

## 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 ... *w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie odnawialnego źródła energii w postaci instalacji fotowoltaicznej o mocy 4,5 MWp, na działkach nr: 226/1, 226/2, 225/1 i 225/2 położonych w obrębie Biesiekierz gmina Biesiekierz*

## USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

**dla inwestycji polegającej na budowie odnawialnego źródła energii w postaci instalacji fotowoltaicznej o mocy 4,5 MWp,  
na działkach nr 226/1, 226/2, 225/1 i 225/2 położonych w obrębie Biesiekierz  
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 fotowoltaicznych o łącznej maksymalnej mocy 4,5 MWp;
  - montaż naziemnych konstrukcji wsporczych modułów fotowoltaicznych o wysokości do 5 m n.p.t.;
  - montaż falowników (inwerterów) przekształcających energię prądu stałego na energię prądu zmiennego o parametrach dostosowanych do sieci odbiorczej.
- 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.).
  - 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.6220.4.18.2020.AK z dnia 09-08-2021 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 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.2.522.1456.2021.PO z dnia 14 września 2021 r. na terenie objętym wnioskiem

występują urządzenia melioracji wodnych w postaci podziemnej sieci drenarskiej oraz rów o nazwie „KB26”, 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 z późn. 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.
- 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 działek nr: 226/1, 226/2, 225/1 i 225/2 w obrębie Biesiekierz. Granice działek oznaczono na mapie w skali 1:2000 stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.
4. **Okres ważności decyzji** - niniejsza decyzja jest ważna bezterminowo.

## UZASADNIENIE

Wniosek ... 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.

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 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 w skali 1:2000 (część graficzna)
2. analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu (część tekstowa i graficzna)

**Otrzymują :**

1. ...
2. a/a

**Otrzymują (bez załączników):**

- Strony postępowania wg rozdzielnika znajdującego się w aktach sprawy

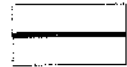
Nr kanc. GK.6642.2073.2021

# MAPA EWIDENCJI GRUNTÓW SKALA 1:2000

obr. Biesiekierz 0039: dz. 226/1, 226/2  
mapa do celów opiniodawczych

Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych

Pozwacza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału powstającego z zasobu geodezyjnego i kartograficznego.	
Organ prowadzący ofisjum geodezyjne specjalizujący karęg uliczny	STAROSTA KOŚCZALIŃSKI
Nazwa materiału zasobu	Mapa ewidencyjna
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	73.09.1001.11.2
Data wykonania kopii	2021.08.25
Imię, nazwisko i podpis osoby opracowującej organ	Agata Danikowska <i>AdL</i>

**OZNACZENIA :**  
 **LINIE ROZGRANICZAJĄCE  
TEREN INWESTYCJI**

WOJ. GMINY BIESIEKIERZ  
woj. zachodniopomorskie

Załącznik do decyzji  
Wójta Gminy Biesiekierz  
Nr UG.Or.E.6730.10.221.2021  
z dnia 21 PAZ 2021

z up. Wójta  
specjalista ds. budownictwa  
Mieczysław Paszowski

