

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 180 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą Biesiekierz II, na części działek nr: 144, 145/1, 134, 135, 136/2, 130/2, 130/4, 129/2, 130/6, 130/3, 147/2, 130/5, 240/10 położonych w obrębie Biesiekierz, oraz na części działek nr: 6/9, 4/2 i 7/3 położonych w obrębie Cieszyn gmina Biesiekierz;**
Teren lokalizacji infrastruktury łączącej: działki nr: 440, 327, 322, 325, 313/1, 314/6, 314/5, obręb Biesiekierz; działki nr 8 i 5 obręb Cieszyn oraz działki nr: 261, 260, 269, 310, 265, 306, 305/1, 304, 274, 275, 41/1, 51/1, 271, 316 i 315 obręb Parnowo gmina Biesiekierz

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni słonecznej o mocy do 180 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą Biesiekierz II, na części działek nr: 144, 145/1, 134, 135, 136/2, 130/2, 130/4, 129/2, 130/6, 130/3, 147/2, 130/5, 240/10 położonych w obrębie Biesiekierz, oraz na części działek nr: 6/9, 4/2 i 7/3 położonych w obrębie Cieszyn gmina Biesiekierz wraz z infrastrukturą łączącą na działkach nr: 440, 327, 322, 325, 313/1, 314/6, 314/5, obręb Biesiekierz; działki nr 8 i 5 obręb Cieszyn oraz działki nr: 261, 260, 269, 310, 265, 306, 305/1, 304, 274, 275, 41/1, 51/1, 271, 316 i 315 obręb Parnowo 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 instalacji odnawialnego źródła energii:
 - montaż paneli fotowoltaicznych do 240 000 sztuk;
 - montaż naziemnych konstrukcji wsporczych modułów;
 - montaż kontenerowych stacji transformatorowych do 60 sztuk;
 - budowa kontenera technicznego o powierzchni zabudowy do 50 m² i wysokości do 5 m;
 - budowa stacji SN/WN o powierzchni do 150 m² i wysokości do 5 m;
 - 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.6220.17.18.2022.AK z dnia 11-08-2022 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.);

zgodnie z postanowieniem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie nr SZ.ZPU.2.522.33.2022.PO z dnia 06 grudnia 2022 r. na terenie objętym wnioskiem występują urządzenia melioracji wodnych w postaci sieci drenażowej, rurociągu oraz rowów 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: planowana inwestycja znajduje się częściowo na obszarze zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych. 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.

Ponadto inwestycja zlokalizowana jest częściowo na terenie układów ruralistycznych miejscowości Cieszyn i Parnowo, ujętych w wykazie zabytków nieruchomych wyznaczonych przez Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków do ujęcia w wojewódzkiej ewidencji zabytków, o którym mowa w art. 7 ustawy o zmianie ustawy z dnia 18 marca 2010 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz o zmianie niektórych innych ustaw. Zgodnie z art. 39 ust. 3 Ustawy z dnia 07-07-1994r. Prawo budowlane (tj. Dz.U. z 2021r. poz. 2351) prowadzenie robót budowlanych wymagających pozwolenia na budowę przy zabytkach wyznaczonych przez ZWKZ do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków wymaga uzgodnienia z ZWKZ w trybie art. 106 KPA (Dz.U. z 2022r. poz. 2000 ze zm.).

d) 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 144, 145/1, 134, 135, 136/2, 130/2, 130/4, 129/2, 130/6, 130/3, 147/2, 130/5, 240/10, 440, 327, 322, 325, 313/1, 314/6, 314/5 obręb Biesiekierz, części działek nr: 6/9, 4/2, 7/3, 8 i 5 obręb Cieszyn oraz działki nr: 261, 260, 269, 310, 265, 306, 305/1, 304, 274, 275, 41/1, 51/1, 271, 316 i 315 obręb Parnowo. 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 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.

W trakcie postępowania administracyjnego wpłynęło pismo od strony wyrażające sprzeciw odnośnie lokalizacji inwestycji na działce będącej własnością strony oraz na działkach sąsiednich. Należy podkreślić, że ustalenie warunków zabudowy jest etapem wstępnym realizacji inwestycji, służącym uzyskaniu odpowiedzi na pytanie, czy zamierzenie to może być w ogóle podjęte na danym obszarze jako zgodne z przepisami szczegółowymi, określającymi porządek urbanistyczny i sposób zagospodarowania terenu, w które nowa inwestycja ma się wkomponować. Ma ono więc charakter rozstrzygnięcia ogólnego, zakreślającego ramy, które dopiero muszą być doprecyzowane w dalszej fazie procesu inwestycyjnego, czyli w decyzji o pozwoleniu na budowę, zatwierdzającej konkretne parametry inwestycji podane w projekcie budowlanym, uwzględniające zgodność z warunkami wynikającymi z odpowiednich przepisów prawa budowlanego oraz przepisów szczególnych - Inwestor na tym etapie musi posiadać prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, natomiast decyzja o warunkach zabudowy może być wydana każdemu bez względu na to, czy przysługuje mu jakiegokolwiek prawo do terenu, którego dotyczy wniosek.

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, z Powiatowym Zarządem Dróg 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