

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY 85/2023

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 2023 r. poz. 977 tj.),
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 775 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 *Pana Zbigniewa Pilińskiego w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 50 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na części działek nr: 4/4, 105/2, 7/2 i 6/16 położonych w obrębie Cieszyn gmina Biesiekierz*

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

**dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 50 MW
wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
na części działek nr: 4/4, 105/2, 7/2 i 6/16 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 do 540 680 m².Zakres inwestycji:
 - montaż paneli fotowoltaicznych o łącznej maksymalnej mocy nominalnej do 50 MW;
 - montaż naziemnych konstrukcji wsporczych modułów fotowoltaicznych (do 98 tys. szt. paneli);
 - montaż inwerterów (do 500 szt.) przekształcających energię prądu stałego na energię prądu zmiennego o parametrach dostosowanych do sieci odbiorczej;
 - montaż kontenerowych stacji transformatorowych do 54 szt.;
 - montaż stacji transformatorowej RSN;
 - 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 2023 r. poz.682 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 2022 r. poz. 2556 ze zm.) oraz z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 ze zm.);

zgodnie z postanowieniem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie nr SZ.ZPU.2.521.1066.2023.MP z dnia 14 lipca 2023 r. na terenie objętym wnioskiem występują urządzenia melioracyjne w postaci sieci drenarskiej 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 2022 r. poz. 2625 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, 7/2 i 6/16 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 Pana Zbigniewa Pilińskiego 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 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. Pan Zbigniew Piliński
2. a/a

Otrzymują (bez załączników):

- Strony postępowania wg rozdzielnika znajdującego się w aktach sprawy

WŁAŚCICIEL: JENICY JNA
MAPA EWIDYJNA: 2000
SKALA 1/4, 6/16, 7/2, 105/2
obr. Cieszyń 0042; dz. 4 PINIODAWCZYCH
MAPA DO CEŁÓW OP.

Wskazuje mapę nie może służyć do celów projektowych

Podpisano dla zgodności z treścią projektu mapy z treścią ewidencji gruntów i budynków	STAROSTA KOSZALIŃSKI
Podpisano dla zgodności z treścią projektu mapy z treścią ewidencji gruntów i budynków	Mapa ewidencyjna
Podpisano dla zgodności z treścią projektu mapy z treścią ewidencji gruntów i budynków	P. Stryż, 2004, 510
Podpisano dla zgodności z treścią projektu mapy z treścią ewidencji gruntów i budynków	2023.03.20
Podpisano dla zgodności z treścią projektu mapy z treścią ewidencji gruntów i budynków	1/66

WŁAŚCICIEL:
Woj. zachodniopomorskie
Zakładka dla działki 8512035
Włóca Gminy Białeogóra
Nr UG.0-8.673.0.02.2023.11
z dnia 1.0.2023

2 up. Włóca
Sopotnia Gł. Budowlanica
Katarzyna Paszowicz



OZNACZENIA :
 LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

**ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU
PLANOWANEJ INWESTYCJI
ORAZ JEGO ROZBUDOWY, STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO**

Analizy dokonano zgodnie z art. 53 ust. 3, art. 54, art. 61 ust. 1,3,5,6,7 i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 tj.), w oparciu o rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588), po przeprowadzeniu wizji lokalnej w terenie.

1. Określenie przedmiotu analizy

- a) **Podstawa analizy: wniosek Pana Zbigniewa Pilińskiego** w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 50 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na części działek nr: 4/4, 105/2, 7/2 i 6/16 położonych w obrębie Cieszyn gmina Biesiekierz.**
- b) **Obszar analizy** określony na rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588) oraz zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawiono na załączonej mapie w skali 1:2000 stanowiącej część graficzną niniejszej analizy.

2. Analiza stanu faktycznego i prawnego analizowanego obszaru

Elementy określające charakter zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) **Granice obszaru** analizowanego ustalono na kopii mapy w skali 1:2000.
- b) **Teren lokalizacji inwestycji** znajduje się na terenie użytków rolnych w zachodnio - północnej części obrębu Cieszyn.
Zakres inwestycji:
 - montaż paneli fotowoltaicznych o łącznej maksymalnej mocy nominalnej do 50 MW;
 - montaż naziemnych konstrukcji wsporczych modułów fotowoltaicznych (do 98 tys. szt. paneli);
 - montaż inwerterów (do 500 szt.) przekształcających energię prądu stałego na energię prądu zmiennego o parametrach dostosowanych do sieci odbiorczej;
 - montaż kontenerowych stacji transformatorowych do 54 szt.;
 - montaż stacji transformatorowej RSN;
 - wykonanie podziemnych linii kablowych 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.
- c) **Analiza stanu faktycznego i prawnego:**
 - działka nr 7/2 stanowi działkę prywatną pełniącą funkcję drogi wewnętrznej;
 - działki nr 4/4, 105/2, 6/16 stanowią własność prywatną.
- d) **Istotne uwarunkowania przestrzenne** wynikające z charakteru zabudowy na działkach sąsiednich oraz na całym obszarze analizowanym:
 - ze względu na specyficzny charakter inwestycji - zgodnie z art. 61 ust. 3 znowelizowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla instalacji odnawialnego źródła energii nie jest wymagane spełnienie tzw. zasady „dobrego sąsiedztwa” (art. 61 ust. 1 pkt. 1) oraz nie jest wymagany dostęp do drogi publicznej (art. 61 ust. 1 pkt. 2).
- e) **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.

3. Uzbrojenie terenu i dostępność komunikacyjna:

- 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.

4. Przedmiotowe działki nr 4/4, 105/2, 7/2 i 6/16 w miejscu lokalizacji inwestycji są gruntem rolnym kl. RIV, RV - z uwagi na charakter inwestycji użytkowanie rolnicze terenu nie ulegnie zmianie.

5. Planowana inwestycja jest częściowo zlokalizowana na obszarze zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych nr 95, 96, 97 Cieszyn. 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.

6. Przedmiotowe działki nr 4/4, 105/2, 7/2, 6/16 w miejscu lokalizacji inwestycji nie znajdują się na obszarze objętym ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

Na przedmiotowym terenie nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym.

7. Wnioski z analizy

W świetle art. 61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, ponieważ:

- a) dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy oraz analizy stanu faktycznego i prawnego terenu przeznaczonego na inwestycję;
- b) nieruchomości stanowiąca część działek nr 4/4, 105/2, 7/2 i 6/16 obręb Cieszyn ze względu na istniejące zagospodarowanie, położenie w stosunku do układu komunikacyjnego, wyposażenie w urządzenia infrastruktury – spełnia wymogi dla realizacji inwestycji;
- c) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- d) istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- e) obszar, na którym znajdują się przedmiotowe działki, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- f) nie ma sprzeczności z przepisami odrębnymi;
- g) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.
- h) na przedmiotowym terenie nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym;

- i)** inwestycji nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.), rozporządzeniem RM z dnia 10 września 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.).

Sporządziła: mgr inż. arch. Danuta Ziobrowska
Zachodniopomorska Izba Architektów Nr ZP – 0289