

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY 68/2023

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 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 *Projekt-Solartech Development sp. z o.o. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 9 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz magazynami energii, na części działek nr 23/3 i 24/1 położonych w obrębie Gniazdowo gmina Biesiekierz*

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 9 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz magazynami energii, na części działek nr 23/3 i 24/1 położonych 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 krawędzi jezdni drogi krajowej S6, S11 (dz. nr 23/2) zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - od napowietrznych linii energetycznych należy zachować normatywną strefę ochronną.

Zakres inwestycji:

 - montaż paneli fotowoltaicznych o łącznej maksymalnej mocy nominalnej do 9 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 90 szt. wraz z instalacjami kablowymi;
 - montaż kontenerowych stacji transformatorowych – do 9 szt. o mocy nie przekraczającej 9MVA;
 - wykonanie podziemnych linii kablowych;
 - montaż kontenerowych magazynów energii (do 9 szt.) wraz ze stacjami dwutransformatorowymi (do 5 szt.);
 - wykonanie ogrodzenia z siatki ocynkowanej bez podmurówki;
 - wykonanie nieutwardzonego dojazdu do stacji transformatorowych SN o szerokości do 5 m;
 - wyprowadzenie mocy linią kablową lub napowietrzną zgodnie z wydanymi warunkami przyłączeniowymi;
 - 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 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 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.6220.9.11.2022.AK z dnia 04-01-2023 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 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.2.521.515.2023.PO z dnia 25 kwietnia 2023 r. na terenie objętym wnioskiem występują urządzenia melioracyjne w postaci rowu, 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:

- 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 części działek nr 23/3 i 24/1 położonych 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 23/3 i 24/1 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 z Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad o odmowie uzgodnienia projektu decyzji z uwagi na niewłaściwie określoną nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi ekspresowej. Po dostarczeniu przez Wnioskodawcę mapy z naniesionym przebiegiem drogi krajowej zaznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 40 m od krawędzi jezdni drogi ekspresowej dz. nr 23/2.

Projekt decyzji został uzgodniony z Państwową Gospodarką Wodną oraz Regionalnym Zarządem Państwowego Gospodarstwa Wodnego w zakresie ustawy prawo wodne, ze Starostą Koszalińskim oraz Regionalną Dyrekcją Lasów Państwowych w zakresie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad i Powiatowym Zarządem Dróg 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 1:1000 (część graficzna)
2. analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu (część tekstowa i graficzna)

Otrzymują :

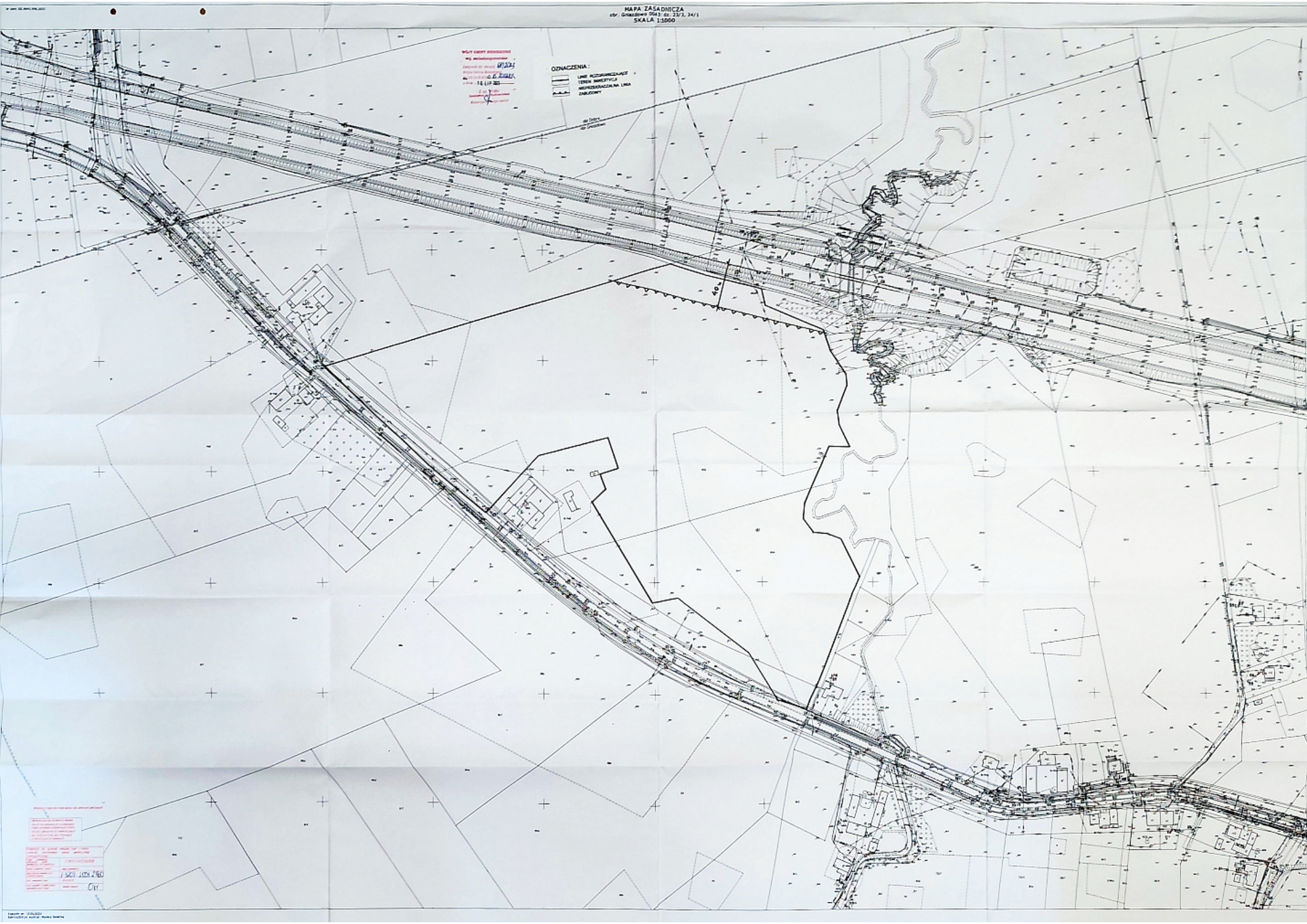
1. Projekt-Solartech Development sp. z o.o.
2. a/a

Otrzymują (bez załączników):

- Strony postępowania wg rozdzielnika znajdującego się w aktach sprawy

Wszystkie powierzchnie
są w całości własnością
Państwa
Zgodnie z art. 17 § 1
ust. 1 pkt 1 lit. b
ust. 2 pkt 1
ust. 3 pkt 1
ust. 4 pkt 1

OZNACZENIA:
--- LINE KONTURNE
--- LINE WNIĘTYCH
--- WIDOKOWA NA LINE
--- DOKŁADNY



Wszystkie powierzchnie
są w całości własnością
Państwa
Zgodnie z art. 17 § 1
ust. 1 pkt 1 lit. b
ust. 2 pkt 1
ust. 3 pkt 1
ust. 4 pkt 1

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-Solartechnik Development sp. z o.o.** w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 9 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz magazynami energii, na części działek nr 23/3 i 24/1 położonych 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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawiono na załączonej mapie w skali 1:5000 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 1:5000.
- b) **Teren lokalizacji inwestycji** znajduje się na terenie użytków rolnych w północno-zachodniej części obrębu Gniazdowo, przy granicy z pasem drogowym dróg krajowych S6, S11 (dz. nr 23/2), 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. Nad terenem działki przebiegają napowietrzne linie energetyczne.

Zakres inwestycji:

- montaż paneli fotowoltaicznych o łącznej maksymalnej mocy nominalnej do 9 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 90 szt. wraz z instalacjami kablowymi;
- montaż kontenerowych stacji transformatorowych – do 9 szt. o mocy nie przekraczającej 9MVA;
- wykonanie podziemnych linii kablowych;
- montaż kontenerowych magazynów energii (do 9 szt.) wraz ze stacjami dwutransformatorowymi (do 5 szt.);
- wykonanie ogrodzenia z siatki ocynkowanej bez podmurówki;
- wykonanie nieutwardzonego dojazdu do stacji transformatorowych SN o szerokości do 5 m;
- wyprowadzenie mocy linią kablową lub napowietrzną zgodnie z wydanymi warunkami przyłączeniowymi;
- montaż urządzeń i aparatury zabezpieczającej i monitorującej pracę instalacji;

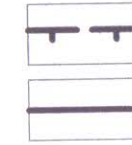
- wykonanie pozostałych elementów infrastruktury niezbędnej do funkcjonowania instalacji.
 - c) **Analiza stanu faktycznego i prawnego:**
 - działki nr 23/3 i 24/1 stanowią własność prywatną.
 - d) **Istotne uwarunkowania przestrzenne** wynikające z charakteru zabudowy na działkach sąsiednich oraz na 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.6220.9.11.2022.AK z dnia 04-01-2023 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. Przedmiotowe działki** nr 23/3 i 24/1 w miejscu lokalizacji inwestycji są 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. Przedmiotowe działki** nr 23/3 i 24/1 nie znajdują 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) nieruchomości stanowiąca część działek nr 23/3 i 24/1 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 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) na przedmiotowym terenie nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym;
 - h) inwestycja 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.).

MAPA EWIDENCYJNA

obr. Gniazdowo 0043: dz. 23/3, 24/1

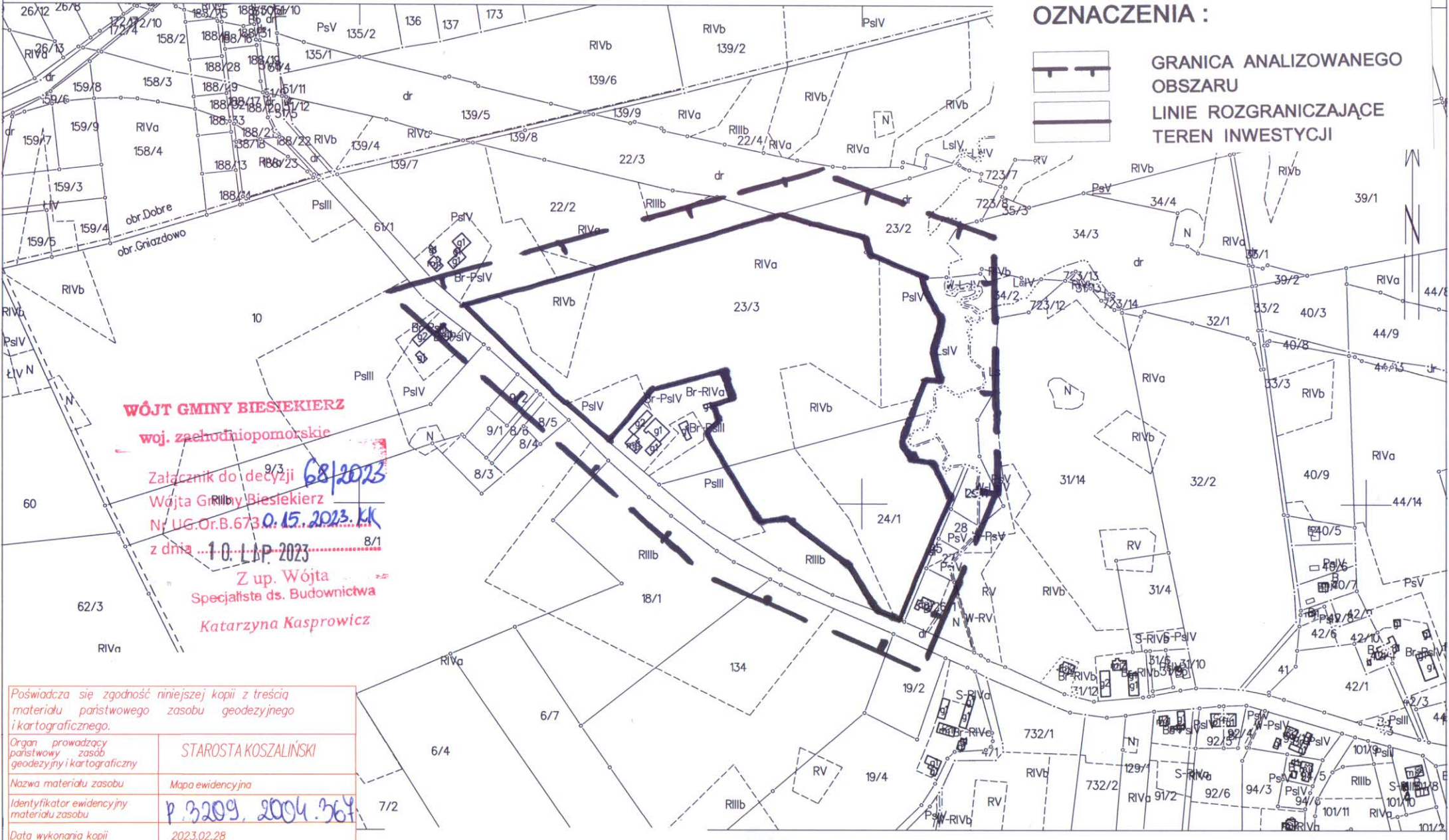
SKALA 1:5000

OZNACZENIA :



GRANICA ANALIZOWANEGO
OBSZARU

LINIE ROZGRANICZAJĄCE
TEREN INWESTYCJI



WÓJTA GMINY BIESIEKIERZ
woj. zachodniopomorskie

Załącznik do decyzji 68/2023
Wójta Gminy Biesiekierz
Nr UG.Or.B.673 O.15.2023.KK
z dnia 10.11.2023

Z up. Wójta
Specjalista ds. Budownictwa
Katarzyna Kasprowicz

Poświadczą 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 ewidencyjna
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.3209.2004.364
Data wykonania kopii	2023.02.28
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Monika Osiecka <i>Os</i>

Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych