



p. K. Krawiec  
13.09.2023r.  
M. Audey  
D

MWIK

KP/2/9/2023

11.9.2023 7:20 AM EK  
L. olz. 6014

Prezydent  
Miasta Koszalina

12P  
12.09.2023r.  
G

Koszalin, dnia 6 września 2023 roku

A-II-4.6730.49.2023.KK

## DECYZJA NR 52 / 2023

### O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie:

- art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 oraz art. 64 ust. 1 w związku z art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977),
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775),

po rozpatrzeniu wniosku Inwestora: Miejskich Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o. w Koszalinie, z siedzibą przy ul. Wojska Polskiego 14, 75-711 Koszalin, w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzenia budowlanego polegającego na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 350 kWp wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na działce nr 127/14 w obrębie ewidencyjnym 0027 w Koszalinie,

### USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

**dla zamierzenia budowlanego polegającego na budowie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 350 kWp wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na potrzeby zasilania w energię elektryczną urządzeń związanych z eksploatacją ujęcia wody, na części działki nr 127/14 w obrębie ewidencyjnym 0027 w Koszalinie.**

**A. Rodzaj inwestycji:** urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 350kWp wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.

**B. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

- **działka nr 127/14 w obrębie ewidencyjnym 0027** stanowi nieruchomość budowlaną oznaczoną jako tereny przemysłowe zabudowaną budynkami stacji uzdatniania wody; na działce znajdują się ujęcia wód podziemnych oraz infrastruktura związana z eksploatacją ujęcia wody.

2. Zabudowa i zagospodarowanie terenu zgodnie z:

- ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r., poz. 682 ze zmianami) wraz z przepisami wykonawczymi,
- ustawą z dnia 18 lipca 2001 roku Prawo wodne (Dz. U. z 2022 poz. 2625 ze zmianami) wraz z przepisami wykonawczymi, w tym Rozporządzeniem Nr 1/2014 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 10 stycznia 2014 roku w sprawie ustanowienia strefy ochronnej komunalnego ujęcia wody podziemnej zlokalizowanego przy ul. Żwirowej 18 w Koszalinie (Dz. U. Woj. Zach. Z 2014 r. poz. 303),
- ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 poz. 1385 ze zmianami) wraz z przepisami wykonawczymi,
- ustawą z dnia 14 grudnia 2012 roku o odpadach (Dz. U. z 2022 r., poz. 699 ze zmianami) wraz z przepisami wykonawczymi,
- ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r., poz. 916 ze zmianami) wraz z przepisami wykonawczymi,

Urząd Miejski w Koszalinie  
Rynek Staromiejski 6-7  
75-007 Koszalin

tel. (+48) 94 34 88 600  
fax (+48) 94 34 88 625  
www.koszalin.pl

- ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r., poz. 2556 ze zmianami) wraz z przepisami wykonawczymi.

#### **C. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:**

1. Linia zabudowy – nie określa się.
2. Wysokość obiektów budowlanych i urządzeń – do 5,0 m od poziomu terenu przylegającego do górnej krawędzi tych elementów.
3. Maksymalna powierzchnia terenu objętego inwestycją 0,8ha i zawarta w granicach określonych na załączniku graficznym do decyzji.
4. Zapewnić wymagane odległości przy zbliżeniach i skrzyżowaniach projektowanej inwestycji z istniejącym uzbrojeniem podziemnym i nadziemnym infrastruktury technicznej.

#### **D. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1. Inwestycja musi spełniać wymagania przepisów regulujących ochronę środowiska i ochronę zdrowia ludzi.
2. Na przedmiotowej działce zlokalizowane są ujęcia wody podziemnej, a działka znajduje się na terenie strefy ochrony bezpośredniej, gdzie obowiązują rygory i ograniczenia z Rozporządzenia Nr 1/2014 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 10 stycznia 2014 roku w sprawie ustanowienia strefy ochronnej komunalnego ujęcia wody podziemnej zlokalizowanego przy ul. Żwirowej 18 w Koszalinie. Rozporządzenie to zostało zmienione rozporządzeniem nr 3/2016 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 17 lutego 2016 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie ustanowienia strefy ochronnej komunalnego ujęcia wody podziemnej zlokalizowanego przy ul. Żwirowej 18 w Koszalinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2016 r. poz. 807). Zgodnie z art. 127 ustawy Prawo wodne na terenie ochrony bezpośredniej zakazuje się użytkowania gruntów do celów nie związanych z eksploatacją ujęcia wody. Realizacja i eksploatacja planowanego zamierzenia budowlanego nie może stwarzać ryzyka zanieczyszczenia wód podziemnych. Planowana inwestycja będzie związana bezpośrednio z eksploatacją ujęcia wody. Wszelkie inwestycje realizowane na omawianym obszarze powinny uwzględniać wymogi ochrony środowiska gruntowo-wodnego i najlepsze praktyki w zakresie minimalizacji wpływu na wody podziemne. Z uwagi na ochronę ujęcia wody, podczas realizacji i eksploatacji planowanego zamierzenia budowlanego zalecane jest zastosowanie takich rozwiązań, które w możliwie największym stopniu ograniczą ryzyko przedostawania się zanieczyszczeń do wód podziemnych, takich jak:
  - Na etapie realizacji przedsięwzięcia:
    - a) racjonalne gospodarowanie powierzchnią ziemi w obrębie inwestycji i w jej bezpośrednim sąsiedztwie;
    - b) usytuowanie zaplecza budowy poza terenem ochrony bezpośredniej strefy ochronnej ujęcia, na powierzchni uszczelnionej;
    - c) usytuowanie stacji transformatorowej w miarę możliwości poza terenem ochrony bezpośredniej strefy ochronnej ujęcia, a jeżeli nie jest to możliwe – usytuowanie ich na powierzchniach uszczelnionych;
    - d) usytuowanie agregatu na powierzchni uszczelnionej;
    - e) wyposażenie zaplecza budowy w materiały sorpcyjne umożliwiające szybkie usunięcie ewentualnych wycieków paliw;
    - f) prowadzenie prac budowlanych w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed ewentualnym zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnymi;
    - g) odpowiednie oznakowanie miejsca magazynowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych, oraz zabezpieczenie powierzchni gruntu przed ewentualnym zanieczyszczeniem środowiska gruntowo-wodnego;
    - h) uporządkowanie terenu zaplecza budowy po zakończeniu robót.

- Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia:
  - a) w przypadku zastosowania transformatorów olejowych – wyposażenie stacji transformatorowej w szczelne miski olejowe uniemożliwiające przedostanie się oleju do gruntu w trakcie awarii, mogące zmagazynować całą objętość oleju znajdującą się w transformatorze;
  - b) wyposażenie agregatu w wannę wychwytową zabezpieczającą przed przedostawaniem się paliwa do środowiska w razie wycieku;
  - c) wykorzystywanie wyłącznie czystej wody bez dodatku substancji czyszczących do mycia paneli fotowoltaicznych;
  - d) zakaz stosowania herbicydów i innych środków ochrony roślin oraz nawozów.

Jednocześnie zarówno na etapie realizacji, jak i na etapie eksploatacji ww. przedsięwzięcia należy mieć na uwadze przepisy art. 128 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, zgodnie z którym na terenie ochrony bezpośredniej należy:

- odprowadzać wody opadowe lub roztopowe w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody;
  - zagospodarować teren zielenią;
  - odprowadzać poza granicę terenu ochrony bezpośredniej ścieki z urządzeń sanitarnych przeznaczonych do użytku dla osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody;
  - ograniczyć wyłącznie do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody.
3. Zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 roku o odpadach (Dz. U. z 2022 r., poz. 699 ze zmianami) - na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia, należy uregulować sposób postępowania z wytworzonymi odpadami.
  4. Należy zachować warunki ochrony środowiska oraz warunki korzystania z jego zasobów wynikające z wymagań ustawy Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 roku (Dz. U. z 2022 r., poz. 2556 ze zmianami).
  5. Prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub zadrzewieniach powinny być wykonane w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom.
  6. Ewentualna wycinka drzew, w trybie obowiązujących przepisów.
  7. Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza granicami obszaru objętego programem Natura 2000 (potencjalny specjalny obszar ochrony siedlisk pn. „Bukowy Las Górki” – kod PLH 320062) i nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco negatywnie oddziaływać na obszar Natura 2000 „Bukowy Las Górki”, z uwagi na odległość przedsięwzięcia od ww. obszaru Natura 2000 oraz zakres przewidywanych prac.
  8. Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (oos) wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, jeśli przedsięwzięcie spełnia kryterium powierzchniowe określone w § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w przypadku gdy powierzchnia zabudowy panelami i obiektami kubaturowymi elektroenergetycznymi jest większa od 1ha. Planowane przedsięwzięcie nie kwalifikuje się zgodnie z powyższym jako przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, które zgodnie z art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy oos wymaga decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Maksymalna powierzchnia inwestycji nie przekroczy 8000m<sup>2</sup>.

#### **E. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:**

1. Planowana inwestycja częściowo znajduje się w terenie strefy WIII - ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. 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 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.

#### **F. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1. Uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.
2. Energia elektryczna – instalacja będzie produkowała energię elektryczną z energii słonecznej na potrzeby własne ujęcia wody oraz budynków powiązanych z ujęciem wody.
3. Gospodarowanie odpadami – gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach w obrębie nieruchomości z zapewnieniem ich wywożenia.
4. Dostęp do drogi publicznej – zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 2 w powiązaniu z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kryterium „teren ma dostęp do drogi publicznej” nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.
5. Dopuszcza się wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę oraz ewentualną rozbiórkę istniejącego na terenie nieruchomości uzbrojenia i urządzeń budowlanych w związku z planowaną inwestycją.
6. Liczba i sposób urządzenia miejsc postojowych – planowana inwestycja nie generuje potrzeby zapewniania nowych miejsc postojowych.

#### **G. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

1. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
2. Biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, inwestycję projektować i budować, zapewniając poszanowanie występujących w obszarze oddziaływania obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich.
3. Inwestycja nie powinna być uciążliwa dla otoczenia, nie może pogarszać warunków użytkowania nieruchomości sąsiednich (dojazdy, parkowanie, funkcje obiektów). Uciążliwość inwestycji nie może wykraczać poza granice wnioskowanych działek oraz ograniczać inwestowania na sąsiednich działkach, a także negatywnie wpływać na środowisko.

#### **H. Ustalenia dotyczące terenów lub obiektów podlegających ochronie, w tym terenów górniczych, zagrożonych niebezpieczeństwem powodzi oraz osuwaniem się mas ziemnych:** nie dotyczy.

#### **I. Linie rozgraniczające teren inwestycji:**

1. Linie rozgraniczające oznaczono na załączniku nr 1 - mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:500.

## U Z A S A D N I E

W dniu 29 maja 2023 roku do Urzędu Miejskiego w Koszalinie wpłynął wniosek o ustalenie w drodze decyzji warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 350 kWp wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, na części działki nr 127/14 w obrębie ewidencyjnym 0027 w Koszalinie.

Wniosek uzupełniono w dniu 7 lipca 2023 roku z informacją, że farma fotowoltaiczna, będzie budowana na potrzeby zasilenia w energię elektryczną urządzeń elektrycznych związanych z eksploatacją ujęcia wody.

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, wymaga ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy.

Działka przewidziana dla inwestycji rozpatrywanej w niniejszym postępowaniu nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W dniu 26 czerwca 2023 roku, po uzupełnieniu wniosku, wszczęto postępowanie administracyjne dla wydania niniejszej decyzji o warunkach zabudowy.

Stosownie do art. 61. ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1. co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących 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,
2. nieruchomości posiada dostęp do drogi publicznej,
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
4. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
6. 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.

Niespełnienie choćby jednego z powyższych wymogów uniemożliwia wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Jednakże zgodnie z art. 61 ust. 3, ustępu 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

Organ dokonał analizy stanu faktycznego i prawnego terenu oraz warunków i zasad jego zagospodarowania zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588).

*AR*

W przeprowadzonym postępowaniu stwierdzono, że spełnione zostały niezbędne warunki dla wydania niniejszej decyzji, zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt od 3 do 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego - instalacja będzie produkowała energię elektryczną z energii słonecznej na potrzeby własne ujęcia wody oraz budynków powiązanych technologicznie z ujęciem wody,
2. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
3. decyzja 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.

Ponadto, w ramach przeprowadzonej analizy stwierdzono, że:

- część nieruchomości znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej VIII,
- planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza granicami obszaru objętego programem Natura 2000 (potencjalny specjalny obszar ochrony siedlisk pn. „Bukowy Las Górki” – kod PLH 320062) i nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco negatywnie oddziaływać na obszar Natura 2000 „Bukowy Las Górki”.
- teren inwestycji nie znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, którego celem powołania jest ochrona wartości przyrodniczych, historycznych i kulturowych, jak również krajobrazowych, na którym obowiązują zakazy wprowadzone Uchwałą Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2021 roku, poz. 2091),
- planowane przedsięwzięcie nie zostało zakwalifikowane jako przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, które zgodnie z art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy o oś wymaga decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
- na przedmiotowej działce zlokalizowane są ujęcia wody podziemnej, a działka znajduje się na terenie strefy ochrony bezpośredniej. Planowana inwestycja będzie związana bezpośrednio z eksploatacją ujęcia wody.

Na podstawie art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydaje się po zajęciu stanowiska przez organy uzgadniające oraz opiniujące:

- Zachodniopomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Szczecinie, postanowieniem nr 666.2023.K z dnia 24 lipca 2023 roku, znak: ZArch.K.5151.165.2023.MJ, uzgodnił ze stanowiska konserwatorskiego projekt niniejszej decyzji;
- Marszałek Województwa Zachodniopomorskiego, postanowieniem z dnia 13 lipca 2023 roku, znak: WOŚ-IV.7634.723.2023.MMI uzgodnił projekt niniejszej decyzji w zakresie udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych właściwy organ administracji geologicznej - w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych;
- Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, ul. Tama Pomorzańska 13A, Szczecin, zaopiniował projekt niniejszej decyzji pismem z dnia 1 września 2023 roku, znak: SZ.RZP.412.4.2023.EK – uwagi wpisano do treści decyzji.

Przed wydaniem decyzji stronom umożliwiono zapoznanie się z materiałami i dowodami zebranymi w prowadzonym postępowaniu administracyjnym, zgodnie z art. 10 Kodeksu postępowania administracyjnego. W wyznaczonym terminie strony nie zgłosiły uwag ani żądań.

Projekt decyzji sporządziła osoba spełniająca wymogi art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Biorąc pod uwagę powyższe należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

## POUCZENIE

Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych i nie rodzi prawa do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

W niniejszej decyzji nie rozstrzygnięto o usytuowaniu i rozwiązaniach projektowych obiektów budowlanych. W sprawach tych organ będzie orzekał na etapie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydania pozwolenia na budowę.

Do wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę inwestor winien dołączyć niniejszą decyzję po uprzednim potwierdzeniu jej ostateczności.

Od decyzji niniejszej służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie za pośrednictwem Prezydenta Miasta Koszalina w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

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.

Integralną częścią decyzji są załączniki:

załącznik nr 1 - mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:500,

załącznik nr 2 - wyniki analizy funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu,



Z up. Prezydenta Miasta  
GŁÓWNY SPECJALISTA

*Anna Rink*  
mgr inż. arch. Anna Rink

---

### **Otrzymują:**

1. Inwestor
2. A/a

### **Bez załączników otrzymują:**

3. Strony postępowania wg odrębnego rozdzielnika

**Załączniki do wglądu w Wydziale Architektury i Urbanistyki Urzędu Miejskiego**

Urząd Miejski w Koszalinie  
Rynek Staromiejski 6-7  
75-007 Koszalin

tel. (+48) 94 34 88 600  
fax (+48) 94 34 88 625  
www.koszalin.pl





**ZAŁĄCZNIK NR 2****WYNIKI ANALIZY WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA ORAZ STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU W ZWIĄZKU Z WYDANIEM DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY DLA INWESTYCJI:****BUDOWA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY DO 350 kWp WRAZ Z NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ NA POTRZEBY ZASILANIA W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ URZĄDZEŃ ZWIĄZANYCH Z EKSPLOATACJĄ UJĘCIA WODY, NA CZĘŚCI DZIAŁKI NR 127/14 W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM 0027 W KOSZALINIE**

Nieruchomość objęta inwestycją, ze względu na istniejące zagospodarowanie, położenie w stosunku do układu komunikacyjnego, wyposażenie w urządzenia infrastruktury – spełnia wymogi dla realizacji inwestycji.

1. Funkcja zabudowy i terenu:
  - **działka nr 127/14 w obrębie ewidencyjnym 0027** stanowi nieruchomość budowlaną oznaczoną jako tereny przemysłowe zabudowaną budynkami stacji uzdatniania wody; na działce znajdują się ujęcia wód podziemnych oraz infrastruktura związana z eksploatacją ujęcia wody. Planowana inwestycja będzie związana bezpośrednio z eksploatacją ujęcia wody; Wytworzona energia będzie spożytkowana na potrzeby własne ujęcia wody oraz budynków powiązanych z ujęciem wody.
2. Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.
3. Zagospodarowanie zgodnie z:
  - ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r., poz. 682 ze zmianami) wraz z przepisami wykonawczymi.
4. Inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi; nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco czy potencjalnie oddziaływujących na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r., poz. 2556 ze zmianami) wraz z przepisami wykonawczymi.
5. Dla projektowanego obiektu budowlanego wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi nie przewiduje się wystąpienia ograniczeń interesów osób trzecich.

Z up. Prezydenta Miasta  
GŁÓWNY SPECJALISTA  
*Anna Rink*  
mgr inż. arch. Anna Rink

Załącznik Nr 2.....  
DO DECYZJI  
PREZYDENTA MIASTA KOSZALINA

z dnia 06.03.2023 znak A-II-4.6730.49.2023.KK

Urząd Miejski w Koszalinie  
Rynek Staromiejski 6-7  
75-007 Koszalin

tel. (+48) 94 34 88 600  
fax (+48) 94 34 88 625  
www.koszalin.pl

