

DECYZJA NR 90/2022 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) 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 10.08.2022 r. (uzupełnionego ostatecznie w dniu 17.10.2022 r.)
złożonego przez P. Macieja Rychlewskiego, zam. ul. Odzieżowa 12c/1, 71-502 Szczecin, działającego
w imieniu i na rzecz FOTON ENERGY Sp. z o.o., ul. Odzieżowa 12c/1, 71-502 Szczecin

w uzgodnieniu z:

- Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Szczecinie, Delegatura w Koszalinie ZArch.K.5151.189.2022.MJ
- Zarządem Dróg Powiatowych w Drawsku Pomorskim Postanowienie: ZDP-440.116.2022.KB
- Starostwem Powiatowym w Drawsku Pomorski

ustalam

WARUNKI ZABUDOWY

na działce nr ew. 4/20 obręb Niwka - Gmina Czaplinek

dla inwestycji polegającej na

**budowie zespołu elektrowni fotowoltaicznych o łącznej mocy do 38 MW 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 zespołu elektrowni fotowoltaicznych o łącznej mocy do 38 MW wraz
z infrastrukturą towarzyszącą

dla elektrowni ustala się:

-montaż zespołu paneli fotowoltaicznych na stelażach systemowych - rozmieszczonych w rzędach; wys.
6,0 m w ilości do 90000 szt.

- realizacja kontenerowych prefabrykowanych stacji transformatorowych do 38 szt. , pow. do 30 m²
(dach płaski, jednospadowy lub dwuspadowy o nachyleniu do 10 stopni) o wymiarach ok. 8m /5m/6m
(wysokość) o parametrach wynikających z przepisów odrębnych

- realizacja magazynów energii o mocy do 15MW – pow. do 300 m² każdy(dach płaski, jednospadowy lub
dwuspadowy o nachyleniu do 10 stopni) o wymiarach ok. 30m /10m/5m (wysokość) o parametrach
wynikających z przepisów odrębnych

- realizacja stacji elektroenergetycznej SN/110 kV - GPO

- montaż inwerterów prądu

- realizacja dróg wewnętrznych i placów
- realizacja elektroenergetycznych linii kablowych nn, SN, WN
- realizacja urządzeń infrastruktury techniczno- budowlanej o parametrach wynikających z przepisów odrębnych
- montaż systemu monitoringu, zasilania i sterowania
- realizacja 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:

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

- linię zabudowy dla planowanego zamierzenia, nie ustala się – regulować ją będą przepisy odrębne;
- dla planowanego przedsięwzięcia ustala się obszar inwestycji zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji;
- wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż 50% powierzchni terenu wyznaczonego w części graficznej decyzji liniami rozgraniczającymi;
- powierzchnia podlegająca przekształceniu – do 17,00 ha;
- szczegółowe zasady realizacji i rozmieszczenia elementów i urządzeń budowlanych regulują przepisy odrębne;
- warunki niniejszej decyzji rozpatrywać łącznie z zapisami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr GKO.6220.4.2021.KT.22 z dnia 18.07.2022 r.

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

- stosownie do przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.) - teren, na którym ustalono niniejsze warunki zabudowy, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 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.
- 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.),
- przewidziana inwestycja zlokalizowana jest w obszarze objętym ochroną z zakresu „Natura 2000”- „ Ostoja Drawska” w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Jeziora Czaplineckie” oraz w otulinie Drawskiego Parku Krajobrazowego;
- zabrania się prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych;
- 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;
na podstawie art. 96 ust.1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2022 poz. 1029 z późn. zm.) organ przed wydaniem decyzji rozważył i ustalił że przedsięwzięcie nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar „Natura 2000”.

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 na działce nr 26/1 na warunkach określonych przez zarządcę drogi
 - b) obsługa komunikacyjna w zakresie miejsc postojowych – nie ustala się;
- 2) Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie 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;

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 –sporządzonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej część graficzną niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 10.08.2022 P. Maciej Rychlewski, zam. ul. Odzieżowa 12c/1, 71-502 Szczecin działający w imieniu i na rzecz FOTON ENERGY Sp. z o.o., ul. Odzieżowa 12c/1, 71-502 Szczecin wystąpił z wnioskiem

o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie zespołu elektrowni fotowoltaicznych o łącznej mocy do 38 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce 40/2 obręb Niwka- 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.

Załączniki:

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

Z up. Burmistrza Czaplika
Kamila Rodak-Szydłowska
Kamila Rodak-Szydłowska
Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego
i Gospodarki Nieruchomościami

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



- lokalizacja Zespołu elektrowni
fotowoltaicznych PV CZAPLINEK do 38 MW



1 : 1000

Załącznik nr 1-1/1 do decyzji
Burmistrza Czaplinka
o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu/
lokalizacji Zespołu elektrowni fotowoltaicznych
nr 90/2022 dnia 02.11.2022
Czaplinek 02.11.2022 [signature]

arkusz 1

Tomasz Wolanin
architekt
ME RP 17/DOIA
tel. 011 751 751
tvo@tvo.pl

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

2

1



1 : 1000

100

Załącznik nr 1-2/1 do decyzji
Burmistrza Czaplinka
o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu/
lokalizacji i sposobie użytkowania
terenu
Czaplinek 02.12.2013

arkusz 2



- lokalizacja Zespołu elektrowni
fotowoltaicznych PV CZAPLINEK do 38 MW

100

100

Tomasz Wolanin
mgr inż. arch.
7/DOIA
751
pl

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

