

## 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 2022 r. poz. 503 t.j.),
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 735 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 **PCWO ENERGY PROJEKT sp. z o.o.** w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie farmy fotowoltaicznej na części działek nr: 13/2, 13/3 i 14/3 położonych w obrębie Kraśnik Koszaliński gmina Biesiekierz**

## USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

**dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej,  
na części działek nr: 13/2, 13/3 i 14/3 położonych w obrębie Kraśnik Koszaliński  
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 w ilości do 32 500 szt. o łącznej mocy do 13 MW;
  - montaż naziemnych konstrukcji wsporczych modułów;
  - montaż inwerterów przekształcających energię prądu stałego na energię prądu zmiennego o parametrach dostosowanych do sieci odbiorczej;
  - montaż kontenerowych stacji transformatorowych;
  - wykonanie podziemnych linii kablowych;
  - 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 ładunku 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 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.6220.14.14.2021.AK z dnia 25-03-2022 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 z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.);

zgodnie z postanowieniem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie nr SZ.ZZI.2.522.1163.2022.SS z dnia 11 sierpnia 2022 r. na terenie objętym wnioskiem występują urządzenia melioracji wodnych w postaci podziemnej sieci drenarskiej oraz rurociągu o średnicy 20 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. 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.

**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 części działek nr: 13/2, 13/3 i 14/3 w obrębie Kraśnik Koszaliński. Granice terenu objętego decyzją oznaczono na mapie w skali 1:2000 stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

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

## UZASADNIENIE

Wniosek PCWO ENERGY PROJEKT sp. z o.o. 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, z Regionalną Dyрекcją Lasów Państwowych w zakresie ustawy o lasach oraz z Gminnymi Służbami Technicznymi i Komunalnymi w zakresie ustawy o drogach publicznych.

W świetle art. 61 ust. 1, 3 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. PCWO ENERGY PROJEKT sp. z o.o.
2. a/a

### **Otrzymują (bez załączników):**

- Strony postępowania wg rozdzielnika znajdującego się w aktach sprawy

**OZNACZENIA :**

 GRANICA ANALIZOWANEGO OBSZARU  
 LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

WYDZIAŁ GMINNY BIELECHÓW  
 woj. zachodniopomorskie  
 Zastępca do decyzji  
 Wójt Gminy Bielechów  
 Nr UG.018.183.143.0022K11  
 z dnia 20 MAR 2022 PSIV

