

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 ze zm.),

- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 2000 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 o mocy do 34 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą Cieszyn, na części działki nr 62/3 położonej w obrębie Cieszyn gmina Biesiekierz;*

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni słonecznej o mocy do 34 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą Cieszyn, na części działki nr 62/3 położonej w obrębie Cieszyn 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:
 - powierzchnia całkowita inwestycji na terenie ogrodzonym – do 167 800 m²;
 - 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 do 17 szt.;
 - możliwość budowy stacji GPO;
 - możliwość realizacji kontenera technicznego;
 - możliwość realizacji zintegrowanego systemu magazynowania energii;
 - 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 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.6220.2.14.2022.AK z dnia 28-07-2022 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.).
- 4. Warunki wynikające z dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:** przedmiotowa działka nr 62/3 w miejscu lokalizacji inwestycji jest zlokalizowana częściowo na obszarze stanowiska archeologicznego zewidencjonowanego jako Cieszyn 436, AZP 15-20/21. 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.
- 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 działki nr 62/3 w obrębie Cieszyn. Granice terenu objętego decyzją oznaczono na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.
- 4. 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, z Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie ustawy o ochronie

zabytków i opiece nad zabytkami oraz z Gminnymi Służbami Technicznymi i Komunalnymi w zakresie ustawy o drogach publicznych.

W trakcie postępowania administracyjnego wpłynęło pismo od Wnioskodawcy odnośnie uszczegółowienia programu inwestycji, co zostało uwzględnione.

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. Raclawicka 13.

Załączniki stanowiące integralną część decyzji :

1. mapa w skali 1:1000 (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