rozdzielnika znajdującego się w aktach sprawy

OZNACZENIA :

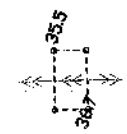
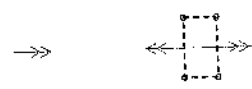


LINE ROZGRANICZAJĄCE  
TEREN INWESTYCJI



WÓJTA GMINY BIESIEKIERZ  
woj. zachodniopomorskie  
Załącznik do decyzji  
Wójta Gminy Biesiekierz  
Nr UG.Or.B.6732.3.2023.KW.110023  
z dnia 05. KW. 2023

Z op. Wójta  
Specjalista ds. Budownictwa  
Katarzyna Kasprówska



## **ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU PLANOWANEJ INWESTYCJI ORAZ JEGO ROZBUDOWY, STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO**

Analizy dokonano zgodnie z art. 53 ust. 3-5, art.54, art. 60 ust.1, art. 61 ust. 1 pkt. 3,4,5 oraz ust. 3, 5 i 6, art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w oparciu o rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz.1588), po przeprowadzeniu wizji lokalnej w terenie.

### **1. Określenie przedmiotu analizy**

- a) **Podstawa analizy:** wniosek Green Bear Corporation Poland Sp. z o.o. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie elektroenergetycznej stacji transformatorowej na części działki nr 70 (grunty kl. IV) położonej w obrębie Laski Koszalińskie gmina Biesiekierz.
- b) **Obszar analizy** określony na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588) oraz zgodnie z art. 61 ust. 1, 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawiono na załączonej mapie w skali 1:1000 stanowiącej część graficzną niniejszej analizy.

### **2. Analiza stanu faktycznego i prawnego analizowanego obszaru**

Elementy określające charakter zabudowy i zagospodarowania terenu

- a) **Granice obszaru** analizowanego ustalono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.
- b) **Teren lokalizacji inwestycji** znajduje się na terenie użytków rolnych w obrębie Laski Koszalińskie gmina Biesiekierz.
- c) **Analiza stanu faktycznego i prawnego:**
  - działka nr 70 stanowi własność prywatną.
- d) **Istotne uwarunkowania przestrzenne** wynikające z charakteru zabudowy na działkach sąsiednich oraz na całym obszarze analizowanym:
  - ze względu na charakter inwestycji (urządzenia infrastruktury technicznej) – charakter występującej w sąsiedztwie zabudowy oraz istniejące uwarunkowania przestrzenne nie mają odniesienia w stosunku do planowanej inwestycji;
- d) **Wnioskowana inwestycja** nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach znak UG.Or.Oś.6220.18.9.2021.AK z dnia 04-07-2022 r., wydaną przez Urząd Gminy w Biesiekierzu, przy spełnieniu warunków określonych w niniejszej decyzji.

### **3. Uzbrojenie terenu i dostępność komunikacyjna:**

Planowana inwestycja – budowa elektroenergetycznej stacji transformatorowej prowadzona będzie w granicach działki prywatnej.

- zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
- odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;
- odprowadzenie wód deszczowych – nie dotyczy;
- zaopatrzenie w energię elektryczną – wykonać zgodnie z warunkami i uzgodnieniami zarządcy sieci;
- zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
- zjazd z drogi publicznej – w myśl art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji polegającej na budowie inwestycji liniowej nie jest uzależnione od spełnienia wymogu dostępu do drogi publicznej.

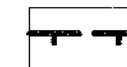
4. **Przedmiotowa działka** nr 70 w miejscu lokalizacji inwestycji jest gruntem rolnym kl. RIV, który nie podlega ochronie w rozumieniu art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, a jej wyłączenie z produkcji rolniczej może nastąpić bez uzyskania zezwolenia.
4. **Przedmiotowa działka** nr 70 w miejscu lokalizacji inwestycji nie znajduje się na obszarze objętym ochroną konserwatorską ani na obszarze objętym ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.
5. **Na przedmiotowym terenie** nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym.
6. **Zapewniono udział stron** w postępowaniu administracyjnym poprzez zawiadomienia i publiczne obwieszczenie.
7. **Wnioski z analizy**

W świetle art. 53 ust. 3-5, art. 54 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego jest możliwe, ponieważ:

- a) dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy oraz analizy stanu faktycznego i prawnego terenu przeznaczonego na inwestycję;
- b) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- c) istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- d) obszar na którym znajdują się przedmiotowe działki, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- e) nie ma sprzeczności z przepisami odrębnymi;
- f) inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2022 r. poz. 1029 ze zm.), rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.).
- g) Na podstawie art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. u. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.) stwierdzono, że przedmiotowa inwestycja podlega wydaniu decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Zgodnie z art. 2 pkt 5 ustawy z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez inwestycję celu publicznego należy rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), oraz metropolitalnym (obejmującym obszar metropolitalny) bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 6 pkt. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami celem publicznym jest „budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń”. Budowa stacji transformatorowej, która jest urządzeniem niezbędnym do przesyłu energii elektrycznej z jej źródła do odpowiednich punktów poboru, spełnia wymagania umożliwiające zakwalifikowanie jej do katalogu celu publicznego. Drugim elementem uznania inwestycji za inwestycję celu publicznego jest charakter zamierzenia inwestycyjnego – musi to być inwestycja o zasięgu co najmniej lokalnym. Inwestycja lokalna to nie tylko inwestycja służąca całej gminie jako podmiotowi władzy lokalnej. Może to być także inwestycja, która swoim zasięgiem bezpośrednio służy węższemu kręgowi mieszkańców gminy, ale pośrednio ma znaczenie dla całej gminy. Budowa stacji transformatorowej w określonym rejonie ma znaczenie dla tego rejonu, ale pośrednio ma znaczenie dla całej wspólnoty gminnej i zaspokaja także jej potrzeby jako całości – służąc tym samym nie tylko interesom grupowym. Reasumując, przedsięwzięcie, na potrzeby którego wnioskodawca ubiega się o wydanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, nie tylko realizuje cel publiczny, o którym mowa w art. 6 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, lecz także ma na tyle istotne znaczenie społeczne, iż można mu przypisać znaczenie na poziomie lokalnym w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Sporządziła: mgr inż. arch. Danuta Ziobrowska  
Zachodniopomorska Izba Architektów Nr ZP – 0289

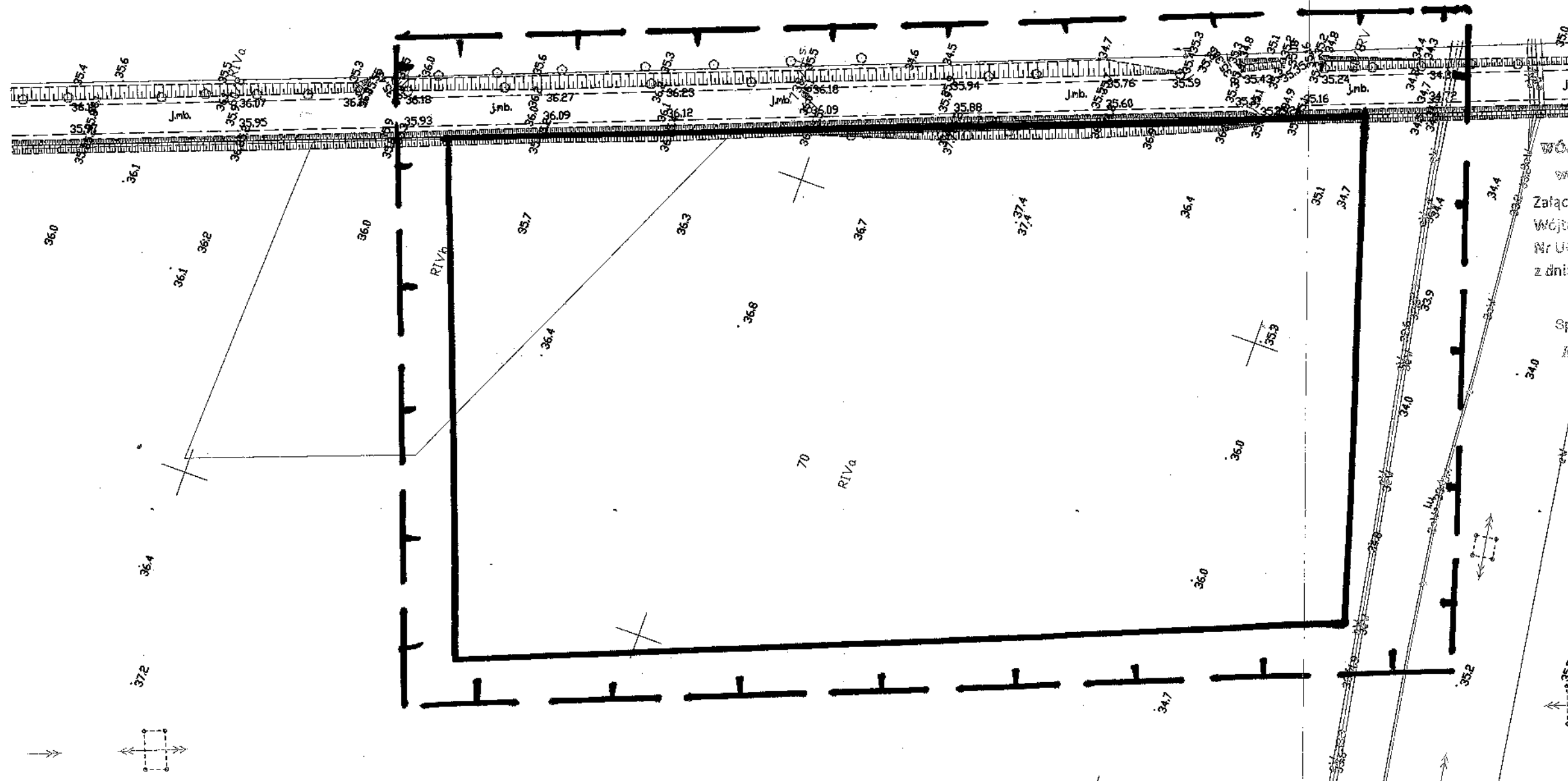
OZNACZENIA :



GRANICA ANALIZOWANEGO  
OBSZARU



LINIE ROZGRANICZAJĄCE  
TEREN INWESTYCJI



WÓJTA GMINY BIESIEKIERZ  
woj. zachodniopomorskie  
Załącznik do decyzji  
Wójta Gminy Biesiekierz  
Nr UG.Or.B.6733.3.2023.KK 112023  
z dnia 05.01.2023  
Z up. Wójta  
Specjalista ds. Budownictwa  
Katarzyna Kasprócz