

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY 65/2023

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 2022 r. poz. 503 ze zm.),
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 775 t.j.);
- 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 *Projekt-Solartechnik Development sp. z o.o. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz magazynem energii, na działce nr 40/9 położonej w obrębie Gniazdowo gmina Biesiekierz*

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz magazynem energii, na działce nr 40/9 położonej w obrębie Gniazdowo gmina Biesiekierz

1. **Rodzaj inwestycji:** budowle, obiekty infrastruktury technicznej.
2. **Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu – instalacja fotowoltaiczna z magazynem energii (instalacja odnawialnego źródła energii);
 - nieprzekraczalna linia zabudowy – 40 m od granicy pasa drogowego drogi krajowej S6 (dz. nr 40/8, 32/1) czyli 20 m od granicy działki z pasem drogowym drogi krajowej (dz. nr 40/8);
 - od napowietrznych linii energetycznych należy zachować normatywną strefę ochronną.

Zakres inwestycji:

 - montaż paneli fotowoltaicznych o łącznej maksymalnej mocy nominalnej do 1 MW;
 - montaż naziemnych konstrukcji wsporczych modułów fotowoltaicznych;
 - montaż falowników (inwerterów) przekształcających energię prądu stałego na energię prądu zmiennego o parametrach dostosowanych do sieci odbiorczej – do 30 szt.;
 - montaż kontenerowych stacji transformatorowych – do 1 szt.;
 - montaż kontenerowych magazynów energii wraz ze stacjami dwutransformatorowymi;
 - wykonanie podziemnych linii kablowych lub napowietrznych zgodnie z warunkami przyłączeniowymi;
 - wykonanie ogrodzenia z siatki ocynkowanej bez podmurówki;
 - wykonanie nieutwardzonego dojazdu do stacji transformatorowych;
 - 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 ład 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 2022 r. poz. 1225 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.6220.11.9.2022.AK z dnia 29-12-2022 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 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.2.521.255.2023.PO z dnia 10 marca 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 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.

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 40/9 położonej w obrębie Gniazdowo. Granice terenu objętego decyzją oznaczono na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

4. Wymagania dodatkowe ustalone na podstawie przepisów odrębnych: można wyłączyć grunty rolne kl. IV działki nr 40/9 przeznaczonej na inwestycję z produkcji rolniczej bez uzyskania zezwolenia wymaganego art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych

5. Okres ważności decyzji - niniejsza decyzja jest ważna bezterminowo.

UZASADNIENIE

Wniosek Projekt-Solartech 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 Postanowienie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad znak O/SZ.Z-3.4351.56.2023.rm z dnia 14-03-2023 r. odmawiające uzgodnienia projektu decyzji z uwagi na brak określenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony pasa drogowego drogi krajowej nr 6. Projekt decyzji został uzupełniony zgodnie z uwagami zawartymi w Postanowieniu.

Następnie projekt decyzji został wysłany do ponownego uzgodnienia do GDDKiA – w odpowiedzi przyszło Postanowienie znak O/SZ.Z-3.4351.77.2023.rm z dnia 13-04-2023 r. w sprawie nieuzgodnienia projektu z uwagi na niewłaściwy załącznik graficzny, na który nie zostały naniesione jezdnie drogi krajowej nr S6 i w związku z tym nieprzekraczalna linia zabudowy była nieprawidłowo określona. Wnioskodawca dostarczył odpowiednią mapę w dniu 16-05-2023 r. – linia zabudowy została zmieniona zgodnie z uwagami zawartymi w Postanowieniu.

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 Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad oraz 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 1:1000 (część graficzna)
2. analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu (część tekstowa i graficzna)

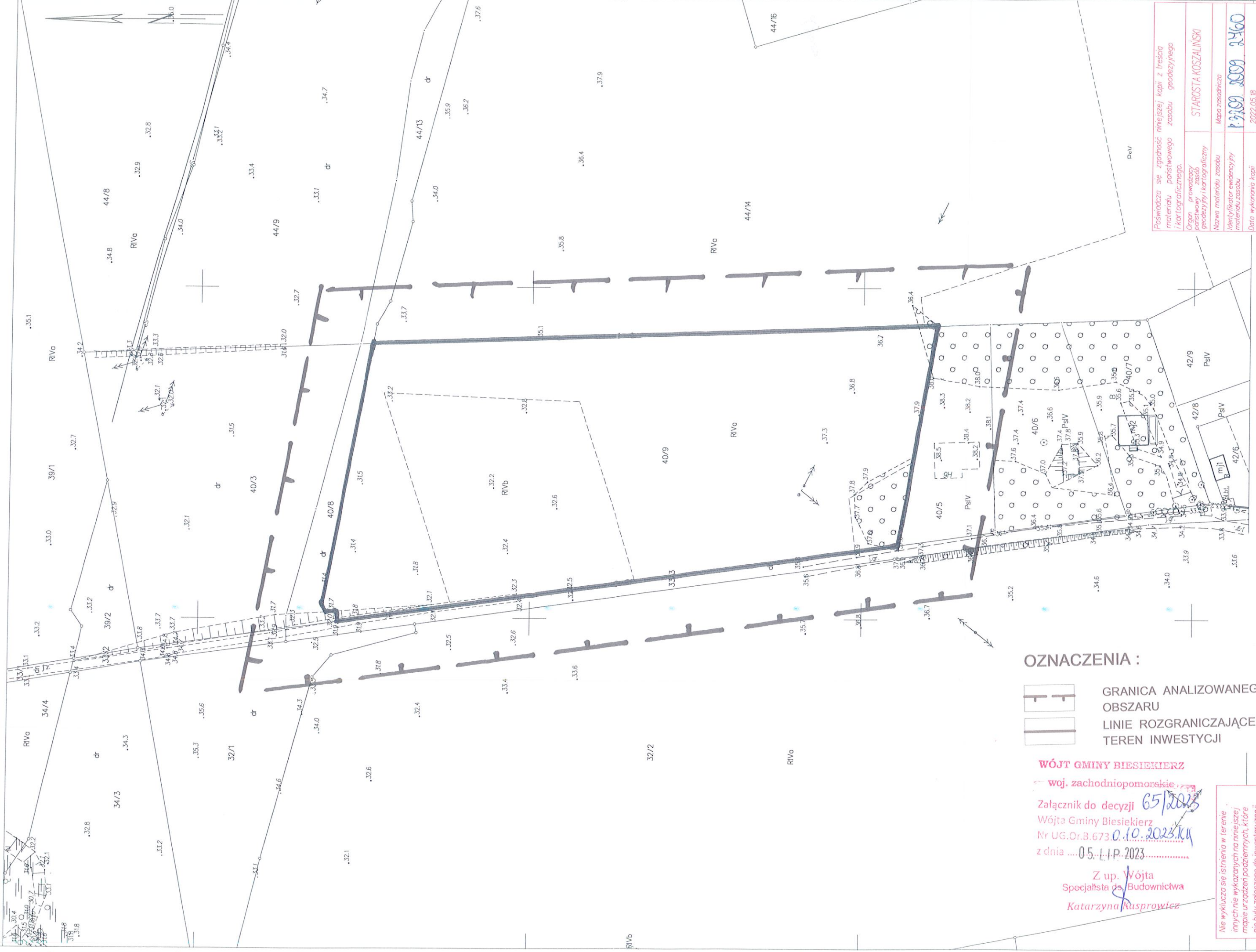
Otrzymują :

1. Projekt-Solartech Development sp. z o.o.
2. a/a



Otrzymują (bez załączników):

- Strony postępowania wg rozdzielnika znajdującego się w aktach sprawy

MAPA ZASADNICZA obr. Gniazdowo 0043: dz. 40/9 SKALA 1:1000



OZNACZENIA :

-  GRANICA ANALIZOWANEGO OBSZARU
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

WÓJT GMINY BIESIEKIERZ
 woj. zachodniopomorskie
 Załącznik do decyzji 65/2023
 Wójta Gminy Biesiekierz
 Nr UG.Or.B.673 0.10.2023.K4
 z dnia 05. LIP. 2023

Z up. Wójta
 Specjalista ds. Budownictwa
 Katarzyna Rusprowicz

nie wyklucza się istnienia w terenie innych nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji lub o których brak jest informacji w instytutach branżowych.

Posiadaacza się zgodność nmejszej kopii z trescaq materialu państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA KOSZALINSKI
Nazwa materiału zasobu państwowego zasobu geodezyjny i kartograficzny	Mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.1209.0009.2460
Data wykonania kopii	2022.05.18
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Monika Osiecka OS

• służyć do celów projektowych

**załącznik do decyzji o warunkach
zabudowy nr UG.Or.B.6730.10.2023.KK**
uzupełniono 22-03-2023 r.
zmieniono 29-05-2023 r.

Biesiekierz, dn. 13-02-2023 r.

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 2022 r. poz. 503 ze zm.), 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

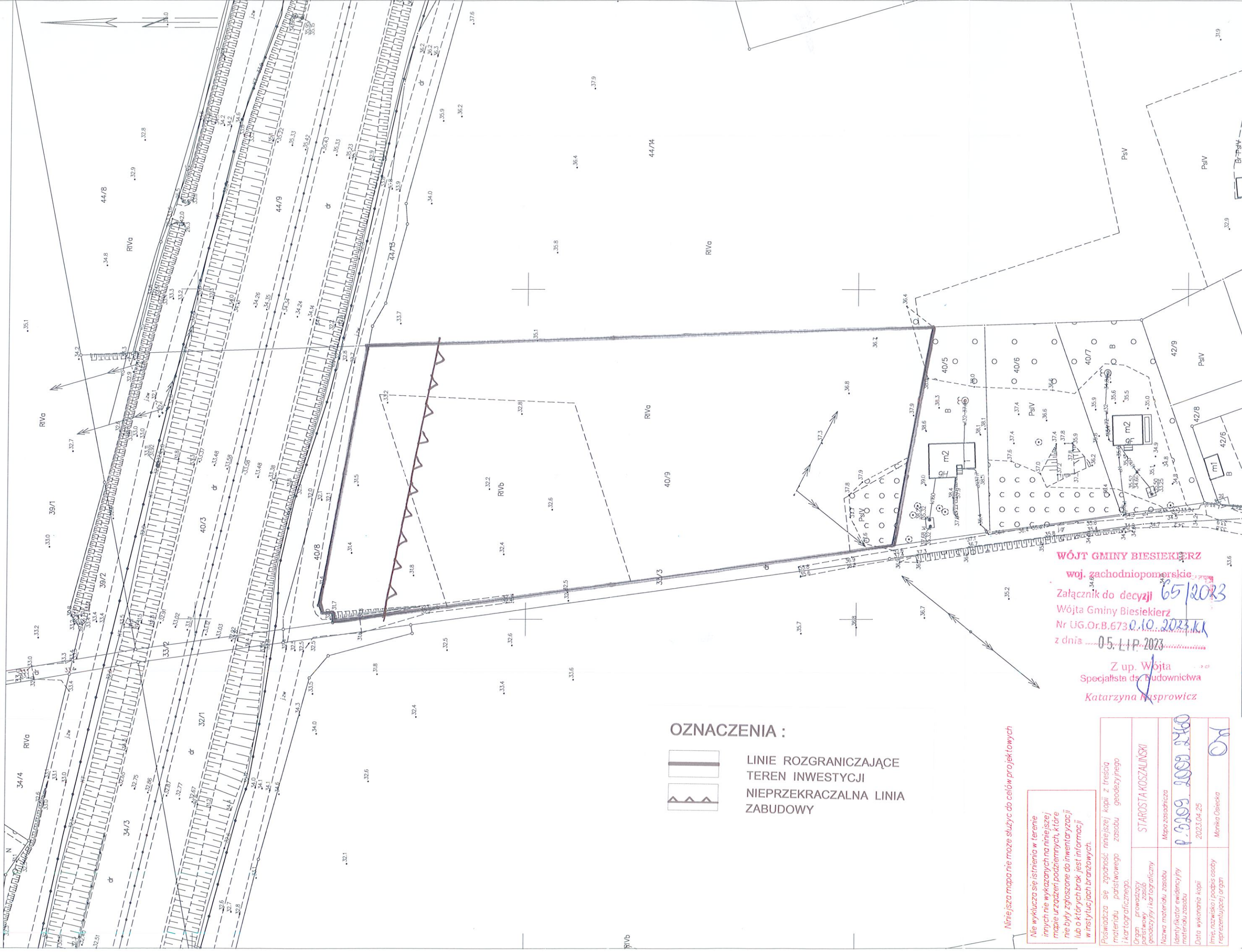
- a) **Podstawa analizy: wniosek Projekt-Solartech Development sp. z o.o.** w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz magazynem energii, na działce nr 40/9 położonej w obrębie Gniazdowo gmina Biesiekierz.**
- b) **Obszar analizy** określony na podstawie 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, 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) przedstawiono na załączonej mapie w skali 1:1000 stanowiącej część graficzną niniejszej analizy.

2. Analiza stanu faktycznego i prawnego analizowanego obszaru

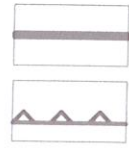
Elementy określające charakter zabudowy i zagospodarowania terenu

- a) **Granice obszaru** analizowanego ustalono na kopii mapy w skali 1:1000.
- b) **Teren lokalizacji inwestycji** znajduje się na terenie użytków rolnych w północnej części obrębu Gniazdowo, przy granicy z pasem drogowym dróg ekspresowych S6, która jest wybudowana jako droga ekspresowa – obowiązuje odległość nowych obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej ekspresowej w wysokości 40 m z uwagi na lokalizację poza terenem zabudowy miast i wsi. Zgodnie z Postanowieniem Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad znak O/SZ.Z-3.4351.56.2023.rm z dnia 14-03-2023 r. minimalna odległość krawędzi jezdni od granicy działki wynosi ok. 20 m, a więc nieprzekraczalna linia zabudowy wyniesie 20 m. Nad terenem działki przebiegają napowietrzne linie energetyczne.
Zakres inwestycji:
 - montaż paneli fotowoltaicznych o łącznej maksymalnej mocy nominalnej do 1 MW;
 - montaż naziemnych konstrukcji wsporczych modułów fotowoltaicznych;
 - montaż falowników (inwerterów) przekształcających energię prądu stałego na energię prądu zmiennego o parametrach dostosowanych do sieci odbiorczej – do 30 szt.;
 - montaż kontenerowych stacji transformatorowych – do 1 szt.;
 - montaż kontenerowych magazynów energii wraz ze stacjami dwutransformatorowymi;
 - wykonanie podziemnych linii kablowych lub napowietrznych zgodnie z warunkami przyłączeniowymi;
 - wykonanie ogrodzenia z siatki ocynkowanej bez podmurówki;
 - wykonanie nieutwardzonego dojazdu do stacji transformatorowych;;
 - wykonanie pozostałych elementów infrastruktury niezbędnej do funkcjonowania instalacji.
- c) **Analiza stanu faktycznego i prawnego:**
 - działka nr 40/9 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.6220.11.9.2022.AK z dnia 29-12-2022 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 40/9** jest gruntem rolnym kl. IV - nie podlega ochronie w rozumieniu art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, a ich wyłączenie z produkcji rolniczej może nastąpić bez uzyskania zezwolenia.
- 5. Przedmiotowa działka nr 40/9** nie znajduje się na obszarze objętym ochroną konserwatorską ani na obszarze objętym ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody
Na przedmiotowym terenie nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym.
- 6. 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) nieruchomość stanowiąca działkę nr 40/9 obręb Gniazdowo 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 znajduje się przedmiotowa działka, 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 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.).



OZNACZENIA :



LINE ROZGRANICZAJĄCE
TEREN INWESTYCJI
NIEPRZEKACZALNA LINIA
ZABUDOWY

Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych

nie wyklucza się istnienia w terenie innych nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji lub o których brak jest informacji w instytucjach branżowych.

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA KOSZALIŃSKI
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P. 6209. 2009. 2460
Data wykonania kopii	2023.04.25
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Monika Osiecka <i>MO</i>

WÓJTA GMINY BIESIEKIERZ

woj. zachodniopomorskie

Załącznik do decyzji 65/2023

Wójta Gminy Biesiekierz

Nr UG.Or.B.673.0.10.2023.KK

z dnia 05. LIP. 2023

Z up. Wójta
Specjalista ds. Budownictwa

Katarzyna Busprowicz