

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY 167/2023

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 (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 977),
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.);

po rozpatrzeniu wniosku *TAVIRA Sp. z o.o. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 40 MW, na działce nr 15/2 położonej w obrębie Biesiekierz gmina Biesiekierz*

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

**dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 40 MW,
na działce nr 15/2 położonej w obrębie Biesiekierz 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 35,7463 ha.Zakres inwestycji:
 - montaż paneli fotowoltaicznych o łącznej maksymalnej mocy nominalnej do 700 Wp;
 - montaż naziemnych konstrukcji wsporczych modułów fotowoltaicznych;
 - montaż inwerterów (do 560 szt.) przekształcających energię prądu stałego na energię prądu zmiennego o parametrach dostosowanych do sieci odbiorczej;
 - montaż stacji transformatorowych do 40 szt.;
 - 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.
- 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 (tj. 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.6220.1.14.2023.AK z dnia 11-08-2023 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 2022 r. poz. 2556 tj.) oraz z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2022r. poz. 2625 ze zm.);

zgodnie z postanowieniem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie nr SZ.ZPU.2.521.1588.2023.PO z dnia 11 października 2023 r. na terenie objętym

wnioskiem występują urządzenia melioracji wodnych 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 2023 r. poz. 1478 t.j.) 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.
- przedmiotowa działka nr 15/2 zlokalizowana jest w obszarze mającym znaczenie dla Wspólnoty (OZW) pn. „Dolina Radwi, Chocieli i Chotli” (kod PLH320022), wyznaczonym w celu ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory. Zgodnie z decyzją środowiskową przywołany obszar Natura 2000 nie posiada planu zadań ochronnych, natomiast obwieszczeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 8 marca 2022 r., przyjęto tymczasowe cele ochrony dla siedlisk przyrodniczych oraz gatunków i ich siedlisk będących przedmiotami ochrony w tym obszarze, mające zapewnić warunki utrzymania i odtworzenia ich właściwego stanu ochrony. Z inwentaryzacji przyrodniczej wykonanej na potrzeby opracowania planu zadań ochronnych wynika, że w granicach działki inwestycyjnej zlokalizowane jest stanowisko czerwończyka nieparka. Planowana inwestycja zostanie zlokalizowana poza nieużytkiem znajdującym się w północnej części działki inwestycyjnej, obejmującym, zarówno grunty sklasyfikowane jako RV oraz jako N, w obszarze którego stwierdzono stanowisko tego gatunku, zaś projektowane ogrodzenie zostanie poprowadzone wyłącznie wokół projektowanej instalacji, uniemożliwiając tym samym izolację obszarów wyłączonych z terenu inwestycji, co jest warunkiem realizacji inwestycji, zatem nie nastąpi ingerencja w siedlisko gatunku. Ponadto zobowiązano inwestora do wyraźnego oznaczenia terenu inwestycyjnego, aby w trakcie prac realizacyjnych nie dochodziło do ingerencji poza obszar planowany do zagospodarowania oraz w miejsca występowania czerwończyka nieparka, celem uniknięcia przypadkowego zniszczenia siedliska gatunku przez pracujący sprzęt lub składowanie materiałów budowlanych.

c) Warunki wynikające z dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

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 działki nr 15/2 w obrębie Biesiekierz. 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 TAVIRA 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 i Regionalną Dyrekcją Lasów Państwowych w zakresie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, z Gminnymi Służbami Technicznymi i Komunalnymi w zakresie ustawy o drogach publicznych oraz z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska w zakresie ustawy o ochronie środowiska.

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 :

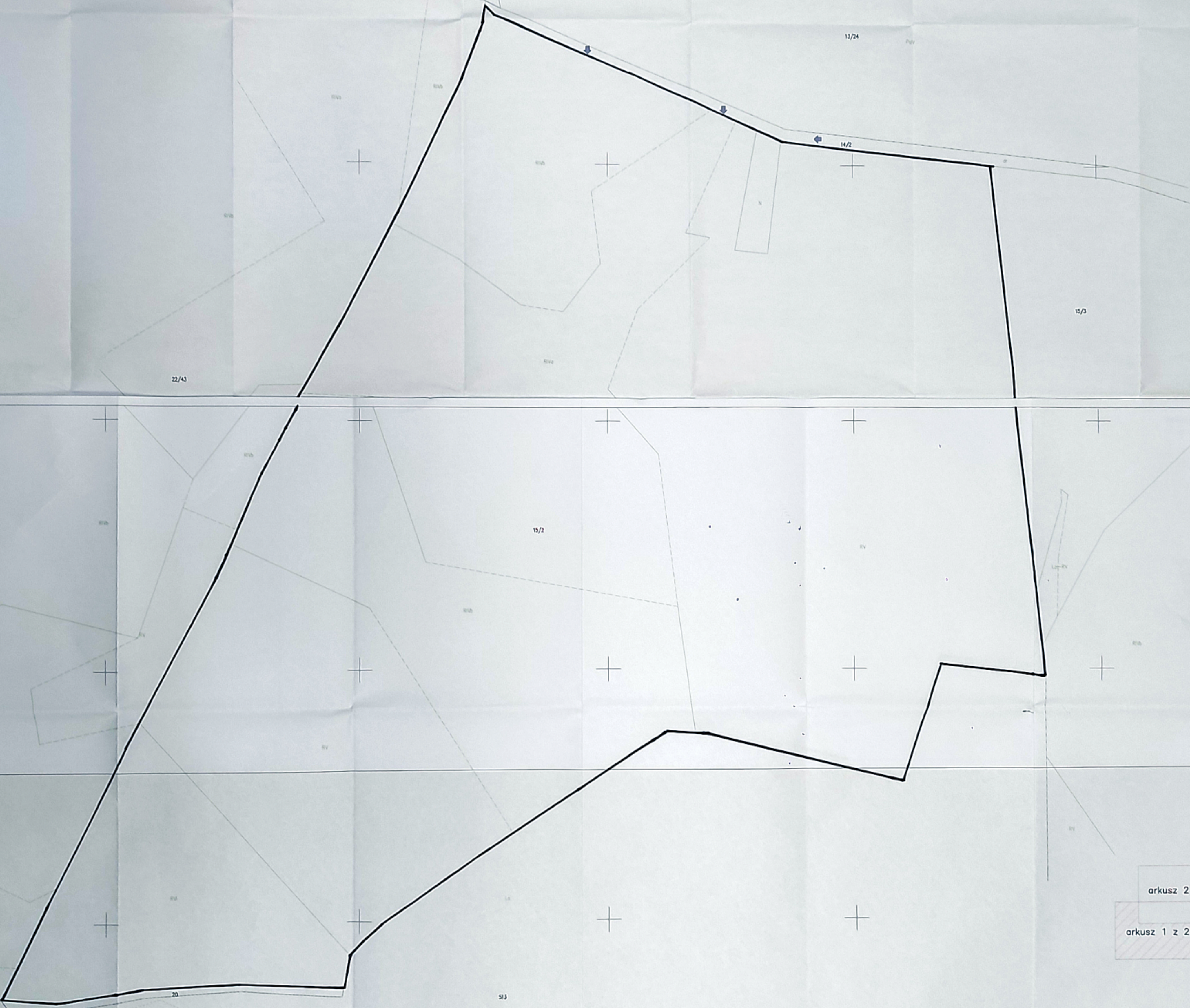
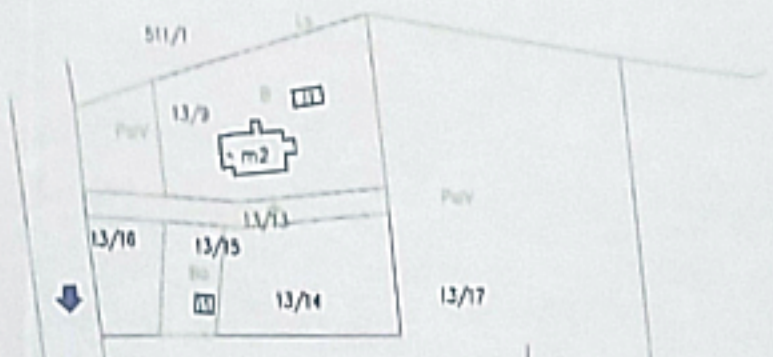
1. mapa w skali 1:2000 (część graficzna)
2. analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu (część tekstowa i graficzna)

Otrzymują :

1. TAVIRA Sp. z o.o.
2. a/a

Otrzymują (bez załączników):

- Strony postępowania wg rozdzielnika znajdującego się w aktach sprawy



arkusz 2 z 2
arkusz 1 z 2



OZNACZENIA:
— LINE ROZGRANICZAJĄCE
— TEREN WNIĘTY

obr. Biesiekierz
obr. Parsowo

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 TAVIRA Sp. z o.o. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 40 MW, na działce nr 15/2 położonej w obrębie Biesiekierz gmina Biesiekierz.**
- b) **Obszar analizy** określony na rozporządzenia 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) 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 południowej części obrębu Biesiekierz.
Zakres inwestycji:
 - montaż paneli fotowoltaicznych o łącznej maksymalnej mocy nominalnej do 700 Wp;
 - montaż naziemnych konstrukcji wsporczych modułów fotowoltaicznych;
 - montaż inwerterów (do 560 szt.) przekształcających energię prądu stałego na energię prądu zmiennego o parametrach dostosowanych do sieci odbiorczej;
 - montaż stacji transformatorowych do 40 szt.;
 - 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 15/2 stanowi 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.6220.1.14.2023.AK z dnia 11-08-2023 r. wydaną przez Urząd Gminy w Biesiekierzu, przy spełnieniu warunków określonych w niniejszej decyzji.

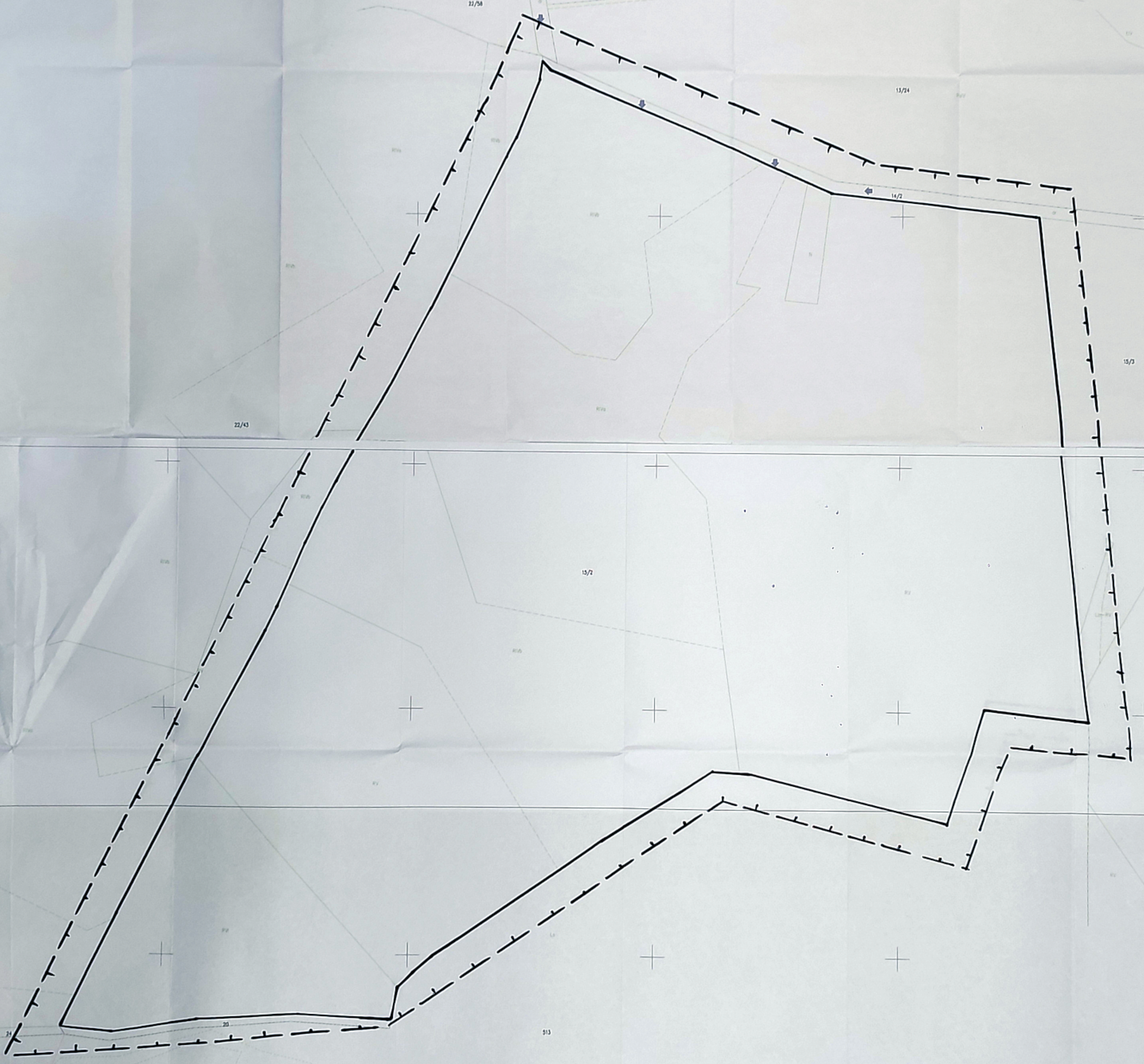
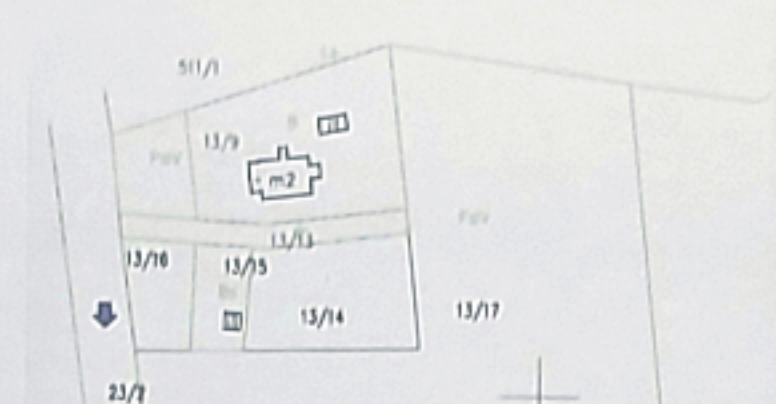
3. Uzbrojenie terenu i dostępność komunikacyjna:

- zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;

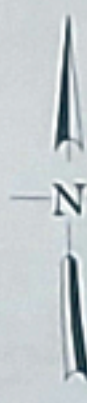
- odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;
 - odprowadzenie wód deszczowych – nie dotyczy;
 - zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z warunkami dostawcy energii;
 - zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
 - zjazd z drogi publicznej – nie dotyczy.
4. **Przedmiotowa działka nr 15/2** jest gruntem rolnym kl. RIV, RV, RVI i nieużytkiem - z uwagi na charakter inwestycji użytkowanie rolnicze terenu nie ulegnie zmianie.
 5. **Przedmiotowa działka nr 15/2** nie znajduje się na obszarze objętym ochroną konserwatorską.
 6. **Przedmiotowa działka nr 15/2** zlokalizowana jest w obszarze mającym znaczenie dla Wspólnoty (OZW) pn. „Dolina Radwi, Chocieli i Chotli” (kod PLH320022), wyznaczonym w celu ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory. Zgodnie z decyzją środowiskową przywołany obszar Natura 2000 nie posiada planu zadań ochronnych, natomiast obwieszczeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 8 marca 2022 r., przyjęto tymczasowe cele ochrony dla siedlisk przyrodniczych oraz gatunków i ich siedlisk będących przedmiotami ochrony w tym obszarze, mające zapewnić warunki utrzymania i odtworzenia ich właściwego stanu ochrony. Z inwentaryzacji przyrodniczej wykonanej na potrzeby opracowania planu zadań ochronnych wynika, że w granicach działki inwestycyjnej zlokalizowane jest stanowisko czerwończyka nieparka. Planowana inwestycja zostanie zlokalizowana poza nieużytkiem znajdującym się w północnej części działki inwestycyjnej, obejmującym, zarówno grunty sklasyfikowane jako RV oraz jako N, w obszarze którego stwierdzono stanowisko tego gatunku, zaś projektowane ogrodzenie zostanie poprowadzone wyłącznie wokół projektowanej instalacji, uniemożliwiając tym samym izolację obszarów wyłączonych z terenu inwestycji, co wskazano jako warunek realizacji inwestycji, zatem nie nastąpi ingerencja w siedlisko gatunku. Ponadto zobowiązano inwestora do wyraźnego oznaczenia terenu inwestycyjnego, aby w trakcie prac realizacyjnych nie dochodziło do ingerencji poza obszar planowany do zagospodarowania oraz w miejsca występowania czerwończyka nieparka, celem uniknięcia przypadkowego zniszczenia siedliska gatunku przez pracujący sprzęt lub składowanie materiałów budowlanych.
 7. Na przedmiotowym terenie nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym.
 8. **Przedmiotowa działka 15/2** znajduje się częściowo w granicach korytarza ekologicznego, pn.: „Pobrzeża Zachodniopomorskie”.
 9. **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 działkę nr 15/2 obręb Biesiekierz 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;
 - a) 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 2023 r. poz. 1094 ze zm.), rozporządzeniem RM z dnia 10 września 2019 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



arkusz 2 z 2
 arkusz 1 z 2



OZNACZENIA:
 ———— GRANICA ANALIZOWANEGO
 ———— OGRANICZENIA
 ———— LINIE WYKONAWCZAJĄCE
 ———— TEREN INWESTYCJI

obr. Bleskie 1/2
 obr. Parsowo