

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 *FUH Zbigniew Piliński w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 70 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na części działek (z wyłączeniem gruntów kl. RIIIb) nr: 4/4, 105/2, 8, 7/2, 94/1, 6/16 i 94/2 położonych w obrębie Cieszyn gmina Biesiekierz*

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

**dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 70 MW
wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
na części działek (z wyłączeniem gruntów kl. RIIIb) nr: 4/4, 105/2, 8, 7/2, 94/1, 6/16 i 94/2
położonych 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) na terenie o powierzchni ok. 86 ha.

Zakres inwestycji:

 - montaż paneli fotowoltaicznych o łącznej maksymalnej mocy nominalnej do 70 MW;
 - montaż naziemnych konstrukcji wsporczych modułów fotowoltaicznych lub tzw. trackerów (systemu nadążania);
 - montaż falowników (inwerterów) przekształcających energię prądu stałego na energię prądu zmiennego o parametrach dostosowanych do sieci odbiorczej;
 - montaż kontenerowych stacji transformatorowych do 120 szt.;
 - montaż stacji transformatorowej GPO;
 - wykonanie podziemnych linii kablowych SN i linii światłowodowych;
 - 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.6220.4.18.2021.AK z dnia 21-10-2021 r. wydaną przez Urząd Gminy w Biesiekierzu i przeniesionej decyzją nr UG.Or.Oś.6220.4.23.2021.AK z dnia 26-10-2022 r. na Wnioskodawcę, 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 z późn. 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.ZPU.2.522.138.2022.PO z dnia 23 grudnia 2022 r. na terenie objętym wnioskiem występują urządzenia melioracji wodnych w postaci sieci drenarskiej 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 jest częściowo zlokalizowana na obszarze zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych. Zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, na terenach zabytkowych, gdzie mają być prowadzone prace ziemne, muszą być przeprowadzone badania archeologiczne. 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;

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 części działek nr 4/4, 105/2, 8, 7/2, 94/1, 6/16 i 94/2 w obrębie Cieszyn. 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 FUH Zbigniew Piliński 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 wpłynęły uwagi od stron odnośnie planowanego sposobu zabudowy terenu, zwracające uwagę na możliwość zablokowania rozwoju mieszkalnictwa w miejscowościach Witolubie i Cieszyn, ewentualny spadek wartości gruntów i nieruchomości zabudowanych, niekorzystny wpływ planowanej inwestycji na środowisko przyrodnicze – naruszenie siedlisk naturalnych zwierząt, ptaków i owadów, jak również naruszenie zasady dobrego sąsiedztwa.

Zasada „dobrego sąsiedztwa” jest wywodzona z treści art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm..) – zgodnie z art. 61 ust. 3 przepisów ust. 1 pkt. 1 i 2 mówiących o konieczności zapewnienia kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu oraz dostępu do drogi publicznej, nie stosuje się w przypadku instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, a więc przepisy dot. zasady dobrego sąsiedztwa nie zostały naruszone.

Zgodnie z art. 144 Kodeksu cywilnego właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. Ustawodawca za pomocą art. 144 K.c. ustanawia zakaz tylko takich działań właściciela nieruchomości, które przestają być uprawnieniem wynikającym z własności, a stają się działaniem bezprawnym, bez względu na winę tego, kto dopuścił się zakłóceń, i na szkodę wyrządzoną na nieruchomości sąsiednie. Strony w żaden sposób nie udowodniły, że planowana inwestycja wpłynie negatywnie na działki sąsiednie, natomiast podkreślić należy, że argumenty o potencjalnych niedogodnościach i ograniczeniach czy negatywnym wpływie na środowisko przyrodnicze nie stanowią argumentu mogącego skutkować odmową ustalenia warunków zabudowy. Odczuwanie pewnych niedogodności, ograniczeń czy dyskomfortu jest kwestią ocenną, wynikającą z subiektywnego przekonania, i nie może ograniczać prawa właściciela do zagospodarowania swojego terenu.

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.

W trakcie postępowania administracyjnego wpłynął wniosek strony odnośnie terenu inwestycji, który powinien obejmować całe działki, a nie części działek z wyłączeniem gruntów kl. RIIIb. Zgodnie z przepisami decyzję o warunkach zabudowy wydaje się dla terenu określonego we wniosku – w tym przypadku Wnioskodawca określił teren przeznaczony na inwestycję na części działek z wyłączeniem gruntów kl. RIIIb, a więc dla terenu, którego dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obejmujący grunty kl. RIV i RV nie jest wymagana zgoda na wyłączenie z użytkowania rolnego zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych.

Wpłynął również wniosek o niewydawanie pozytywnej decyzji dla farm fotowoltaicznych o mocy powyżej 500kW na terenach, które nie są przeznaczone pod takie inwestycje powołując się na art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Należy zauważyć, że z żadnego przepisu prawa nie wynika prawny wymóg, aby farma fotowoltaiczna powstać mogła jedynie na terenach objętych planem ze względu na określoną moc.

Przepis art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym normuje wyłącznie problematykę umieszczenia w studium zapisów o wyznaczeniu obszarów, na których rozmieszczane będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii i nie znajduje zastosowania do instytucji warunków zabudowy. Studium jest bowiem aktem polityki przestrzennej o charakterze wewnętrznym, wiążącym wyłącznie organy gminy przy opracowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nie wiąże przy wydaniu decyzji ustalającej warunki zabudowy, gdyż ustalenia studium nie mogą stanowić jej podstawy. NSA w wyroku z dnia 29 czerwca 2022 r. (sygn. akt II OSK 1276/21) również uznał, że ustalenia zawarte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie mogą z uwagi na ich wewnętrzny charakter wiązać organu wydającego decyzję administracyjną. Ta bowiem jest wydawana na podstawie przepisów powszechnie obowiązujących. Innymi słowy, przepis art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym skierowany jest do organów przygotowujących studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, nie zaś do organów umocowanych do wydania decyzji o warunkach zabudowy.

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. FUH Zbigniew Piliński
2. a/a

Otrzymują (bez załączników):

- Strony postępowania wg rozdzielnika znajdującego się w aktach sprawy