

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY Nr RIB.6730.211.2024.AM

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. 2024 r. poz. 572) oraz art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2024 r. poz. 1116),

po rozpatrzeniu wniosku

Solaris Industria 14 Sp. z o.o., Płoskie 1, 22-400 Zamość
pismo z dn. 08.10.2024r. (data wpływu w dn. 09.10.2024r.; nr kanc. 6208),
uzupełnionego w dniach 19.02.2025r. (nr. kanc. 1235) oraz 24.02.2025r. (nr kanc. 1384)

WÓJT GMINY ŚWIESZYNO**ustala**

dla Solaris Industria 14 Sp. z o.o., 22-400 Płoskie 1,

następujące warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 150 MW
na działkach lub fragmentach działek: nr 34/5, obręb Niekłonice, nr 89/9, 75/1, 76, obręb
Dunowo, nr 21/1, 2/15, 14/13, 18/1, 12/4, 17/16, obręb Giezkowo, gm. Świeszyno.

1. Warunki urbanistyczne:

Dla wnioskowanej inwestycji ustala się następujące warunki:

- 1) teren działek lub fragmentów działek: nr 34/5, obręb Niekłonice, nr 89/9, 75/1, 76, obręb Dunowo, nr 21/1, 2/15, 14/13, 18/1, 12/4, 17/16, obręb Giezkowo, gm. Świeszyno, oznaczony w załączniku graficznym czarną linią przerywaną i numerami 1-28, 29-37, 38-50, 51-66, 67-80, 81-88, 89-94, 95-134, 135-180, 181-187, o łącznej powierzchni nie większej niż 129 ha, przeznacza się pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny, w tym elektrownię słoneczną wraz z obiektami towarzyszącej infrastruktury oraz magazynami energii. Przez elektrownię słoneczną należy rozumieć elektrownię wykorzystującą energię promieniowania słonecznego do wytwarzania energii elektrycznej lub chemicznej w instalacjach odnawialnego źródła energii,
- 2) teren inwestycji jest częściowo zlokalizowany na terenie stanowisk archeologicznych zewidencjonowanych jako: Niekłonice, stan. 20, AZP 15-20/106, Niekłonice, stan. 24, AZP 1520/110, Jarzyce (Gorzyce), stan. 4, AZP 16-20/38, Jarzyce (Gorzyce), stan. 5, AZP 16-20/39, Jarzyce (Gorzyce), stan. 6, AZP 16-20/40, Dunowo, stan. 2, AZP 16-20/52, Dunowo, stan. 3, AZP 16-20/53, Dunowo, stan. 4, AZP 16-20/54, Dunowo, stan. 5, AZP 16-20/55, Giezkowo, stan. 4, AZP 16-20/24, Giezkowo, stan. 5, AZP 16-20/25, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków.
W związku z powyższym wymagane jest opiniowanie zakresu robót ziemnych z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Szczecinie Delegaturą w Koszalinie. W przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji obowiązuje przeprowadzenie badań ratunkowych na koszt inwestora. 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 inwestycji, uzależnia się od uzyskania stosownego pozwolenia od wojewódzkiego konserwatora zabytków,
- 3) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę oraz ewentualną likwidację istniejących, wewnętrznych sieci uzbrojenia terenu i urządzeń inżynierskich,
- 4) odległość planowanej inwestycji od istniejących i planowanych urządzeń elektroenergetycznych, w tym od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, winna być zgodna z przepisami odrębnymi,
- 5) część terenu inwestycji (dz. nr 75/1 i 76 obręb Dunowo) znajduje się w obrębie pasa technologicznego napowietrznej elektroenergetycznej linii przesyłowej 220kV relacji Dunowo — Żydowo Kierzkowo, który wynosi 50m (po 25m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym) oraz w obrębie stacji elektroenergetycznej 400/220/110kV Dunowo (dz. nr 2/15 w obr. Giezkowo).

- W pasie technologicznym elektroenergetycznej linii przesyłowej 220 kV oraz w jego sąsiedztwie występują następujące ograniczenia w użytkowaniu terenu:
- a) warunki lokalizacji obiektów budowlanych muszą uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,
 - b) warunki lokalizacji wszelkich obiektów w pasach technologicznych linii NN (projekt zagospodarowania terenu) należy uzgodnić z właścicielem linii elektroenergetycznych — PSE S.A. przed wydaniem pozwolenia na budowę lub dokonaniem zgłoszenia,
 - c) obowiązuje zakaz składowania materiałów, tworzenia hałd, nasypów bezpośrednio pod linią i w odległości do 15 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego,
 - d) obowiązuje zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m pod linią i w odległości 6 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron),
 - e) obowiązuje zakaz zwiększania rzędnych terenu bezpośrednio pod linią oraz w odległości mniejszej niż 6 m od skrajnego przewodu fazowego (mierząc poziomo i prostopadłe do przewodów),
 - f) szczegółowe warunki wykonywania prac budowlanych sprzętem zmechanizowanym w sąsiedztwie czynnej linii 220kV należy uzgodnić z PSE S.A. w Bydgoszczy przed rozpoczęciem robót,
- 6) nową infrastrukturę techniczną należy umieścić poza pasem drogowym drogi ekspresowej S11,
 - 7) obowiązuje maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości nie mniejszej niż 40,0 m od linii rozgraniczającej drogi ekspresowej S11 (dz. nr 34/6, obręb Niekłonice), zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - 8) obowiązuje maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniejszej niż 8,0 m od linii rozgraniczających dróg powiatowych (dz. nr 24, obręb Giezkowo; dz. nr 74/1, obręb Dunowo; dz. nr 89, obręb Dunowo), zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - 9) obowiązuje maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniejszej niż 6,0 m od linii rozgraniczających dróg gminnych (dz. nr 61/1, obręb Niekłonice; dz. nr 56, obręb Giezkowo; dz. nr 13/2, obręb Giezkowo), zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - 10) obowiązuje maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 12,0m od lasów; dopuszcza się zmniejszenie odległości od lasu po spełnieniu warunków wynikających z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 1225 z późn. zm.),
 - 11) obowiązuje maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości nie mniejszej niż 10,0 m od linii rozgraniczającej obszaru kolejowego (dz. nr 50/5, obręb Giezkowo), zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - 12) zgodnie z art. 53 ust. 2 Ustawy z dn. 28.03.2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 697 z późn. zm.) „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”,
 - 13) zgodnie z §4 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 07.08.2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1247) „roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego” i ust. 3 „wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury kolejowej.”,
 - 14) w przypadku realizacji robót ziemnych w odległości od 0 do 4 m od granicy obszaru kolejowego wymagane jest uzyskanie odstępstwa od przepisów budowlanych,
 - 15) ustala się lokalizację maksymalnie 8 instalacji farm fotowoltaicznych o łącznej mocy do 150MW, wraz z infrastrukturą towarzyszącą, z możliwością etapowania inwestycji,
 - 16) obowiązuje maksymalna wysokość masztów odgromowych i linii elektroenergetycznych od poziomu terenu do najwyższego punktu do 22,0 m, obowiązuje maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych od poziomu terenu do najwyższego punktu do 8,0 m,
 - 17) na działce obowiązuje zakaz lokalizacji reklam,
 - 18) ustala się budowę niezbędnej infrastruktury technicznej i obiektów towarzyszących, w tym dopuszcza się budowę modułowych magazynów energii, elektrolizerów /generatorów/ wodoru, stacji meteorologicznej, kontenerów pomiarowych, transformatorów, inwerterów, GPO, budynków technicznych na potrzeby gospodarcze, budynków socjalnych, szaf elektroenergetycznych, sieci elektroenergetycznej (m.in. podziemnych (kablowych) sieci elektroenergetycznych SN lub WN, napowietrznych sieci elektroenergetycznych SN, rozdzielnic średniego napięcia i rozdzielnic wysokiego napięcia), sieci optoteletechnicznej, oświetlenia terenu itp.

- 19) dopuszcza się budowę, wewnętrznych dróg, placów manewrowych, miejsc parkingowych, ciągów pieszych itp.
- 20) dopuszcza się realizację ogrodzenia.

2. Warunki wynikające z przepisów szczególnych:

Przedmiotowa inwestycja winna być projektowana i realizowana zgodnie z:

- 1) Ustawą z dn. 07.07.1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418),
- 2) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.),
- 3) Ustawą z dn. 21.03.1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 320 z późn. zm.),
- 4) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 24.06.2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1518),
- 5) Ustawą z dn. 03.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82 z późn. zm.),
- 6) Ustawą z dn. 28.03.2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 697 z późn. zm.),
- 7) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 07.08.2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1247),
- 8) Ustawą z dn. 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 129),
- 9) Rozporządzeniem Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dn. 02.08.2018r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich i badań konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków albo na Listę Skarbów Dziedzictwa oraz robót budowlanych, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, a także badań archeologicznych i poszukiwań zabytków (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 81),
- 10) Ustawą z dn. 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1478),
- 11) Ustawą z dn. 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54),
- 12) Ustawą z dn. 10.04.1997 r. Prawo Energetyczne (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 266),
- 13) Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dn. 17.12.2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz. U. z 2019 r. poz. 2448),
- 14) Ustawą z dn. 20.02.2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1361),
- 15) Ustawą z dn. 14.12.2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.),
- 16) Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dn. 22.03.2023 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz.U. z 2023 r. poz. 819),
- 17) Ustawą z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.):

Na terenie objętym decyzją występują urządzenia melioracji wodnych w postaci sieci drenarskiej, studni oraz rowów.

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 2017r. Prawo Wodne (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.) zakazuje się niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych;

Zgodnie z art. 234 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. 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 wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich;

Nadmienia się, że urządzenia melioracji wodnych w rozumieniu ustawy Prawo wodne, są to urządzenia służące do regulacji stosunków wodnych celem polepszenia zdolności produkcyjnej gleby (art. 195 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne). Optymalne stosunki wodne zapewniają prawidłowo zaprojektowane i wykonane urządzenia melioracyjne oraz ich bieżąca konserwacja i eksploatacja. Zaniechanie konserwacji urządzeń melioracyjnych lub ich zniszczenie może doprowadzić do zmiany stanu wody na gruntach, zmiany kierunku spływu wód, nadmiernego uwilgotnienia gleby, a także szkodliwie wpływać na inne nieruchomości i gospodarkę wodną;

- 18) obowiązującymi normami i innymi przepisami techniczno-budowlanymi.

3. Warunki wynikające z ochrony przyrody i krajobrazu:

Planowane zamierzenie inwestycyjne jest kwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.), w związku z powyższym planowana inwestycja

winna być realizowana zgodnie z ustaleniami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia (decyzja Wójta Gminy Świeszyno z dn. 23.09.2024 r., znak: OS.6220.2.62.2022).

4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) energia elektryczna – połączenie instalacji paneli fotowoltaicznych z krajową siecią elektroenergetyczną na warunkach ustalonych przez gestora sieci,
- 2) obsługa komunikacyjna – dla przedmiotowej inwestycji nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 2, tj. przedmiotowa inwestycja nie wymaga dostępu do drogi publicznej,
- 3) odprowadzenie wód opadowych - powierzchniowo, w obrębie fragmentu działki objętego inwestycją,
- 4) usuwanie bytowych odpadów stałych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) instalacja paneli fotowoltaicznych będzie pracowała bezzałogowo, w związku z powyższym nie zachodzi potrzeba uzbrajania terenu w sieci wodociągowo - kanalizacyjne,
- 6) telekomunikacja – dopuszcza się w oparciu o projektowane przyłącza, na warunkach podanych przez gestora sieci,
- 7) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę i ewentualną likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, obiektów i urządzeń inżynierskich, w tym urządzeń melioracyjnych; dopuszcza się realizację innych sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, ochrony obiektów i innych; dopuszcza się realizację innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji i przepisów odrębnych.

5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Zgodnie z art. 5 ust.1 Ustawy z dn. 07.07.1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418).

6. Wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Objęty wnioskiem teren działek lub fragmentów działek: nr 34/5, obręb Nieklonice, nr 89/9, 75/1, 76, obręb Dunowo, nr 21/1, 2/15, 14/13, 18/1, 12/4, 17/16, obręb Giezkowo, gm. Świeszyno, jest sklasyfikowany jako grunty rolne kl. PsIV, RIVa, RIVb, RV, RVI, LV, LIV, W-LIV. LZr-RIVb nieużytek N, a jego powierzchnia wynosi nie więcej niż 129 ha.

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82 z późn. zm.), zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze wymagają wyłącznie grunty kl. I-III. Dla pozostałych gruntów rolnych zgoda właściwego ministra nie jest wymagana. Dla takiego przypadku zmiany przeznaczenia gruntów dokonuje się w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

7. Wymagane uzgodnienia do projektu budowlanego:

- 1) Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Szczecinie, ul. Bohaterów Warszawy 33, 70-340 Szczecin (projekt zagospodarowania terenu w/w działek w części dotyczącej infrastruktury technicznej, powiązań komunikacyjnych i odległości zabudowy od krawędzi jezdni drogi ekspresowej S11),
- 2) Powiatowy Zarząd Dróg w Koszalinie, ul. Cisowa 21, 76-015 Manowo (projekt zagospodarowania terenu w/w działek w części dotyczącej odległości zabudowy od drogi powiatowej, infrastruktury technicznej i powiązań komunikacyjnych z drogą powiatową),
- 3) gestorzy sieci przebiegających przez teren inwestycji w wypadku kolizji sieci lub w wypadku wykorzystania, rozbudowy, przełożenia oraz ewentualnej likwidacji istniejących, wewnętrznych sieci uzbrojenia terenu i urządzeń inżynierskich,
- 4) inne wynikające z przepisów odrębnych.

8. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Integralną częścią niniejszej decyzji jest mapa z obszarem objętym wnioskiem oznaczonym linią przerywaną koloru czarnego i numerami 1-28, 29-37, 38-50, 51-66, 67-80, 81-88, 89-94, 95-134, 135-180, 181-187.

UZASADNIENIE:

Wnioskowana inwestycja nie jest sprzeczna z przepisami odrębnymi. Obszar inwestycji nie leży na obszarach chronionych odrębnymi przepisami, tzn. między innymi na terenie nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, nie znajdują się pomniki przyrody, teren leży poza obszarami górnictwami.

Zgodnie z art. 61 §1 i §4 k.p.a. w dniu 16.10.2024r. organ wydający niniejszą decyzję wszczął postępowanie, zawiadamiając imiennie strony. Na podstawie art. 10 §1 k.p.a. strony mogły w terminie 7 dni od daty otrzymania zawiadomienia wypowiedzieć w sprawie zebranych materiałów dotyczących podjęcia decyzji.

Uwagi do postępowania wniosły Polskie Koleje Państwowe S.A. Al. Jerozolimskie 142A, 02-305 Warszawa, (pismo z dnia 14.11.2024r., data wpływu 18.11.2024r., sygn. 6961) które wnoszą o uwzględnienie wniesionych pismem uwag w zakresie sąsiedztwa obszaru kolejowego. Uwagi uwzględniono.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji uzgodniono ze:

1. Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Szczecinie Delegatura w Koszalinie, ul. Zwycięstwa 125, 75-602 Koszalin – postanowienie z dn. 21.01.2025 r. o sygn. ZArch.K.5151.338.2024.MJ - uzgodnienie bez uwag w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków (art. 53 ust. 4 pkt 2),
2. Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Koszalinie, ul. Zwycięstwa 136, 75-613 Koszalin – pismem z dn. 11.02.2025r. r. o sygn. NHR.9022.2.1.2025 - - brak podstaw do zajęcia stanowiska w sprawie pod względem wymagań technicznych i zdrowotnych w zakresie higieny radiacyjnej,
3. Starostą Koszalińskim, Wydział Ochrony Środowiska, ul. Raławicka 13 75-620 Koszalin - na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dn. 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.) - uzgodnienie bez uwag w zakresie ochrony gruntów rolnych (art.53 ust.4 pkt 6),
4. Dyrektorem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie, al. Zwycięstwa 111, 75-601 Koszalin - postanowienie z dn. 23.12.2024 r. o sygn. SK.ZPU.521.2830.2024.PO - uzgodnienie bez uwag w zakresie ochrony melioracji wodnych w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami na terenie województwa pomorskiego (art.53 ust.4 pkt 6),
5. Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Szczecinie, ul. Bohaterów Warszawy 33, 70-340 Szczecin - postanowienie z dn. 12.03.2025 r. o sygn. OSZ.Z-3.4351.64.2025.rm - uzgodnienie bez uwag w zakresie dostępu do drogi publicznej (art. 53 ust. 4 pkt 9);
6. Powiatowym Zarządem Dróg w Koszalinie, ul. Cisowa 21, 76-015 Manowo - na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dn. 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.) - uzgodnienie bez uwag w zakresie dostępu do drogi publicznej (art. 53 ust. 4 pkt 9);
7. Wójtem Gminy Świeszyno - uzgodnienie bez uwag w zakresie dostępu do drogi publicznej (art. 53 ust. 4 pkt 9);
8. Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego, Al. Jerozolimskie 134, 02-305 Warszawa - na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dn. 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.) - bez uwag w odniesieniu do obszarów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym (art. 53 ust. 4 pkt 9a),
9. Centralnym Portem Komunikacyjnym Sp. z o.o. Al. Jerozolimskie 142B, 02-305 Warszawa - na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dn. 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.) - uzgodnienie bez uwag w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, na podstawie przepisów o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (art. 53 ust.4 pkt 16).
10. ENERGA OPERATOR SA Oddział w Koszalinie – pismem z dnia 16.12.2024r. o sygn. EOP/KD/5/2024/12/03253 (AB/9770/2024),
11. PKP Polskimi Liniami Kolejowymi S.A. Zakład Linii Kolejowych w Szczecinie – pismem z dnia 3.01.2025r. o sygn. IZ18IN.2133.30.2024.3.

Z uwagi na fakt, iż w odniesieniu do przedmiotowej inwestycji nie zachodzą okoliczności określone w art. 53 ust. 4 pkt 1, 3÷5, 7, 8, 10a÷15 ustawy, odstąpiono od uzgodnienia niniejszej decyzji z organami wskazanymi w tych przepisach.

Zgodnie z art. 53 ust. 5e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji zaopiniowano z Polskie Sieci Energetyczne – Północ Sp. z o.o., 85-950 Bydgoszcz, ul. Marszałka Focha 16 – opinia z dn. 23.12.2024 r. o sygn. 2777-DE-DSB-DUB-WFB.071.1409.2024.2 - opinia z uwagami w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe 220 kV - napowietrznej elektroenergetycznej linii przesyłowej 220kV relacji Dunowo — Żydowo Kierzkowo (art. 53 ust. 5e pkt 1 lit. a).

Projekt niniejszej decyzji opracował dr hab. inż. arch. Daniel Załuski, spełniający wymogi art. 5 pkt 2, 3 i 4 ustawy z dn. 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym stanem rzeczy, niniejszą decyzją ustalono lokalizację inwestycji dla wnioskowanej inwestycji.

POUCZENIE:

1. W związku z art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.):
 - 1) organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji,
 - 2) przepisu powyższego nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę,
 - 3) stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, o których mowa w ust. 1, następuje w trybie art. 162 §1, pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.
2. Zgodnie z art. 33 Ustawy z dn. 07.07.1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418) wniosek wraz z właściwymi załącznikami należy złożyć w Starostwie Powiatowym w Koszalinie, ul. Racławicka 13 75-620 Koszalin, w terminie ważności niniejszej decyzji. Zgodnie z art. 34 ust. 1 powyższej ustawy projekt budowlany powinien spełniać wymagania określone w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. **Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,**
4. **Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy,**
5. Zgodnie z art. 127 §1 i 2 oraz art. 129 §1 i 2 kpa od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie za pośrednictwem Wójta Gminy Świeszyno w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Zgodnie z art. 127a § 1 i 2 kpa każda ze stron postępowania może w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania zrzec się tego prawa. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Zgodnie z art. 130 §1 kpa przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu.
6. **Powyższa decyzja podlega opłacie skarbowej.**

Załączniki:

1. załączniki graficzne,
2. wyniki analizy.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca;
2. a/a.

Strony postępowania – w formie obwieszczenia