UG.Or.B.6730.62.2023.KK **Biesiekierz, dn. 14-07-2023 r.**

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY 71/2023

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 2022 r. poz. 503 ze zm.),
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 775);
- 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 ***PCWO ENERGY PROJEKT sp. z o.o. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej, na części działek nr 70/11, 74/1, 77/1 i 126/1 położonych w obrębie Kraśnik Koszaliński gmina Biesiekierz***

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej, na części działek nr 70/11, 74/1, 77/1 i 126/1 położonych w obrębie Kraśnik Koszaliński gmina Biesiekierz

1. **Rodzaj inwestycji:** budowle, instalacje odnawialnych źródeł energii, obiekty infrastruktury technicznej.
2. **Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:**
   - funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu – farma fotowoltaiczna (instalacja odnawialnego źródła energii);
   - od gazociągu należy zachować normatywną strefę ochronną.

   Zakres inwestycji:
   - montaż paneli fotowoltaicznych o łącznej mocy do 23 MW;
   - montaż naziemnych konstrukcji wsporczych modułów fotowoltaicznych;
   - montaż inwerterów (falowników);
   - montaż kontenerowych stacji transformatorowych – do 23 szt.;
   - wykonanie podziemnych linii kablowych;
   - wykonanie przyłącza elektroenergetycznego średniego napięcia;
   - montaż urządzeń i aparatury zabezpieczającej i monitorującej pracę instalacji;
   - wykonanie pozostałych elementów infrastruktury niezbędnej do budowy i eksploatacji 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.6220.8.11.2022.AK z dnia

15-12-2022 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.2.521.812.2023.PO z dnia 14 czerwca 2023 r. na terenie objętym wnioskiem występują urządzenia melioracyjne w postaci sieci drenarskiej oraz rowów, 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 uszkadzania 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 70/11, 74/1, 77/1 i 126/1 położonych w obrębie Kraśnik Koszaliński. 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 części działek nr 70/11, 74/1, 77/1 i 126/1 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 PCWO ENERGY PROJEKT 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 w zakresie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych 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. Racławicka 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. PCWO ENERGY PROJEKT sp. z o.o.
2. a/a

Otrzymują (bez załączników):
- Strony postępowania wg rozdzielnika znajdującego się w aktach sprawy

MAPA ZASADNICZA
obr. Krośnik 0036: dz. 70/11, 74/1, 77/1, 126/1
SKALA 1:1000

załącznik do decyzji o warunkach zabudowy nr UG.Or.B.6730.62.2023.KK

Biesiekierz, dn. 05-05-2023 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 tj. 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.

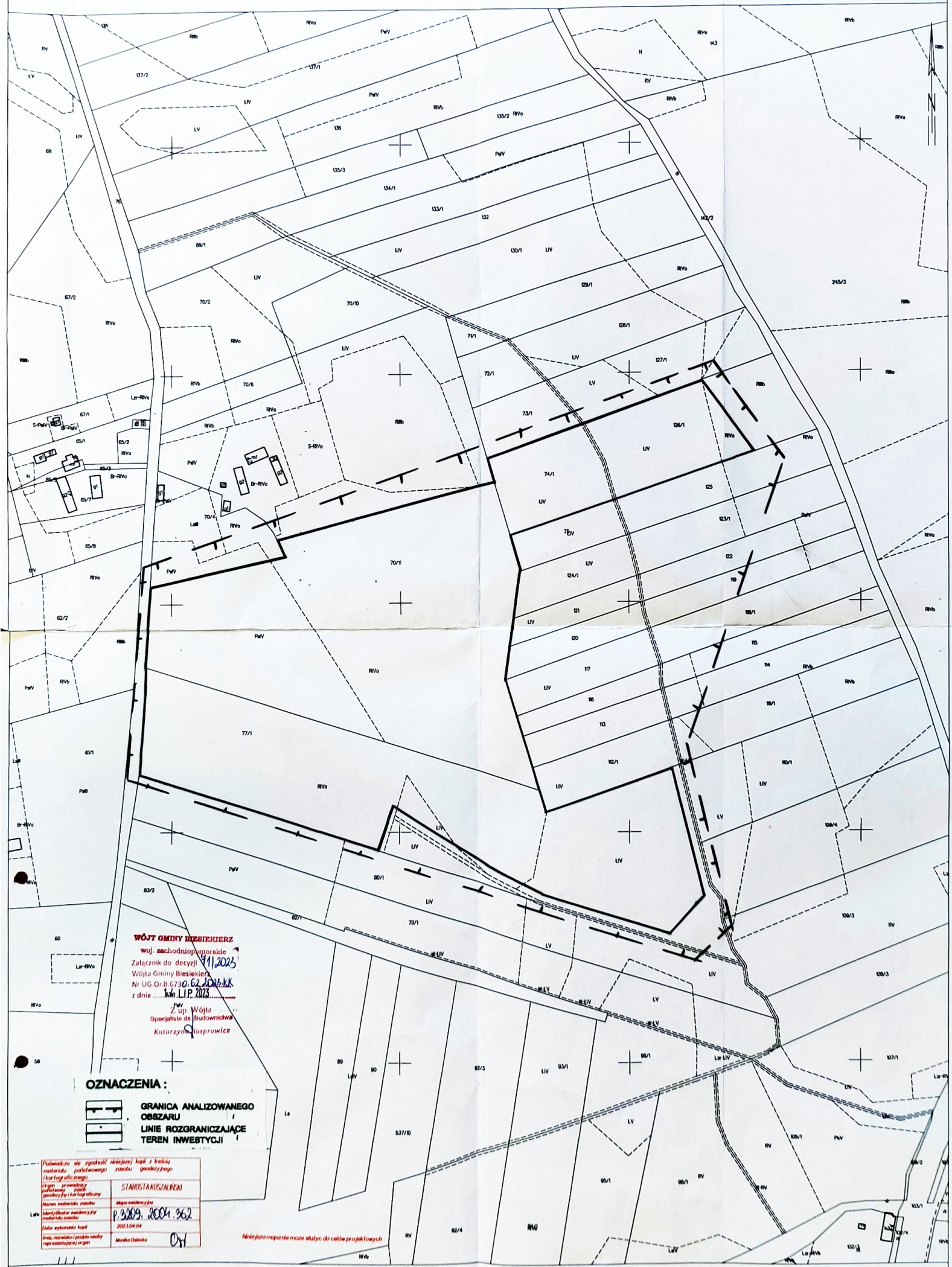
1. **Określenie przedmiotu analizy**
   a) **Podstawa analizy: wniosek PCWO ENERGY PROJEKT sp. z o.o.** w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie farmy fotowoltaicznej, na części działek nr 70/11, 74/1, 77/1 i 126/1 położonych w obrębie Kraśnik Koszaliński gmina Biesiekierz.**
   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 1:2000 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 Kraśnik Koszaliński. Poprzez teren działki nr 77/1 przebiega gazociąg, od którego należy zachować normatywną strefę ochronną.
      Zakres inwestycji:
      - montaż paneli fotowoltaicznych o łącznej mocy do 23 MW;
      - montaż naziemnych konstrukcji wsporczych modułów fotowoltaicznych;
      - montaż inwerterów (falowników);
      - montaż kontenerowych stacji transformatorowych – do 23 szt.;
      - wykonanie podziemnych linii kablowych;
      - wykonanie przyłącza elektroenergetycznego średniego napięcia;
      - montaż urządzeń i aparatury zabezpieczającej i monitorującej pracę instalacji;
      - wykonanie pozostałych elementów infrastruktury niezbędnej do budowy i eksploatacji instalacji.
   c) **Analiza stanu faktycznego i prawnego:**
      - działki nr 70/11, 74/1, 77/1 i 126/1 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.6220.8.11.2022.AK z dnia 15-12-2022 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. **Przedmiotowe działki** nr 70/11, 74/1, 77/1 i 126/1 w miejscu lokalizacji inwestycji są gruntem rolnym kl. IV - nie podlegają 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 70/11, 74/1, 77/1 i 126/1 35/2 i 38/1 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) nieruchomość stanowiąca część działek 70/11, 74/1, 77/1 i 126/1 obręb Kraśnik Koszaliński 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

Nr kanc.:GK.6642.657.2023

MAPA EWIDENCYJNA
obr. Kraśnik 0036: dz. 70/11, 74/1, 77/1, 126/1
SKALA 1:2000



WÓJT GMINY BIESIEKIERZ
woj. zachodniopomorskie
Załącznik do decyzji 91/2023
Wójta Gminy Biesiekierz
Nr UG.OR.B.673.0.62.2023.KK
z dnia 10 LIP 2023
Z up. Wójta
Specjalista ds. Budownictwa
Katarzyna Kasprowicz

OZNACZENIA :

- GRANICA ANALIZOWANEGO OBSZARU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

Podawcza 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.3209.2004.362
Data wykonania kopii	2023.04.04
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Monika Osiecka

Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych

Koszalin dn. 04.04.2023
Sporządził(a) wydruk: Monika Osiecka