

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),
- 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 *R. Power Development sp. z o.o. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni słonecznej Gniazdowo o mocy do 18 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na części działek nr 7/2, 6/7 i 6/4 położonych w obrębie Gniazdowo gmina Biesiekierz*

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni słonecznej Gniazdowo o mocy do 18 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na części działek nr 7/2, 6/7 i 6/4 położonych w obrębie Gniazdowo 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;
 - 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 max 9 szt.;
 - budowa stacji GPO;
 - montaż kontenera technicznego;
 - wykonanie podziemnych linii kablowych;
 - wykonanie wewnętrznych dróg, placów montażowych i ogrodzenia powierzchni całkowitej inwestycji do 10,0450 ha;
 - montaż urządzeń i aparatury zabezpieczającej i monitorującej pracę instalacji;
 - możliwość realizacji zintegrowanego systemu magazynowania energii;
 - 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 ładu 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.6220.3.11.2021.AK z dnia 14-06-2022 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.).
- 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 7/2, 6/7 i 6/4 w obrębie Gniazdowo. Granice terenu objętego decyzją oznaczono na mapie w skali 1:2000 stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.
- 4. Wymagania dodatkowe ustalone na podstawie przepisów odrębnych:** można wyłączyć grunty rolne kl. IV części działek nr 7/2, 6/7 i 6/4 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 R. Power Development 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 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. R. Power Development sp. z o.o.
2. a/a


Otrzymują (bez załączników):

- Strony postępowania wg rozdzielnika znajdującego się w aktach sprawy


MAPA EWIDENCYJNA

Gniazdowo 0043: dz. 6/4, 6/7, 7,
SKALA 1:2000

Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA KOSZALIŃSKI
Nazwa materiału zasobu	Mapa ewidencyjna
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P. 3009. 1004. 367
Data wykonania kopii	2022.08.05
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Agnieszka Duda 

Województwo zachodniopomorskie
Urząd Marszałkowski
Załącznik do decyzji
Wojewódzki Gminny Biurowiec
Nr. UG.018.6730.155.150.0000000
z dnia 14.08.2022

OZNACZENIA:

 LINIE ROZGRANICZAJĄCE
 TEREN INWESTYCJI

