

## DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie :

- art. 4 ust. 2 pkt. 2, art.59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.),
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 735);
- 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 *Firmy Usługowo-Handlowej Zbigniew Piliński w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą o mocy do 14 MW, na działce nr 54/16 położonej w obrębie Stare Bielice gmina Biesiekierz*

## USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

**dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej  
wraz z infrastrukturą towarzyszącą o mocy do 14 MW,  
na działce nr 54/16 położonej w obrębie Stare Bielice gmina Biesiekierz**

- 1. Rodzaj inwestycji:** budowle, obiekty infrastruktury technicznej.
- 2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:**
  - funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu – elektrownia fotowoltaiczna (instalacja odnawialnego źródła energii).Zakres inwestycji:
  - montaż paneli fotowoltaicznej o łącznej maksymalnej mocy nominalnej do 14 MW;
  - montaż naziemnych konstrukcji wsporczych modułów fotowoltaicznych lub tzw. trackerów (systemu nadążania);
  - montaż falowników (inwerterów) o mocy maksymalnej do 1 MW każdy, przekształcających energię prądu stałego na energię prądu zmiennego o parametrach dostosowanych do sieci odbiorczej;
  - montaż do 14 szt. kontenerowych stacji transformatorowych o mocy jednostkowej do 1 MW;
  - montaż stacji transformatorowej GPO wyposażonej w jeden transformator o mocy do 15 MVA lub dwa transformatory o mocy do 10 MVA każdy, na powierzchni zabudowy do około 0,5 ha;
  - wykonanie podziemnych linii kablowych SN i linii światłowodowych;
  - wykonanie wewnętrznych dróg, placów montażowych i ogrodzenia;
  - montaż urządzeń i aparatury zabezpieczającej i monitorującej pracę instalacji;
  - wykonanie pozostałych elementów infrastruktury niezbędnej do funkcjonowania instalacji.
- 3. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**
  - a) Warunki i wymagania kształtowania ład przestrzennego:**
    - inwestycję należy zaprojektować i wybudować w sposób określony w przepisach szczegółowych, 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 z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (D. U. z 2020 r.

poz. 1333 z późn. zm.); jak również z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego gazociągu;

- linia zabudowy – nieprzekraczalna w odległości 40 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej na działce nr 54/14 i 54/17.

**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 Nr 3/2021 znak UG.Or.Oś.6220.2.8.2021.AK z dnia 17-05-2021r. wydaną przez Wójta Gminy Biesiekierz;
- w opisie prowadzonych robót budowlanych należy uwzględnić warunki zawarte w punkcie I decyzji;
- zaprojektować i wykonać przedsięwzięcie zgodnie z zakresem oraz z zachowaniem parametrów wskazanych w charakterystyce przedsięwzięcia stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji;
- inwestycja powinna być zgodna z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz.1219 z późn. zm.) oraz z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 624 z późn. zm.);

Zgodnie z postanowieniem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie nr SZ.ZZI.2.522.903.2021.SS z dnia 23 czerwca 2021 r. na terenie objętym wnioskiem występują urządzenia melioracji wodnych w postaci podziemnej sieci drenarskiej oraz rurociągu o średnicy 15 cm, 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. 624 t.j.) zakazuje się: niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych,
- zgodnie z art. 234 Prawa wodnego właściciel gruntu nie może między innymi: 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, ani odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie.

**c) Warunki wynikające z dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.**

**b) 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 dostawcy energii;
- zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
- zjazd z drogi publicznej – nie dotyczy.

**e) Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich :**

- inwestycja nie może naruszać interesu prawnego osób trzecich ani pogorszyć warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości tj.: 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.

**3. Linie rozgraniczające teren inwestycji** – teren objęty niniejszą decyzją dotyczy działki nr 54/16 w obrębie Stare Bielice. Granice działki oznaczono na mapie zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

**4. Wymagania dodatkowe ustalone na podstawie przepisów odrębnych:** można wyłączyć grunty rolne działki nr 54/16 obręb Stare Bielice z produkcji rolniczej bez uzyskania zezwolenia wymaganego art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

**5. Okres ważności decyzji** - niniejsza decyzja jest ważna bezterminowo.

## UZASADNIENIE

Wniosek Firmy Usługowo-Handlowej Zbigniew Piliński został rozstrzygnięty na podstawie art.59 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w drodze decyzji o warunkach zabudowy z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego inwestycją. 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.

W trakcie postępowania administracyjnego wpłynęło Postanowienie Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad znak O.Sz.Z-3.4351. 135.2021.rm z dnia 28-06-2021 r. odmawiające uzgodnienia projektu decyzji z uwagi na brak określonej linii zabudowy od strony pasa drogowego drogi krajowej. W związku z tym ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 40 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg krajowych S6 i nr S11 w obszarze węzła drogowego „Bielice”, które wybudowane zostały jako drogi ekspresowe znajdujące się poza terenem zabudowy.

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 Gospodarstwem Leśnym w zakresie ustawy o lasach, z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad oraz z Gminnymi Służbami Technicznymi i Komunalnymi w zakresie ustawy o drogach publicznych.

W świetle art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały spełnione warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

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. Raławicka 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. Firma Usługowo-Handlowa Zbigniew Piliński
2. a/a

### **Otrzymują (bez załączników):**

- Strony postępowania wg rozdzielnika znajdującego się w aktach sprawy