



Urząd Gminy w Biesiekierzu
Biesiekierz 103
76-039 Biesiekierz
www: <http://bip.biesiekierz.pl>
tel. 943 180 955; fax. 943 180 940

UG.OR.B.6733.23.2024.KK

Biesiekierz dn. 24-12-2024 r.

OBWIESZCZENIE Wójta Gminy Biesiekierz

Na podstawie art. 53 ust. 1 w związku z art. 4 ust. 2 pkt. 1, art. 51 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), zgodnie z art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572), zawiadamiam o wydaniu decyzji kończącej postępowanie w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na:

budowie stacji elektroenergetycznej (transformatorowej) na działce nr 70/1 położonej w obrębie Laski Koszalińskie gmina Biesiekierz.

Inwestor: Optima Sidlowo PV Sp. z o.o.

Decyzja nr 23/2024 z dn. 24 grudnia 2024 r.

Z treścią w/w decyzji można zapoznać się w siedzibie Urzędu Gminy w Biesiekierzu Biesiekierz 103, 76-039 Biesiekierz, pokój nr 26.

**Wójt Gminy Biesiekierz
/-/ Tomasz Hołowaty**

Zgodnie z art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego decyzję uznaje się za doręczoną po upływie 14 dni od podania do publicznego ogłoszenia niniejszego obwieszczenia.

DECYZJA O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO Nr 23/2024

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 2024 r. poz. 1130);
- art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572),

po rozpatrzeniu *wniosku Optima Sidlowo PV Sp. z o.o. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie stacji elektroenergetycznej (transformatorowej) na działce nr 70/1 położonej w obrębie Laski Koszalińskie gmina Biesiekierz*

USTALAM LOKALIZACJĘ INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

**dla inwestycji polegającej na budowie stacji elektroenergetycznej
(transformatorowej),
na działce nr 70/1 położonej w obrębie Laski Koszalińskie gmina Biesiekierz**

- 1. Rodzaj inwestycji:** budynek przemysłowy i magazynowy, obiekty infrastruktury technicznej.
- 2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:**
Program inwestycji:
 - budowa rozdzielni 400 kV wraz z posadowieniem fundamentów i montażem konstrukcji wsporczych;
 - budowa rozdzielni 110 kV wraz z posadowieniem fundamentów i montażem konstrukcji wsporczych;
 - budowa dwóch stanowisk transformatorów mocy 400/110/SN kV;
 - budowa ścian oddzielenia przeciwpożarowego;
 - budowa budynku stacyjnego wraz z wyposażeniem w aparaturę elektroenergetyczną;
 - budowa wewnętrznego układu drogowego i dojść pieszych;
 - budowa linii kablowych SN, nn i sterowniczych;
 - montaż urządzeń elektroenergetycznych;
 - budowa oświetlenia, ogrodzenia terenu;
 - budowa kanalizacji kablowej;
 - budowa wewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej wraz z urządzeniem podczyszczającym oraz zbiornikiem retencyjno-odparowującym;
 - budowa pozostałej infrastruktury związanej z funkcjonowaniem stacji m.in. instalacji odgromowej uziemiającej.
- 3. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**
 - a) warunki i wymagania kształtowania ładunku przestrzennego:**
 - linia zabudowy - nieprzekraczalna w odległości 14 m od granicy z pasem drogowym drogi powiatowej (dz. nr 67/2); odległość projektowanej zabudowy od pozostałych granic działki - zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 t.j. ze zm.);
 - maksymalna intensywność zabudowy – 0,1;
 - minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,01 do 0,1;
 - szerokość elewacji frontowej budynku - do 35 m;

- wysokość zabudowy - do 5 m npt.;
- kształt dachu – dach płaski o kącie nachylenia od 1° do 5°;
- wskaźnik zabudowy – do 4% powierzchni terenu;
- powierzchnia biologicznie czynna - minimum 30% powierzchni terenu.

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.6220.3.7.2024.AK/KA z dnia 16-09-2024r. 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 2024 r. poz. 54 tj.) oraz z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087);

zgodnie z postanowieniem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie nr SK.ZPU.521.2369.2024.PO z dnia 14 listopada 2024 r. na terenie objętym wnioskiem występują urządzenia melioracyjne 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 2023 r. poz. 1478 ze zm.) zakazuje się: niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych,
- zgodnie z art. 234 Prawa wodnego
 - 1. Właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:
 - 1) zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich; 2) odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie.
 - 2. Na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody, powstałych na jego gruncie na skutek przypadku lub działania osób trzecich, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
 - 3. Jeżeli spowodowane przez właściciela gruntu zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpływają na grunty sąsiednie, wójt, burmistrz lub prezydent miasta, z urzędu lub na wniosek, w drodze decyzji, nakazuje właścicielowi gruntu przywrócenie stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom, ustalając termin wykonania tych czynności.
 - 4. Nakaz, o którym mowa w ust. 3, nie zwalnia z obowiązku uzyskania pozwolenia wodnoprawnego albo dokonania zgłoszenia wodnoprawnego, jeżeli są wymagane.
 - 5. Postępowania w sprawie decyzji, o której mowa w ust. 3, nie wszczyna się, jeżeli upłynęło 5 lat od dnia, w którym właściciel gruntu sąsiedniego dowiedział się o szkodliwym oddziaływaniu na jego grunt.

c) Warunki wynikające z dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej: przedmiotowa inwestycja jest zlokalizowana częściowo na obszarze dwóch stanowisk archeologicznych zewidencjonowanych jako Laski Koszalińskie stan. 169, stan. 170, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Inwestora obowiązuje:

- opiniowanie zakresu robót ziemnych z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Szczecinie, Delegatura w Koszalinie;
- w przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji obowiązuje przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych. Właściciele, użytkownicy terenu i inwestorzy zobowiązani są do zawiadomienia Urzędu Ochrony Zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych, remontowych lub innych związanych z robotami ziemnymi z wyprzedzeniem minimum 2-tygodniowym;
- rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją uzależnia się od uzyskania stosownego pozwolenia od wojewódzkiego konserwatora zabytków.

d) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
 - odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;
 - odprowadzenie wód deszczowych – w obrębie przedmiotowej działki brak jest sieci kanalizacji deszczowej, w związku z tym zgodnie z § 28 i § 29 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, kierowanie ich na teren sąsiednich nieruchomości jest zabronione;
 - zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy;
 - zaopatrzenie w gaz – z nie dotyczy;
 - zjazd z drogi publicznej – z drogi powiatowej 2 zjazdy zgodnie z decyzją zezwalającą na lokalizację nr PZD.4410.7.2024.EKZ z dnia 20-02-2024 r.
- 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 działki nr 70/1 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 działki nr 70/1 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 Optima Sidlowo PV 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 2024 r. poz. 1145) stwierdzono, 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 elektroenergetycznej, która służy do przesyłu energii elektrycznej z jej źródła do odpowiednich punktów poboru, spełnia wymagania umożliwiające zakwalifikowanie jej do katalogu celu publicznego.

Budowa stacji elektroenergetycznej 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, ze Starostą Koszalińskim w zakresie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w zakresie ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej, z Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz z Polską Spółką Gazownictwa w zakresie prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

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)

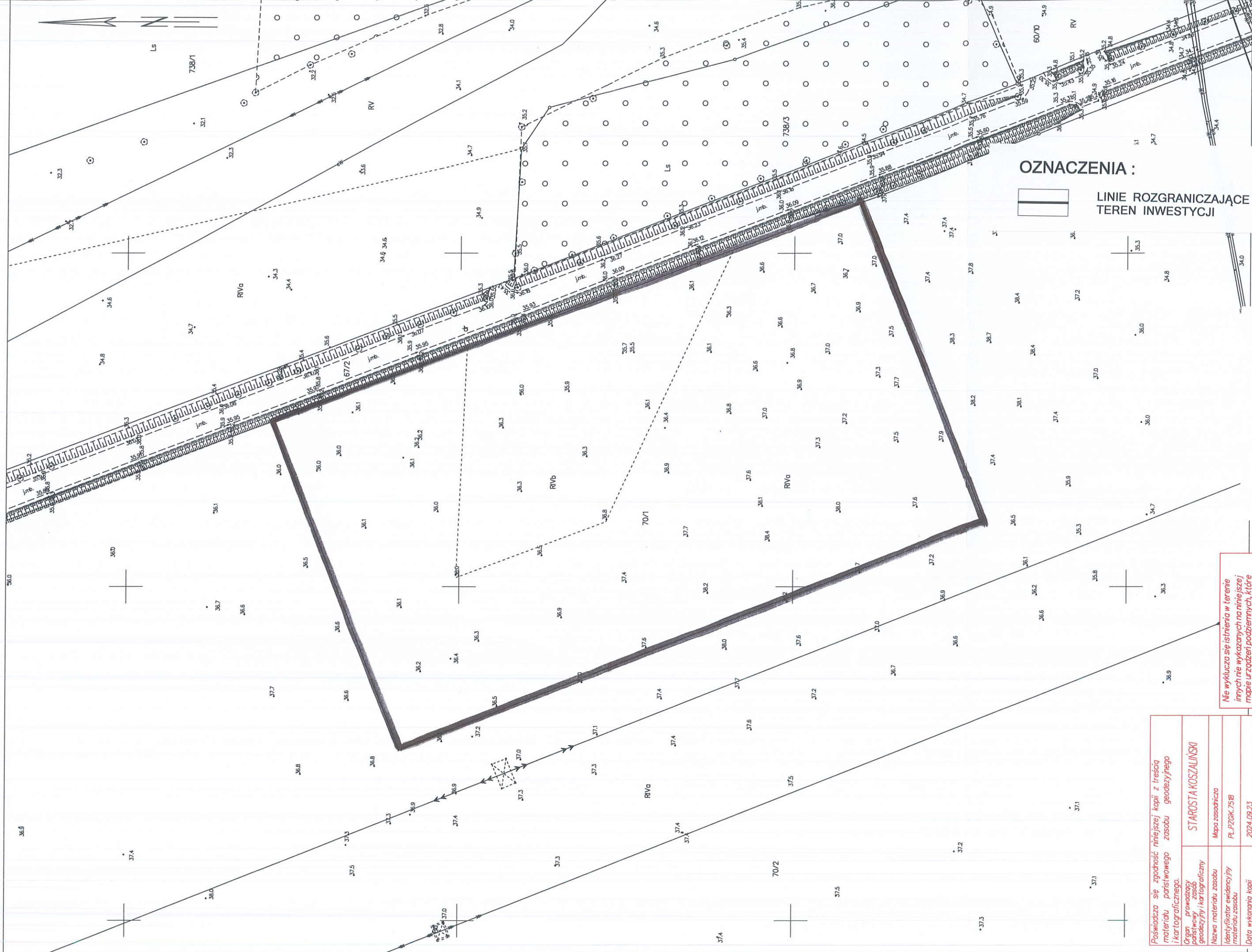
Otrzymują:

1. Optima Sidlowo PV Sp. z o.o.
2. a/a

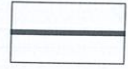
Otrzymują (bez załączników):

- Strony postępowania wg rozdzielnika znajdującego się w aktach sprawy

MAPA ZASADNICZA obr. Laski Koszalińskie 0139: dz. 70/1 SKALA 1:1000



OZNACZENIA :

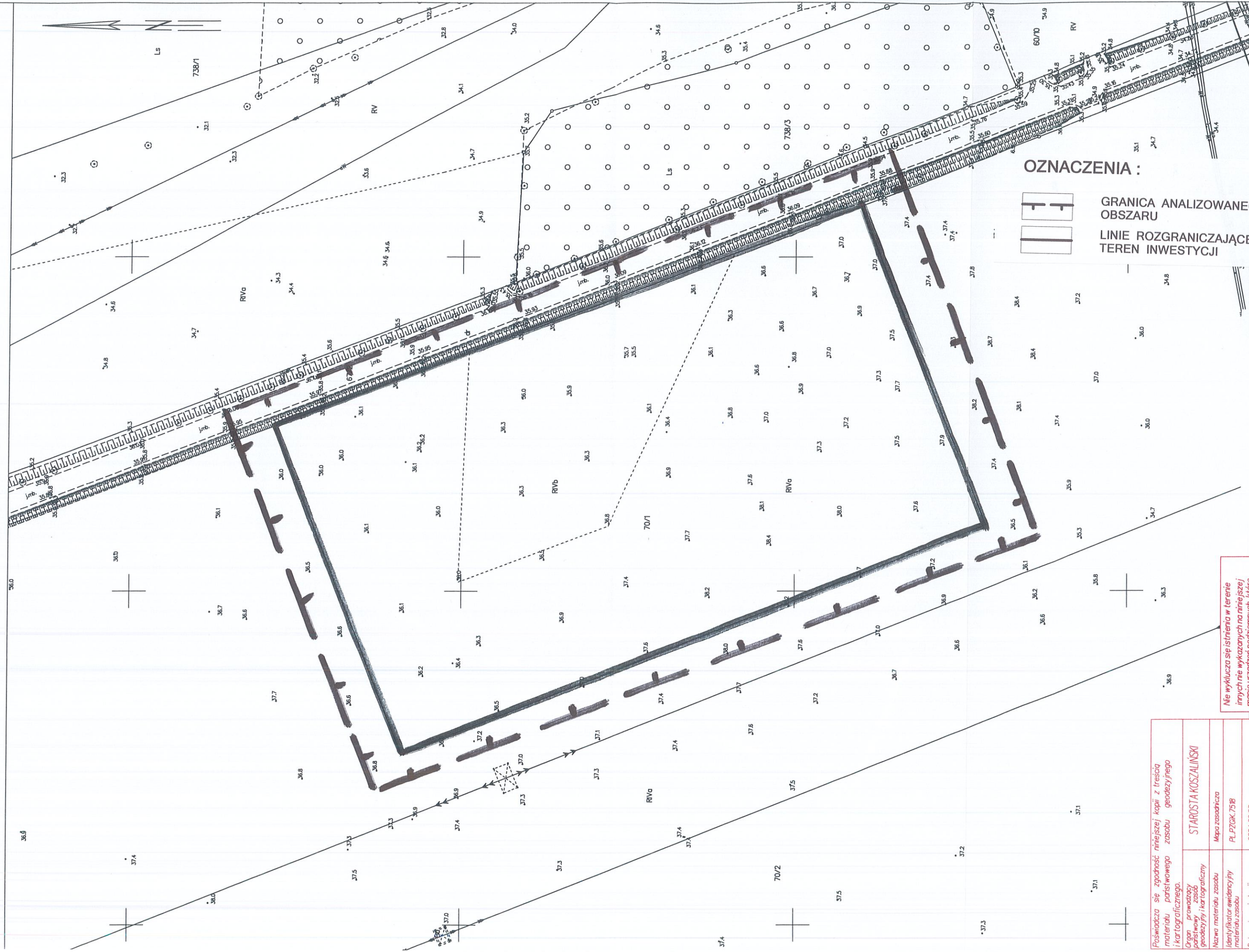
 LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych



Ne wyklucza się istnienia w terenie innych nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji lub o których brak jest informacji w instytutach branżowych.

Posiadać się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału parastawowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.	
Organ prowadzący geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA KOSZALIŃSKI
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PL-PZGK.75B
Data wykonania kopii	2024.09.23
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Monika Osiecka 

MAPA ZASADNICZA
obr. Laski Koszalińskie 0139: dz. 70/1
SKALA 1:1000



OZNACZENIA :

 GRANICA ANALIZOWANEGO OBSZARU
 LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

Nie wyklucza się istnienia w terenie innych nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji lub o których brak jest informacji w instytucjach branżowych.

Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych

Poświadczą się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA KOSZALIŃSKI
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PL.PZGK.7518
Data wykonania kopii	2024.09.23
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Manka Osiecka 