Czaplinek 10.03.2023

GMK.6730.4.2023.IN

DECYZJA NR 4/2023 O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku - Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 ze zm.) i art. 59 ust.1, art. 60 ust.1 i art. 64 ust.1, w związku z art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), Rozporządzenia 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 ze zm.), Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003r. Nr 164, poz. 1589)

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 11.01.2023 r. złożonego przez P. Józefa Ziaję, [redacted], działającego w imieniu i na rzecz E&W Sp. z o.o. Projekt Sp. k., ul. Kwiatowa 23, 88-110 Jacewo

w uzgodnieniu z:
- Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Szczecinie, Delegatura w Koszalinie Postanowienie: ZN.K.5151.11.2023.KE
- Zarządem Dróg Powiatowych w Drawsku Pomorskim Postanowienie: ZDP-440.11.2023.KB
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Pile Postanowienie: BD.ZPU.2.521.154.2023.DS
- Starostwem Powiatowym w Drawsku Pomorskim

ustalam

WARUNKI ZABUDOWY

na części działki nr ew. 22/84 obręb Broczyno - Gmina Czaplinek

dla inwestycji polegającej na

budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 57MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą

na zasadach szczegółowych określonych w decyzji
oraz w części graficznej, stanowiącej integralną część niniejszej decyzji.

1. Rodzaj inwestycji.

Inwestycja polega na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 57 MW wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi:
dla elektrowni ustala się:
-montaż zespołu paneli fotowoltaicznych o mocy nie mniejszej niż 450 Wp każdy na stelażach stalowych - rozmieszczonych w rzędach; w ilości do 127000 szt.
- realizację kontenerowych stacji transformatorowych w ilości do 28 szt. – pow. do 50 m^2 (dach płaski) o wymiarach ok. 10m /5m/5m (wysokość) o parametrach wynikających z przepisów odrębnych
- realizację kontenerowych magazynów energii w ilości do 316 szt. – pow. do 200 m^2 (dach płaski) o wymiarach ok. 20m /10m/5m (wysokość) o parametrach wynikających z przepisów odrębnych
- montaż inwerterów prądu
- przyłącza energetyczne, telekomunikacyjne, światłowodowe

- realizację urządzeń infrastruktury techniczno- budowlanej o parametrach wynikających z przepisów odrębnych
- montaż systemu monitoringu, zasiania i sterowania
- realizację ogrodzenia

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.

2.1. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu.

Dla terenu wyznaczonego w części graficznej decyzji liniami rozgraniczającymi, ustala się funkcję zabudowy i zagospodarowania terenu oraz sposób użytkowania obiektów budowlanych związany z terenami rolnymi oraz infrastrukturą techniczną związaną z wytwarzaniem energii z paneli fotowoltaicznych.

2.2. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) linię zabudowy dla planowanego zamierzenia, nie ustala się – regulować ją będą przepisy odrębne;
b) dla planowanego przedsięwzięcia ustala się obszar inwestycji zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji;
c) wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż 20% powierzchni terenu wyznaczonego w części graficznej decyzji liniami rozgraniczającymi;
d) powierzchnia podlegająca przekształceniu – do 285889 m^2;
e) szczegółowe zasady realizacji i rozmieszczenia elementów i urządzeń budowlanych regulują przepisy odrębne;
f) warunki niniejszej decyzji rozpatrywać łącznie z zapisami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr GKO.6220.3.2021.KT.29 z dnia 06.12.2022 r.

2.3. Warunki w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zdrowia ludzi oraz warunki w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

a) stosownie do przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409) - teren, na którym ustalono niniejsze warunki zabudowy, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
b) w związku z położeniem planowanej inwestycji poza granicami terenów górniczych ustanawianych na podstawie ustawy z dnia 4 lutego 1994 roku - Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2022 r. poz. 1072, z późn. zm.)w niniejszej decyzji nie ustala się warunków ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych.
c) teren inwestycji nie podlega ochronie z tytułu występowania obszarów lub obiektów objętych formami ochrony ustalonymi na podstawie przepisów ustawy z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r., poz. 916 ze zm.),
d) zabrania się prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych;
e) zabrania się:
   -wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu oraz dokonywania zmian stosunków wodnych;
   -zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
   -należy zastosować takie rozwiązania techniczne i technologiczne, które nie spowodują przekroczeń standardów jakości środowiska poza terenem inwestycji;

2.4. Warunki w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren inwestycji nie podlega ochronie konserwatorskiej z tytułu występowania obszarów lub

obiektów objętych formami ochrony ustalonymi na podstawie przepisów ustawy z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. 2022 r. poz. 840).

2.5. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

1) Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji:
   a) układ komunikacyjny dla terenu inwestycji zapewniony jest w oparciu o zjazd z drogi publicznej na działce nr 12/4 na warunkach określonych przez zarządcę drogi
   b) obsługa komunikacyjna w zakresie miejsc postojowych – należy zapewnić 3 miejsca postojowe w granicach terenu inwestycji;
2) Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie w infrastruktury technicznej:
   a) zaopatrzenie w energię elektryczną – przyłączem do sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami określonymi przez operatora sieci;
   b) zaopatrzenie w wodę –nie dotyczy;
   c) odprowadzanie ścieków bytowych – nie dotyczy;
   d) odprowadzanie wód opadowych – powierzchniowo na terenie własnym - w sposób niepowodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach przyległych.
   e) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;
   f) unieszkodliwianie odpadów stałych – nie dotyczy;
   g) na terenie dz. 22/84 występują urządzenia melioracji wodnych – rurociąg melioracyjny o symbolu r-IV średnicy dn 300 mm, z budowlami w postaci studni melioracyjnych oraz sieci drenarskie z budowlami w postaci studni melioracyjnych. W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzenia – w przypadku jego uszkodzenia, naprawić lub przebudować, zapewniając dalsze poprawne funkcjonowanie systemu melioracyjnego.

2.6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

Zapewnić należy odpowiednie warunki ochrony interesów osób trzecich, w szczególności:
   a) inwestycja nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej;
   b) inwestycja nie może ograniczać możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz ze środków łączności;
   c) inwestycja nie może ograniczać dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
   d) uciążliwości powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm, stosownie do obowiązujących przepisów prawnych;
   e) inwestycja nie może powodować zanieczyszczenia środowiska.

2.7. Pozostałe warunki wynikające z przepisów szczególnych.

Na etapie projektowania mają zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego oraz norm technicznych w zakresie wynikającym z rodzaju i specyfiki inwestycji, dla której ustalono niniejsze warunki zabudowy, z uwzględnieniem obowiązku uzyskania wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawione zostały na załączniku 1/1 – 7 arkuszy sporządzonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej część graficzną niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 11.01.2023 P. Józef Ziaja, [redacted], działający w imieniu i na rzecz E&W Sp. z o.o. Projekt Sp. k., ul. Kwiatowa 23, 88-110 Jacewo wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 57 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na części działki nr 22/84 obręb Broczyno– Gmina Czaplinek.

Działka określona w decyzji nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązkiem sporządzenia planu, w związku z czym, postępowanie w sprawie wydania warunków zabudowy zostało przeprowadzone na zasadach i w trybie określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.).

Warunki zabudowy ustalono na podstawie przeprowadzonej analizy funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

Przeprowadzona analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) oraz zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588), wykazała, iż wymieniona w decyzji działka, w obszarze określonym liniami rozgraniczającymi, może być zagospodarowana na podstawie złożonego wniosku, z zachowaniem warunków ustalonych decyzją. Parametry określone w decyzji, zgodne są z wnioskiem Inwestora.

POUCZENIE

Niniejsza decyzja uprawnia Inwestora do ubiegania się o pozwolenie na budowę dla określonego w decyzji zamierzenia budowlanego.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw 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.

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli:

1) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
2) zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zawierający ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku jeżeli zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie za pośrednictwem Burmistrza Czaplinka, w terminie 14 dni od daty 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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Warunkiem realizacji inwestycji jest uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę w trybie przepisów określonych ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.).

Inwestorowi przysługuje prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary na podstawie art. 51 ust. 2–2c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) za niewydanie w terminie decyzji.

Z up. Burmistrza Czaplinka

Janusz Bartczak
Zastępca Burmistrza Czaplinka

Załączniki:

Część graficzna – załącznik 1/1 na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;

Otrzymują strony postępowania, ustalone na podstawie ewidencji gruntów – wg rozdzielnika pozostającego w aktach sprawy.

Projekt decyzji sporządził mgr inż. arch. Tomasz Wolanin nr upr. 64/07/DOIA

1 : 1000

LEGENDA

A - I

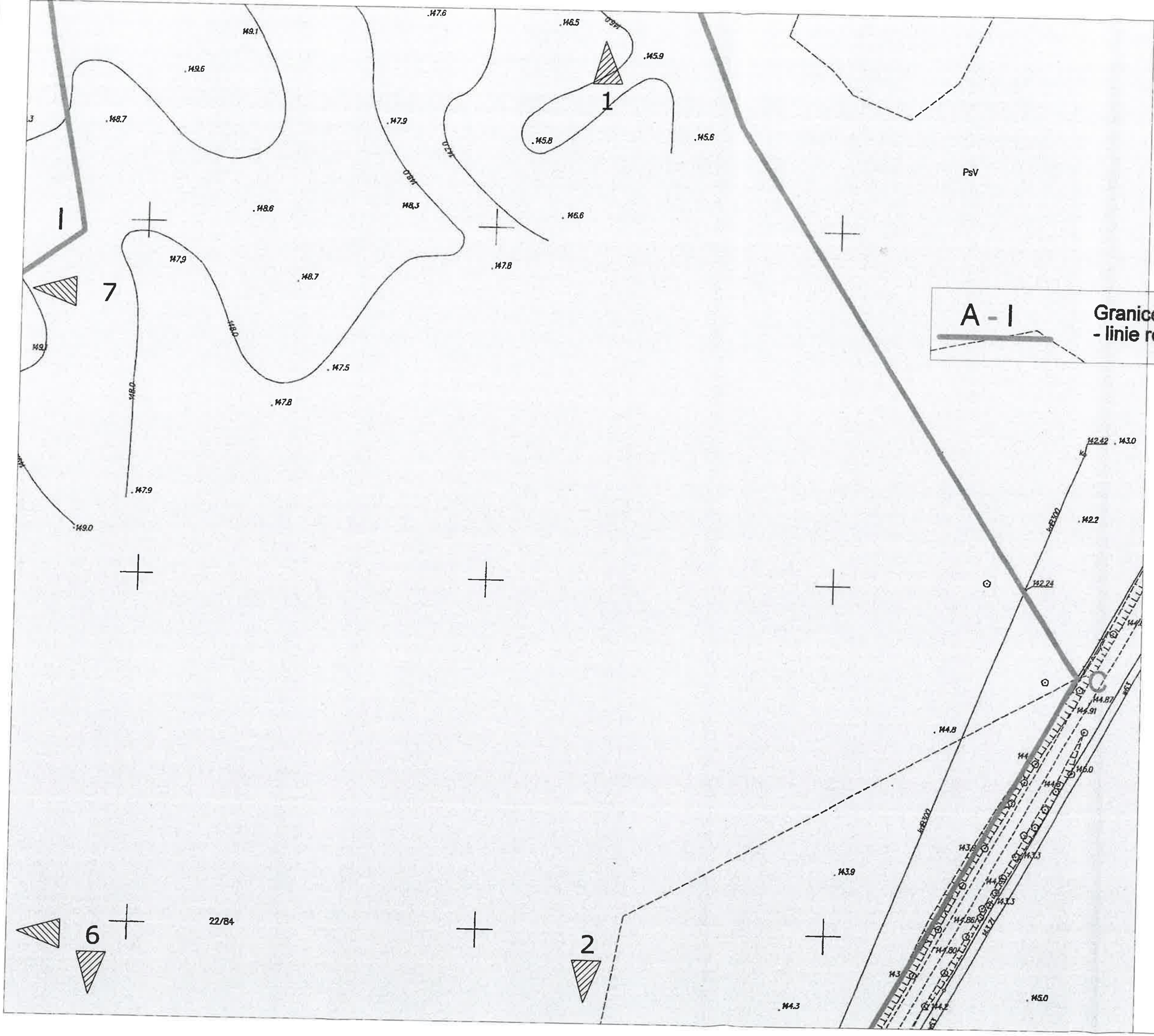
Granice obszaru objętego wnioskiem - linie rozgraniczające teren inwestycji

ark. 1

Załącznik nr 1-1/1 do decyzji Burmistrza Czaplinka o warunkach zabudowy i zagospodarowania/ celu publicznego nr 4/2023 z dnia 10.03.2023 Czaplinek 10.03.2023

Tomasz Wolanin
architekt
nr upr ... 7/DOIA
tel. ... 751
... .pl

sporządził
mgr inż. arch. Tomasz Wolanin



1 : 1000

LEGENDA

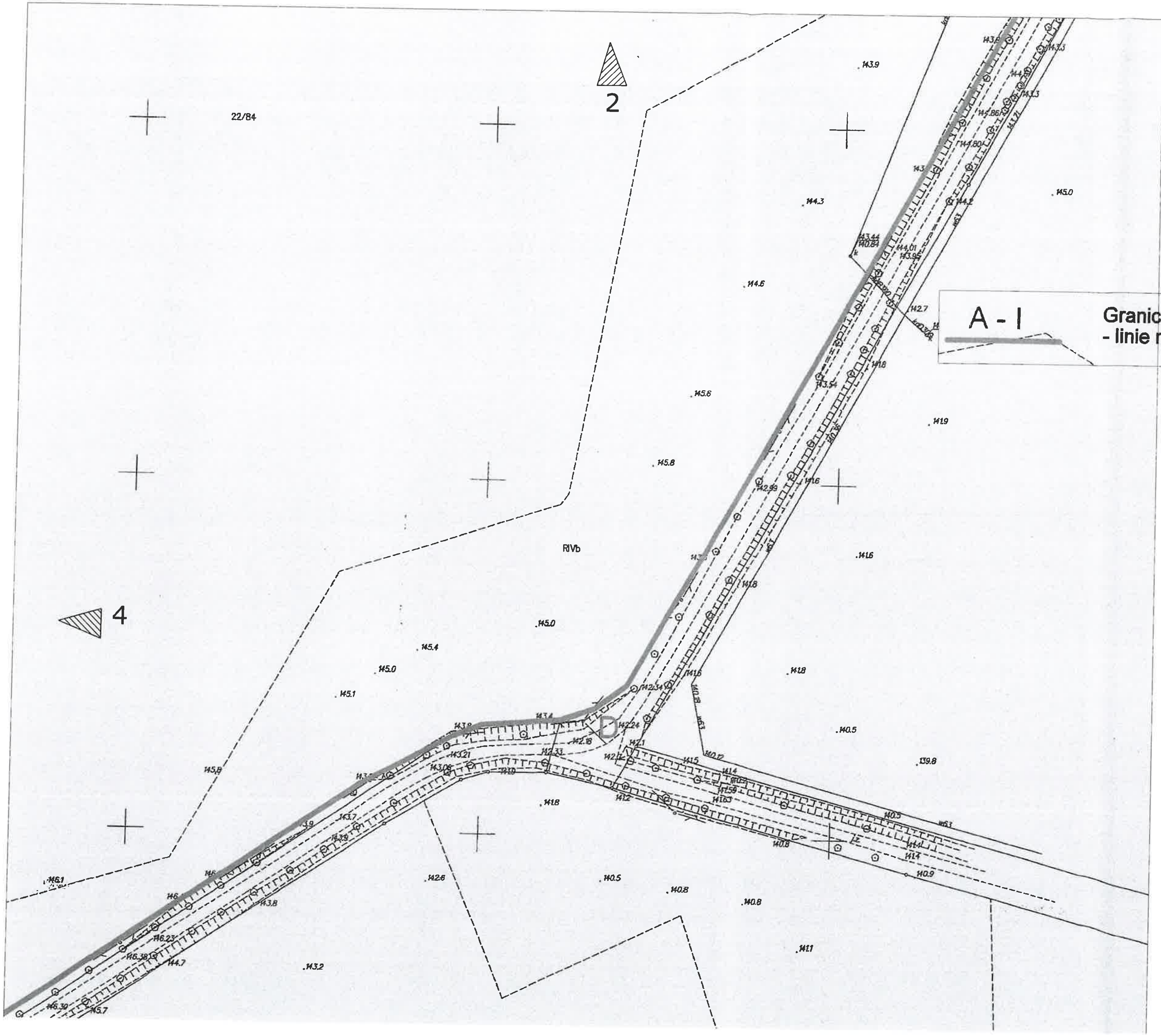
A - I	Granice obszaru objętego wnioskiem - linie rozgraniczające teren inwestycji

ark. 2

Załącznik nr 1-2/1 do decyzji Burmistrza Czaplinka o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu/ lokalizacji celu publicznego nr 4/2023 z dnia 10.03.2023
Czaplinek 10.03.2023
podpis

Tomasz Wolanin
architekt
nr upr ... 7/DOIA
tel. ... 751
... .pl

sporządził
mgr inż. arch. Tomasz Wolanin



1 : 1000

LEGENDA

A - I — Granice obszaru objętego wnioskiem - linie rozgraniczające teren inwestycji

ark. 3

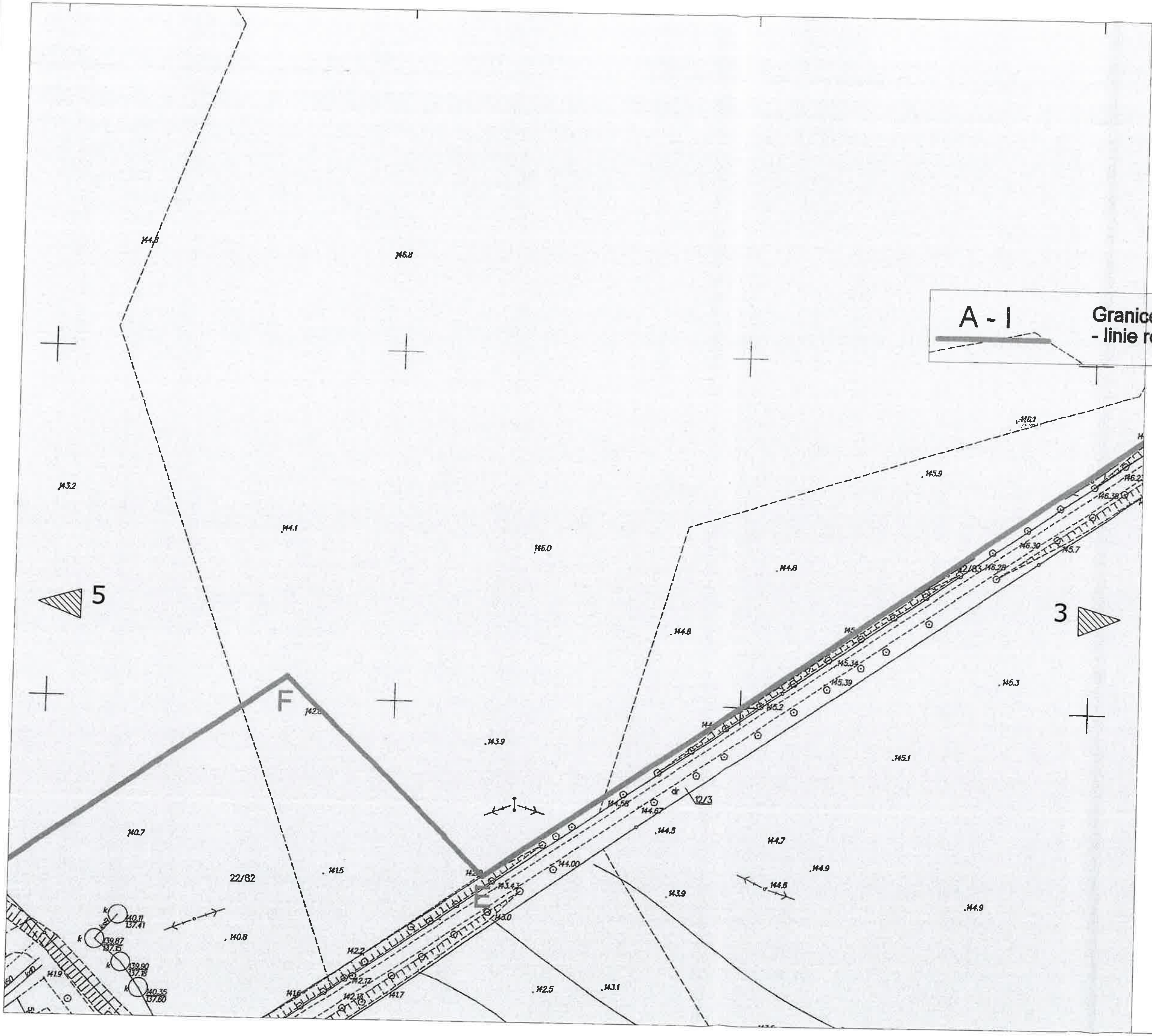
Załącznik nr 1-3/1 do decyzji Burmistrza Czaplinka o warunkach zabudowy i zagospodarowania/ lokalizacji celu publicznego nr 4/2023 z dnia 10.03.2023

Czaplinek 10.03.2023

podpis

Tomasz Wolanin
architekt
7/DOIA

sporządził
mgr inż. arch. Tomasz Wolanin



1 : 1000

LEGENDA

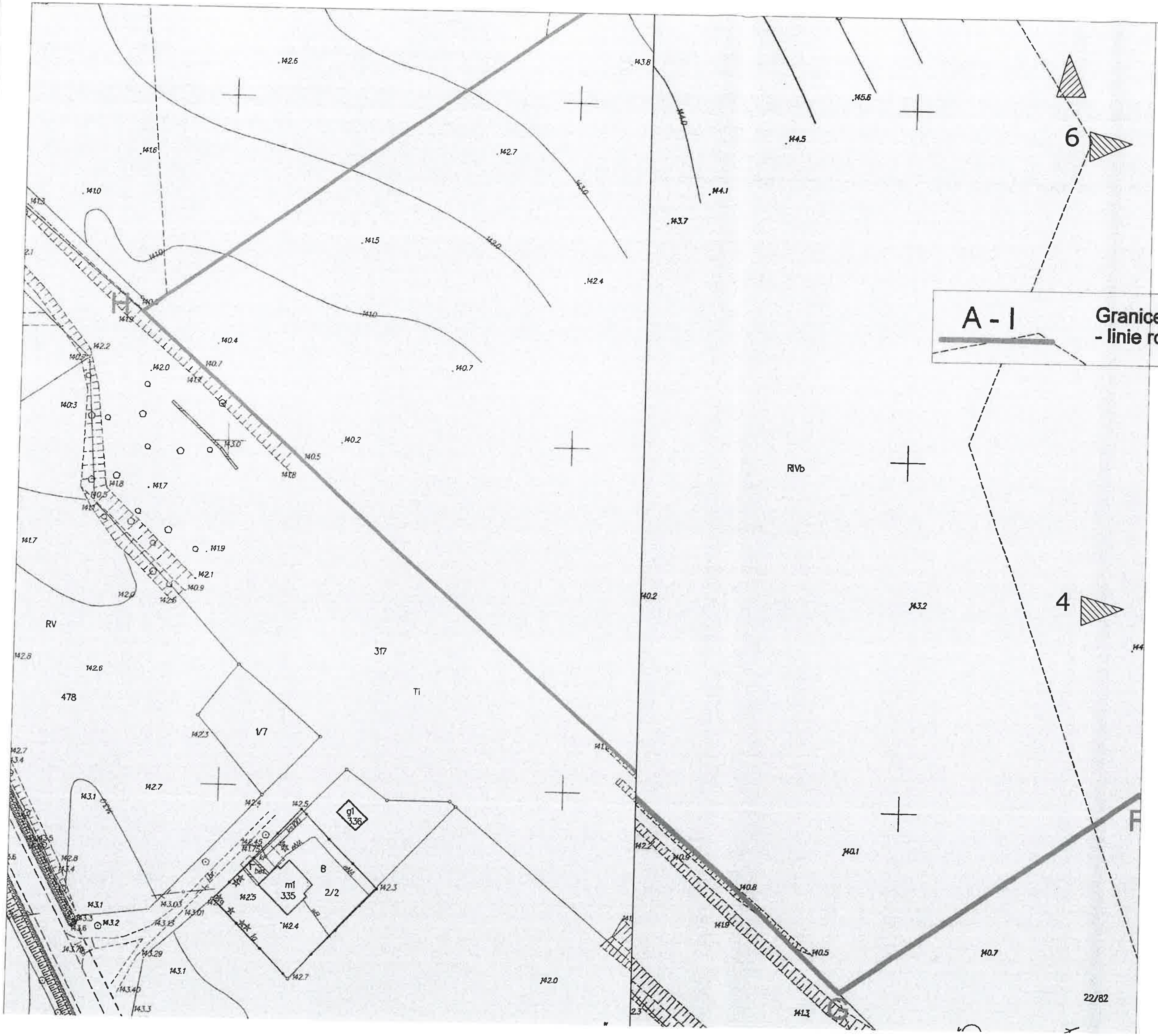
A - I Granice obszaru objętego wnioskiem - linie rozgraniczające teren inwestycji

ark. 4

Załącznik nr 1-4/1 do decyzji Burmistrza Czaplinka o warunkach zabudowy i zagospodarowania/ ~~lokalizacji celu publicznego~~ nr 4/2023 z dnia 10.03.2023 Czaplinek 10.03.2023 podpis

Tomasz Wolanin
architekt
nr upr. ...7/DOIA
tel. ... 751

sporządził
mgr inż. arch. Tomasz Wolanin



1 : 1000

LEGENDA

A - I — Granice obszaru objętego wnioskiem - linie rozgraniczające teren inwestycji

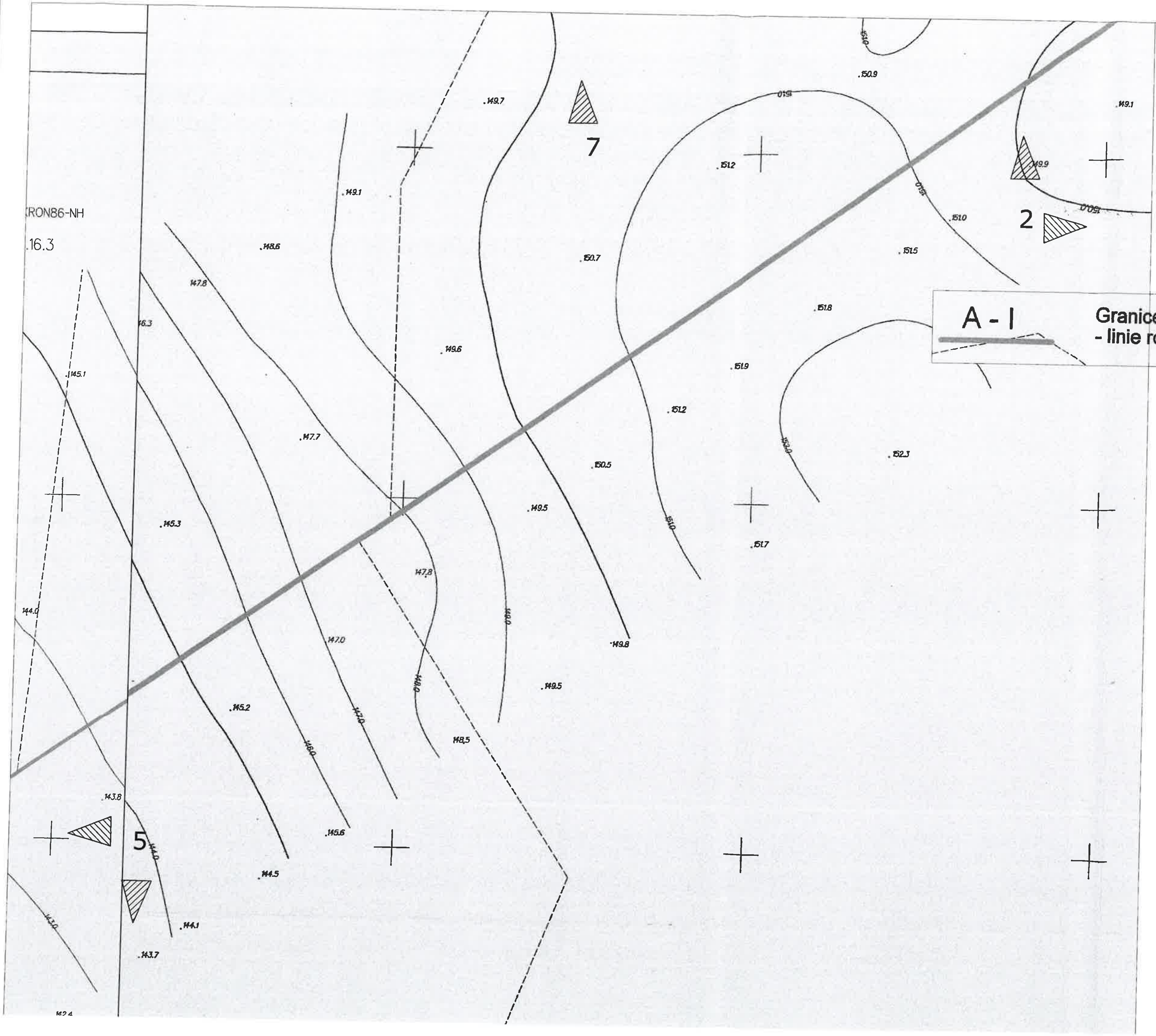
ark. 5

Załącznik nr 1-5/1 do decyzji Burmistrza Czaplinka o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu/ ~~lokalizacji celu publicznego~~ nr 4/2023 z dnia 10.03.2023

Czaplinek 10.03.2023 podpis

Tomasz Wolanin
architekt
nr upr. .../77/DOIA
tel. ... 751
...pl

sporządził
mgr inż. arch. Tomasz Wolanin



1 : 1000

LEGENDA

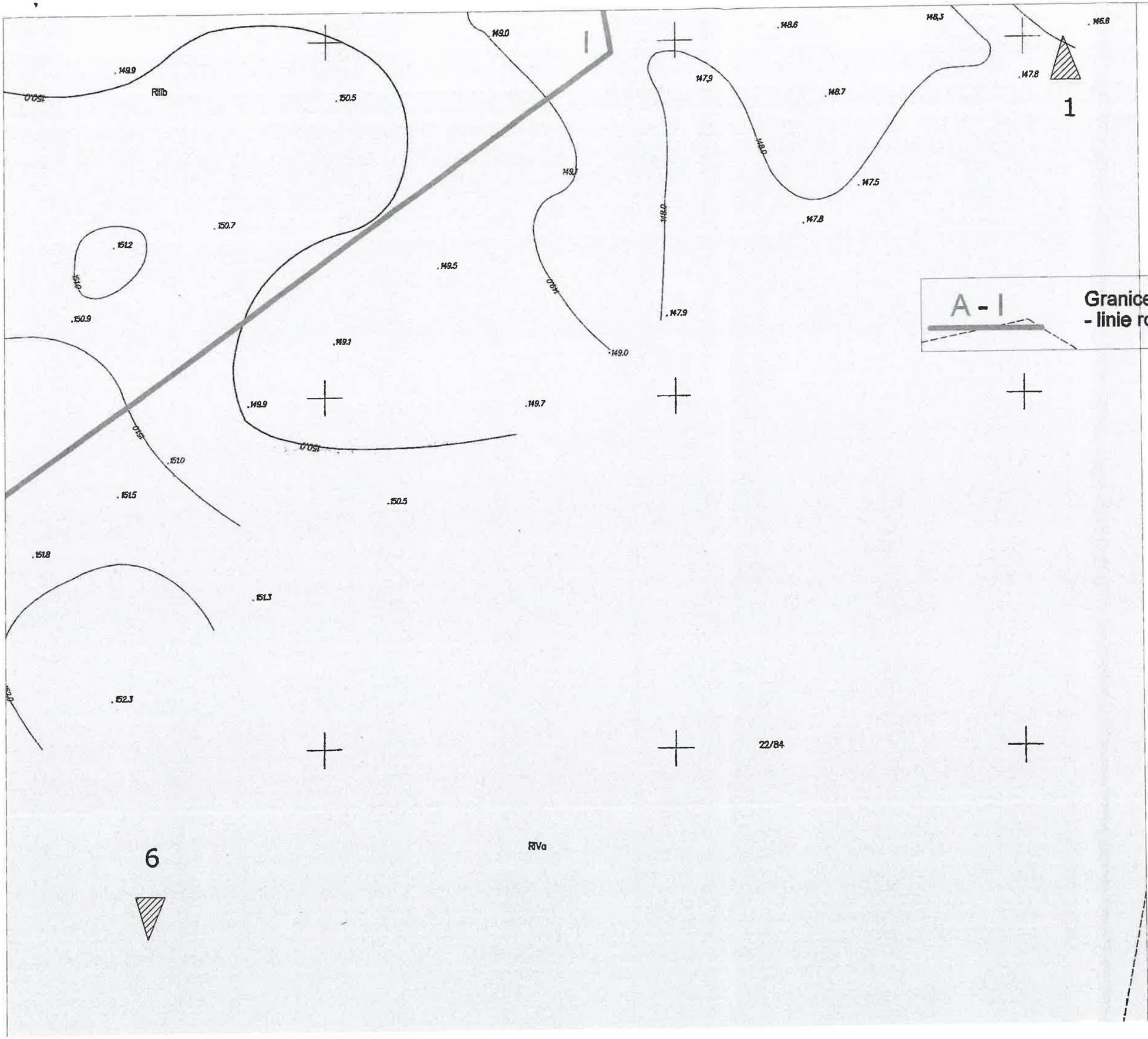
A - I — Granice obszaru objętego wnioskiem - linie rozgraniczające teren inwestycji

ark. 6

Załącznik nr 1-6/1 do decyzji
Burmistrza Czaplinka
o warunkach zabudowy i zagospodarowania/
~~lokalizacji celu publicznego~~
nr 1/2023 z dnia 10.03.2023
Czaplinek 10.03.2023

Tomasz Wolanin
architekt
nr upr. ...7/DOIA
tel. ... 751
...pl

sporządził
mgr inż. arch. Tomasz Wolanin



1 : 1000

LEGENDA

A - I Granice obszaru objętego wnioskiem - linie rozgraniczające teren inwestycji

ark. 7

Załącznik nr 1-7/1 do decyzji
Burmistrza Czaplinka
o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu/
~~lokalizacji celu publicznego~~
nr 9/2023 z dnia 10.03.2023
Czaplinek 10.03.2023 r.

Tomasz Wolanin
architekt
uprawnienia budowlane 7/DOIA
tel. [illegible] 751
[illegible].pl

sporządził
mgr inż. arch. Tomasz Wolanin