

DECYZJA 151/2023 O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie:

- art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.),
- art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust.1, art. 61 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku spółki Elektrownia PV 109 sp. z o.o., ul. Puławska 2, piętro 3, 02-566 Warszawa, reprezentowanej przez Panią Zuzannę Sawicką, po przeprowadzeniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w granicach obszaru objętego analizą, jak również zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych, stanu prawnego oraz po pozytywnym uzgodnieniu z: Starostą Białogardzkim w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych, Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie - Zarządem Zlewni w Koszalinie w odniesieniu do wód i melioracji wodnych, Gminą Białogard w zakresie terenów przyległych do pasa drogi gminnej dz. nr 112/5 i dz. nr 114/4 obręb Redlino, gmina Białogard.

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na **budowie elektrowni słonecznej o mocy do 6 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.**

1. Teren inwestycji:

Decyzja obejmuje teren części działki gruntu nr 112/6, obręb ewidencyjny 0017 Redlino, gmina Białogard.

2. Rodzaj inwestycji:

Obiekt infrastruktury technicznej – elektrownia słoneczna.

Infrastruktura towarzysząca – linia kablowa, transformator, kontener techniczny, urządzenia elektroenergetyczne i droga dojazdowa.

3. Ustalenia dotyczące planowanej inwestycji:

- 1) linia zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy terenu objętego decyzją: do 65%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni terenu objętego decyzją;
- 4) Obszar i elementy planowanej inwestycji:
 - moc do 6 MW;
 - obszar inwestycji do 4,0575 ha;
 - panele ogniw fotowoltaicznych, każdy umieszczony na konstrukcji wsporczej o wysokości do 6 m;
 - kontener stacji transformatorowej i kontener techniczny o wysokości do 5 m i długości do 10 m;
 - stacja meteorologiczna;
 - linie kablowe SN;
 - linie kablowe nN;
 - linie kablowe sterownicze;
 - kable telekomunikacyjne;
 - linie kablowe światłowodowe;
 - uziemienie i ochrona odgromowa;
 - drogi dojazdowe wewnętrzne;
 - niwelacja i zazielenienie terenu;
 - oświetlenie terenowe;
 - ogrodzenie;
 - monitoring;
 - zjazd z drogi gminnej;
 - przekształtniki DC/AC – inwertery.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zdrowia ludzi:

- 1) Działka nr 112/6 sklasyfikowana jest jako grunty rolne klasy RIVa, RIVb, RV i RVI o łącznej pow. 6,44 ha. Inwestycja obejmuje powierzchnię do 4,0575 ha. Teren pomiędzy rzędami paneli będzie porośnięty trawą. Inwestycja nie będzie realizowana w granicach gruntów rolnych klasy III.

- 2) Teren objęty inwestycją wymaga wyłączenia użytków rolnych z produkcji rolniczej - zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r., poz. 2409 ze zm.).
- 3) Teren nie wymaga uzyskania zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – inwestycja nie obejmuje gruntów klasy III.
- 4) Ewentualną wycinkę istniejącej zieleni przeprowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami i procedurami.
- 5) Instalacje fotowoltaiczne w żaden sposób nie ingerują w gospodarkę wodną, gdyż eksploatacja nie jest związana z powstawaniem ścieków bytowych czy technologicznych, a do swojego funkcjonowania nie wymaga zużycia wody. Do ziemi odprowadzane będą jedynie czyste wody deszczowe z powierzchni paneli.
- 6) Inwestycja objęta wnioskiem, stosownie do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowiskowo dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane. Inwestor dysponuje decyzją Wójta Gminy Białogard z dnia 18 września 2023, znak: OŚiR.6220.12.2023.KK.12, o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji niniejszej inwestycji. Należy stosować się do warunków zawartych w ww. decyzji.

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
Nie dotyczy.

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dojazd – nie dotyczy;
- 2) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych – nie dotyczy;
- 4) odprowadzenie wód opadowych – na nieutwardzony teren własnej posesji, skierowanie wód opadowych na teren sąsiedniej nieruchomości jest niedopuszczalne;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci energetycznej zgodnie z warunkami zarządzającego siecią;
- 6) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
- 7) usuwanie nieczystości stałych – gromadzenie w pojemnikach zamykanych na terenie własnej posesji z zachowaniem odległości wynikających z warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 8) ogrzewanie – nie dotyczy;
- 9) melioracje – nie dotyczy.

7. Wymagania wynikające z przepisów odrębnych:

Inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

8. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

Zgodnie z przepisami art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane - inwestycja nie może naruszać interesu prawnego osób trzecich ani pogorszyć warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości.

9. Integralną częścią niniejszej decyzji jest załącznik graficzny, na którym oznaczono linie rozgraniczające terenu inwestycji.

Wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy stanowią załącznik do decyzji o warunkach zabudowy.

UZASADNIENIE

Wniosek firmy Elektrownia PV 109 sp. z o. o., ul. Puławska 2, piętro 3, 02-566 Warszawa, reprezentowanej przez Zuzannę Sawicką, 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 świetle art. 61 ust. 1 oraz po uzgodnieniu projektu niniejszej decyzji zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 i 9 (ze Starostą Białogardzkim w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych, z Zarządem Zlewni w Koszalinie w zakresie melioracji wodnych, z Gminą Białogard, w odniesieniu do terenów przyległych do pasa drogowego) zostały spełnione warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę spełniającą wymogi art. 5 pkt. 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

Wobec powyższego, na podstawie wcześniej przytoczonej analizy oraz przeprowadzonego postępowania, orzeczono jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Decyzja o warunkach zabudowy nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych i nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego lub o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie za pośrednictwem Wójta Gminy Białogard w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Załączniki stanowiące integralną część decyzji:

1. mapa zasadnicza w skali 1:1000
2. analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu
- część tekstowa.



Otrzymują:

1. Wnioskodawca,
2. Strony Postępowania wg. rozdzielnika,
3. A/a.

Sporządzono w dniu 19 grudnia 2023 r.
mgr inż. arch. Ewa Jańczak
spełniająca wymogi art. 5 pkt. 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.)

OK.6642.748.2023

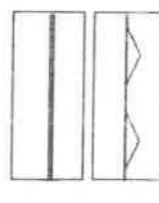
Województwo: Zachodniopomorskie
Powiat: białogardzki
Jednostka ewidencyjna: 320102_2, Białogard - gmina
Obręb: 0017, Redlino

MAPA ZASADNICZA SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 5 (15°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH
obr. Redlino 0017: dz. 112/6
Mapa zasadnicza Sekcje mapy: 5.213.28.02.3: 5.213.28.02.1

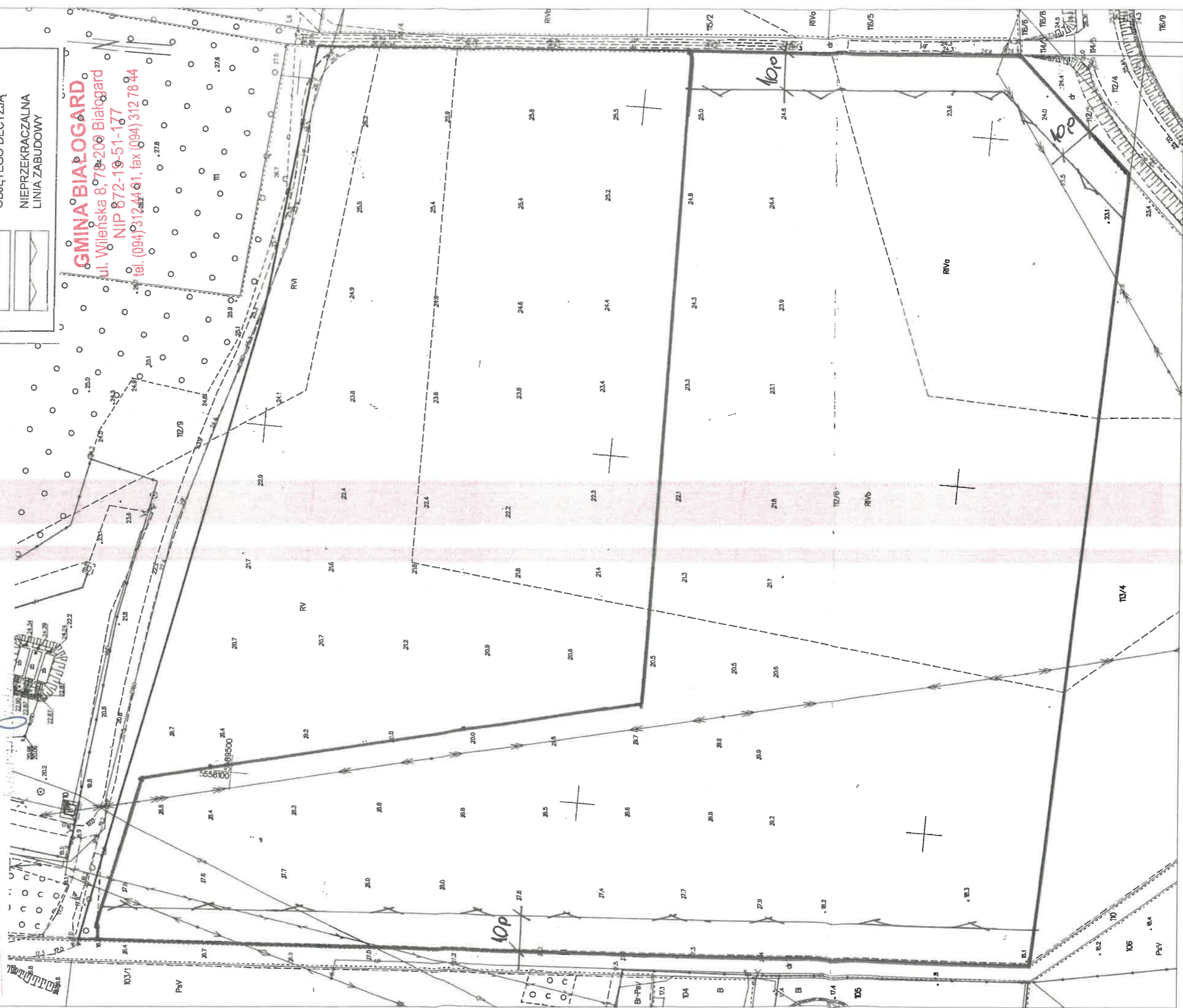
29 LIS. 2023

ZALĄCZNIK DO DECYZJI
O WARUNKACH ZABUDOWY
z dnia 13.08.2024 r. nr 4211/2023
ZNAK: IZPIPGN.6730.107.2023.JG



GRANICE TERENU
OBJĘTEGO DECYZJĄ
NIEPRZEKRACZALNA
LINIA ZABUDOWY

GMINA BIAŁOGARD
ul. Wjleńska 8, 78-200 Białogard
NIP 872-19-51-177
tel. (094) 312 44 61, fax (094) 312 78 44



WYNIKI
ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
PRZEPROWADZONEJ W TOKU POSTĘPOWANIA ADMINISTRACYJNEGO
ZNAK: IZPiPGN.6730.165.2023.JG

w celu ustalenia wymagań dla zabudowy i zagospodarowania terenu części działki gruntu nr 112/6, obręb ewidencyjny 0017 Redlino, gmina Białogard w związku z zamierzeniem budowlanym polegającym na **budowie elektrowni słonecznej Redlino III o mocy do 6 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.**

1. Przedmiot analizy

Przedmiotem analizy jest część działki nr 112/6, obręb ewidencyjny 0017 Redlino, gmina Białogard.

2. Cel analizy

Analizę przeprowadzono w celu ustalenia wymagań dla przedmiotowej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 - 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z brakiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru.

3. Podstawa opracowania

- 3.1. wniosek firmy Elektrownia PV 109 sp. z o. o., ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa, reprezentowana przez Zuzannę Sawicką;
- 3.2. informacje z rejestru gruntu;
- 3.3. wizja lokalna w terenie;
- 3.4. art. 53 ust. 3, art. 54, art. 61 ust. 1 i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.);
- 3.5. rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 Nr 164, poz. 1588 ze zm.);
- 3.6. rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. 2003 nr 164, poz. 1589).

4. Merytoryczny zakres analizy

W związku z treścią wniosku dotyczącego planowanej budowy elektrowni słonecznej o mocy do 6 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na dz. 112/6 zakresem analizy objęto ustalenia:

- 4.1. czy istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4.2. czy teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo czy jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły ważność z mocy ustawy;
- 4.3. czy wnioskowane zamierzenie zgodne jest z przepisami odrębnymi;
- 4.4. czy 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.Przeanalizowano również stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację zamierzenia objętego wnioskiem.

Z uwagi na fakt, że inwestycja mieści się w katalogu instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt. 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2023 r. poz. 1436 ze zm.), na podstawie art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), nie zachodzi konieczność analizowania działek sąsiednich.

Z uwagi na fakt, że inwestycja mieści się w katalogu instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt. 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2023 r. poz. 1436 ze zm.), na podstawie art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 23 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), nie zachodzi konieczność analizowania dostępu do drogi publicznej.

5. Granice obszaru analizowanego

Nie dotyczy.

6. Wymagania dla nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

Obszar i elementy planowanej inwestycji:

- moc do 6MW;

- obszar inwestycji do 4,0575 ha;
- panele ogniw fotowoltaicznych, każdy umieszczony na konstrukcji wsporczej o wysokości do 6 m;
- kontener stacji transformatorowej i kontener techniczny;
- stacja meteorologiczna;
- linie kablowe SN;
- linie kablowe nN;
- linie kablowe sterownicze;
- kable telekomunikacyjne;
- linie kablowe światłowodowe;
- uziemienie i ochrona odgromowa;
- drogi dojazdowe wewnętrzne;
- niwelacja i zazielenienie terenu;
- oświetlenie terenowe;
- ogrodzenie;
- monitoring;
- zjazd z drogi gminnej;
- przekształtniki DC/AC – inwertery.

Działka, na której planowana jest inwestycja jest użytkiem rolnym klasy RIVa, RIVb, RV i RVI o łącznej pow. 6,44 ha. Inwestycja obejmuje powierzchnię do 4,0575 ha. Teren pomiędzy rzędami paneli będzie porośnięty trawą. Inwestycja nie będzie realizowana w granicach gruntów rolnych klasy III.

W wyniku analizy należy przyjąć dla wnioskowanej dz. nr 112/6: przeznaczenie podstawowe: teren produkcji – elektrownia fotowoltaiczna.

7. Dostęp do drogi publicznej:

Nie dotyczy.

8. Uzbrojenie terenu

Na analizowanym terenie znajduje się sieć elektroenergetyczna.

W wyniku analizy należy uznać, że uzbrojenie terenu będzie wystarczające dla realizacji przedmiotowej inwestycji.

9. Przeznaczenie gruntów

Działka nr 112/6 obręb ewidencyjny 0017 Redlino, gmina Białogard, sklasyfikowana jest jako grunty rolne klasy RIVa, RIVb, RV i RVI o łącznej pow. 6,44 ha; działka jest niezabudowana.

Teren wymaga wyłączenia użytków rolnych z produkcji rolnej - zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r., poz. 2409 ze zm.).

Teren nie wymaga uzyskania zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – inwestycja nie obejmuje gruntów klasy III.

Ewentualną wycinkę istniejącej zieleni przeprowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami i procedurami.

Instalacje fotowoltaiczne w żaden sposób nie ingerują w gospodarkę wodną, gdyż eksploatacja nie jest związana z powstawaniem ścieków bytowych czy technologicznych, a do swojego funkcjonowania nie wymaga zużycia wody. Do ziemi odprowadzane będą jedynie wody deszczowe z powierzchni paneli.

Inwestycja objęta wnioskiem, stosownie do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowiskowo dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane.

Do przedsięwzięć takich zaliczana jest zabudowa przemysłowa, w tym montaż ogniw fotowoltaicznych lokalizowana na terenach objętych formami ochrony na podstawie przepisów o ochronie przyrody, której powierzchnia zabudowy przekracza 0,5 ha, oraz na terenach nieobjętych formami ochrony o powierzchni zabudowy do 1,0 ha.

Na przedmiotowym terenie objętym wnioskiem planowana jest inwestycja o powierzchni 4,0575 ha, teren inwestycji znajduje się poza obszarami objętymi ochroną na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody.

W związku z powyższym dla przedmiotowej inwestycji jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach. Inwestor dysponuje decyzją Wójta Gminy Białogard z dnia 18 września 2023, znak: OŚiR.6220.12.2023.KK.12, o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji niniejszej inwestycji. Należy stosować się do warunków zawartych w ww. decyzji.

10. Stan faktyczny i prawny terenu

Działka nr 112/6 stanowi własność prywatną. Teren nie znajduje się na terenie, dla którego sporządzony jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz nie znajduje się w obszarze objętym ochroną konserwatorską lub inną wynikającą z ustawy o ochronie środowiska.

11. Zgodność z przepisami odrębnymi:

Inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

12. Zestawienie wyników analizy:

Funkcja terenu	teren produkcji – elektrownia fotowoltaiczna
----------------	--

13. Wnioski z analizy

W świetle art. 61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej budowy elektrowni słonecznej o mocy do 6,0 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na dz. nr 112/6 jest możliwe, ponieważ:

- 1) uzbrojenie terenu jest wystarczające do realizacji planowanej inwestycji;
- 2) obszar nie wymaga uzyskania zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- 3) inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 4) 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.

14. Zakres uzgodnień.

- Starosta Białogardzki,
- Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie,
- Gmina Białogard.

*Sporządzono w dniu 19 grudnia 2023 r.
mgr inż. arch. Ewa Jańczak
spełniająca wymogi art. 5 pkt. 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.)*

