UG.OR.B.6730.168.2024.KK Biesiekierz, dn. 02-12-2024 r.

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY Nr 184/2024

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 2024 r. poz. 1130),
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572);

po rozpatrzeniu wniosku ***Better Energy Solar Park 226 Sp. z o.o. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej „Biesiekierz Solar Park" o mocy przyłączeniowej do 60 MW na części działek nr 76, 77 i 78 położonych w obrębie Laski Koszalińskie gmina Biesiekierz***

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej „Biesiekierz Solar Park" o mocy przyłączeniowej do 60 MW, na części działek nr 76, 77 i 78 położonych w obrębie Laski Koszalińskie gmina Biesiekierz

1. **Rodzaj inwestycji:** budowle, obiekty infrastruktury technicznej.
2. **Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:**
   - funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu – farma fotowoltaiczna (instalacja odnawialnego źródła energii) na terenie o powierzchni do 54,00 ha.

   Zakres inwestycji:
   - montaż modułów fotowoltaicznych i inwerterów o mocy do 60 MW;
   - montaż naziemnych konstrukcji wsporczych modułów;
   - montaż kontenerowych stacji transformatorowych w ilości do 60 szt.;
   - wykonanie słupowej stacji transformatorowej SN/nn o wysokości do 12 m w ilości do 3 szt.;
   - montaż magazynów energii w ilości do 50 szt.;
   - montaż kontenerów technicznych w ilości do 3 szt.;
   - montaż szaf elektroenergetycznych;
   - wykonanie podziemnych linii kablowych;
   - wykonanie przyłącza energetycznego;
   - wykonanie instalacji odgromowej;
   - wykonanie instalacji kanalizacji deszczowej obejmująca budowę: studni, separatorów, osadników, przewodów kanalizacyjnych, urządzeń, czujników i przewodów automatyki sterującej i alarmowej, rowów chłonnych;
   - 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 (Dz. U. z 2024 r. nr 89 poz.414);

- od napowietrznych linii energetycznych przebiegających poprzez teren planowanej inwestycji należy zachować normatywne strefy ochronne;
- z uwagi na lokalizację planowanej inwestycji w bezpośrednim sąsiedztwie kolejowego terenu zamkniętego obowiązują postanowienia Ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U. 2023 poz. 1786 ze zm.) w sprawie określenia odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych, budynków lub budowli w sąsiedztwie linii kolejowych oraz sposobu urządzania i odśnieżnych i pasów przeciwpożarowych, w szczególności (art. 53, 54):
  - usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych może mieć miejsce w odległości niezakłócającej ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także nie powodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego;
  - budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m;
  - roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego;
  - wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 m do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury.
- z uwagi na lokalizację działek nr 76 i 78 w bezpośrednim sąsiedztwie terenów leśnych zgodnie z pismem Nadleśnictwa Białogard z dnia 30-10-2024 r. instalacja fotowoltaiczna nie powinna być lokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zacieniających – rekomenduje się odległość instalacji co najmniej 30 m od granicy lasu. Na Pomorzu średnia wysokość drzew w wieku dojrzałości drzewostanu wynosi ok. 30 m. W przypadku bezpośredniego sąsiedztwa lasów należy wziąć pod uwagę między innymi takie czynniki jak: zrzucanie liści, zanieczyszczenie paneli pyłkami drzew i krzewów, łamanie się gałęzi, powstawanie wywrotów i złomów oraz zanieczyszczenie lub uszkodzenie instalacji spowodowane przez zwierzęta. Powyższe czynniki mogą powodować uszkodzenia instalacji. Zaleca się, aby odległość od obiektów rzucających cień, położonych w kierunkach E, SE, S, SW od planowanej farmy wynosiła minimum 90 m lub 3-krotność wysokości przeszkody rzucającej cień oraz 30 m od przeszkód położonych w pozostałych kierunkach.

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.6220.6.15.2023.AK z dnia 25-01-2024 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 2024 r. poz. 54 tj.) oraz z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 tj.);

zgodnie z postanowieniem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie nr SK.ZPU.521.2200.2024.PO z dnia 21 października 2024 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 2024 r. poz. 1087 tj. 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.

5. **Warunki wynikające z dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:** planowana inwestycja jest zlokalizowana na obszarze zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych zewidencjonowanych jako: Laski Koszalińskie stan. 175, 176, 177, 178 i 179. Zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, na terenach zabytkowych, gdzie mają być prowadzone prace ziemne, muszą być przeprowadzone badania archeologiczne. Inwestora obowiązuje:
   - opiniowanie zakresu robót ziemnych z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Szczecinie, Delegatura w Koszalinie;
   - w przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji obowiązuje przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych. Właściciele, użytkownicy terenu i inwestorzy zobowiązani są do zawiadomienia Urzędu Ochrony Zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych, remontowych lub innych związanych z robotami ziemnymi z wyprzedzeniem minimum 2-tygodniowym;
   - rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją uzależnia się od uzyskania stosownego pozwolenia od wojewódzkiego konserwatora zabytków.

c) 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 zarządcy sieci;
- 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 76, 77 i 78 w obrębie Laski Koszalińskie. Granice terenu objętego decyzją oznaczono na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.
4. **Okres ważności decyzji -** niniejsza decyzja jest ważna bezterminowo.

UZASADNIENIE

Wniosek Better Energy Solar Park 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 w dniu 30-10-2024 r. wpłynęło pismo od Nadleśnictwa Białogard z uwagami, które zostały wniesione do projektu decyzji.
Projekt decyzji został uzgodniony z Państwową Gospodarką Wodną w zakresie ustawy prawo wodne, ze Starostą Koszalińskim oraz Polską Gospodarką Leśną Lasami Państwowymi w zakresie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, z Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, z Gminnymi Służbami Technicznymi i Komunalnymi w zakresie ustawy o drogach publicznych, z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w zakresie ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz z Polskimi Sieciami Elektroenergetycznymi S.A. i Polskimi Kolejami Państwowymi.

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.

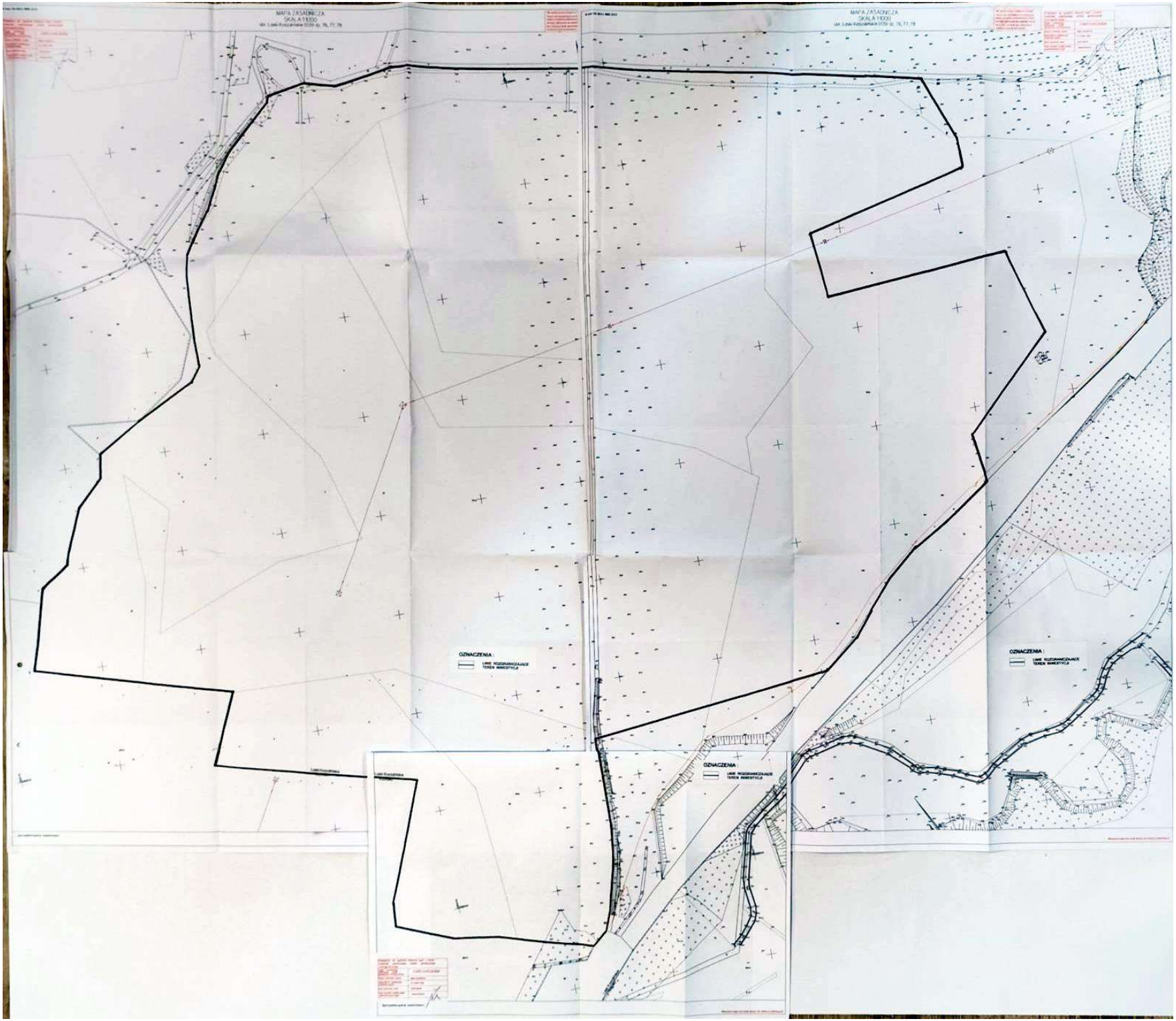
POUCZENIE

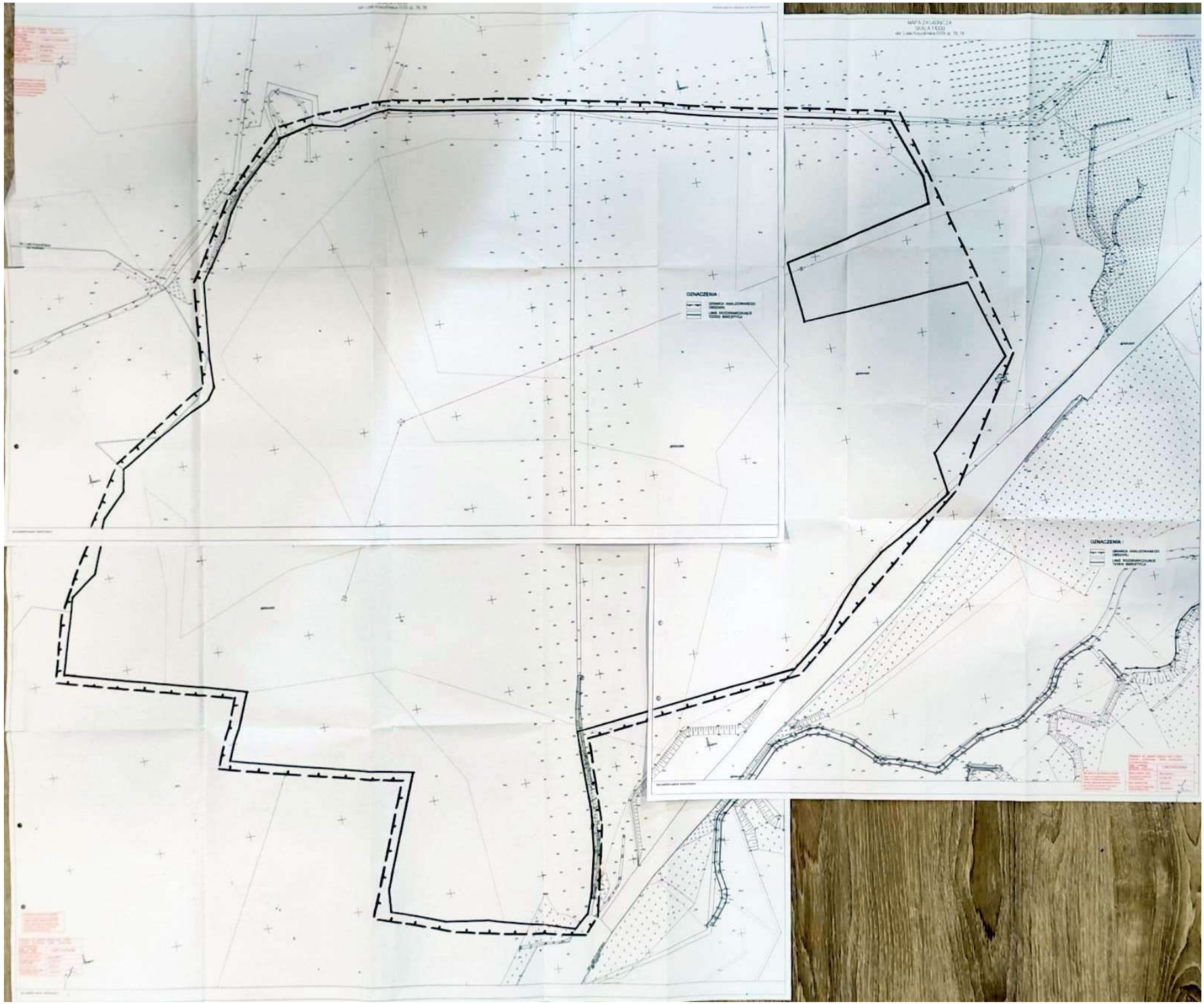
1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie za pośrednictwem Wójta Gminy Biesiekierz w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.
2. W trakcie biegu terminu wniesienia odwołania strony mogą zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji 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. Better Energy Solar Park 226 Sp. z o.o.
2. a/a

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


MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000
MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000
OZNACZENIA :
OZNACZENIA :
OZNACZENIA


OZNACZENIA :
MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:500