

## DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY 45/2023

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-Solartechnik Development sp. z o.o. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 4 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz magazynami energii, na działkach nr 35/2 i 38/1 położonych w obrębie Gniazdowo gmina Biesiekierz*

### USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

**dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 4 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz magazynami energii, na działkach nr 35/2 i 38/1 położonych w obrębie Gniazdowo gmina Biesiekierz**

1. **Rodzaj inwestycji:** budowie, instalacje odnawialnych źródeł energii, 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, S11 czyli 17 m od granicy działki z pasem drogowym drogi krajowej (dz. nr 35/3);
  - od napowietrznych linii energetycznych należy zachować normatywną strefę ochronną.

Zakres inwestycji:

  - montaż paneli fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej do 4 MW;
  - montaż naziemnych konstrukcji wsporczych modułów fotowoltaicznych;
  - montaż inwerterów przekształcających energię prądu stałego na energię prądu zmiennego o parametrach dostosowanych do sieci odbiorczej (do ok. 40 szt.);
  - montaż kontenerowych stacji transformatorowych – do 4 szt. o mocy nie przekraczającej 4 MVA;
  - wykonanie podziemnych linii kablowych;
  - montaż kontenerowych magazynów energii (do 4 szt.) wraz ze stacjami dwutransformatorowymi (do 2 szt.);
  - wykonanie ogrodzenia z siatki ocynkowanej, powlekanej PCV 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;
  - wykonanie wewnętrznych dróg, placów montażowych;
  - 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.6220.10.13.2022.AK z dnia 05-01-2023 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.).

**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 działek nr 35/2 i 38/1 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 i V działek nr 35/2 i 38/1 przeznaczonych 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.

Projekt decyzji został uzgodniony z Państwową Gospodarką Wodną 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 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 1:1000 (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):**



-Sstrony postępowania wg rozdzielnika znajdującego się w aktach sprawy

Nr karc. GK 6642/134/2023

MAPA ZASADNICZA  
obr. Gniazdowo 003: dz. 35/2, 38/1  
SKALA 1:1000



**OZNACZENIA :**

-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

**WÓJCI GMINY BIELESKIERZ**  
 woj. zachodniopomorskie  
 Załącznik do decyzji 4512023  
 Wójta Gminy Bieleskierz  
 Nr LUS/OB 8730.34.2023.14  
 z dnia 15.07.2023  
 Z up. Wójta Specjalista ds. budownictwa  
 Katarzyna W. Sprawicz

Nie wykazano objętości w terenie  
 terenów nie objętych niniejszym  
 planem, w tym terenów rolniczych, które  
 nie były zgłoszone do ewidencji gruntów  
 i budynków, oraz innych terenów  
 w granicach brzozy.

<small>Planowisko nie zgadza się z brzozą    terenów, państwowego zasobu    gminnego</small>	
<small>Typ planowiska</small>	STARESTA KOSZALSKI
<small>Typ planowiska</small>	P.23029.30029.2460
<small>Data wykonania kopii</small>	2023.08.24
<small>Plan, na którym opiera się    reprezentacyjny organ</small>	Maria Duda

Koszalin dn. 24.01.2023  
 Sporządziła: inż. Monika Osiecka

Należy jako mapę nie rozciągać do celów projektowych

**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 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 Projekt-Solartech Development sp. z o.o. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 4 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz magazynami energii, na działkach nr 35/2 i 38/1 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, 3 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 35/3, 34/3), 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. Minimalna odległość krawędzi jezdni od granicy działki wynosi ok. 23 - 27 m, a więc nieprzekraczalna linia zabudowy wyniesie 17 m. Nad terenem działki nr 38/1 przebiegają napowietrzne linie energetyczne.

Zakres inwestycji:

- montaż paneli fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej do 4 MW;
- montaż naziemnych konstrukcji wsporczych modułów fotowoltaicznych;
- montaż inwerterów przekształcających energię prądu stałego na energię prądu zmiennego o parametrach dostosowanych do sieci odbiorczej (do ok. 40 szt.);
- montaż kontenerowych stacji transformatorowych – do 4 szt. o mocy nie przekraczającej 4 MVA;
- wykonanie podziemnych linii kablowych;
- montaż kontenerowych magazynów energii (do 4 szt.) wraz ze stacjami dwutransformatorowymi (do 2 szt.);
- wykonanie ogrodzenia z siatki ocynkowanej, powlekanej PCV 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;

- wykonanie wewnętrznych dróg, placów montażowych;
- 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 35/2 i 38/1 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.6220.10.13.2022.AK z dnia 05-01-2023 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 35/2 i 38/1 w miejscu lokalizacji inwestycji są gruntem rolnym kl. IV i RV - 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 35/2 i 38/1 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)** nieruchomości stanowiąca działki nr 35/2 i 38/1 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)** 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;

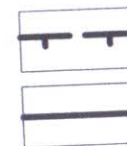
- i)** inwestycji nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022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

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

# MAPA EWIDENCYJNA

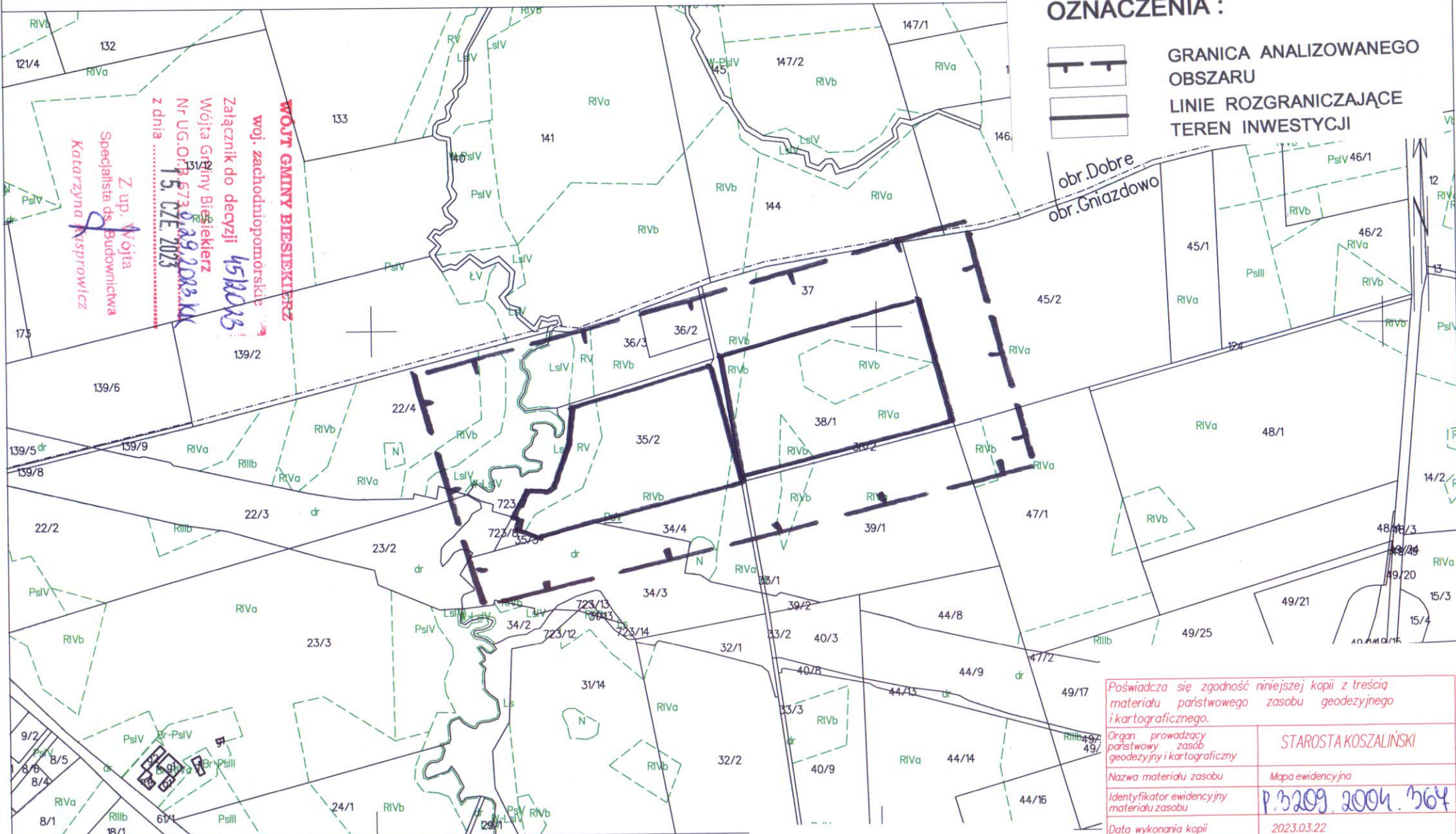
obr. Gniazdowo 0043: dz. 35/2, 38/1  
SKALA 1:5000

## OZNACZENIA :



GRANICA ANALIZOWANEGO  
OBSZARU  
LINIE ROZGRANICZAJĄCE  
TEREN INWESTYCJI

obr. Dobrze  
obr. Gniazdowo



**WOJ. zachodniopomorskie**  
**WÓJTA GMINY BIESIEKIERZ**  
Załącznik do decyzji 4512023  
Nr UG.010.573.0.29.2023.KK  
z dnia 15.07.2023

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.5209, 2004, 364
Data wykonania kopii	2023.03.22
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Monika Osiecka