

DECYZJA NR 69/2023 O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku - Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 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 2023 r. poz. 977), 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 24.05.2023 r. (uzupełnionego ostatecznie w dniu 01.06.2023 r.) złożonego przez P. Szymona Ostrowskiego, zam. ul. Zamkowa 19A, 09-500 Gostynin, działającego w imieniu i na rzecz Green Park XIX Sp. z o.o., ul. Słowackiego 59, 87-700 Aleksandrów Kujawski

w uzgodnieniu z:

- Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Szczecinie, Delegatura w Koszalinie Postanowienie: ZN.K.5151.52.2023.KE
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Pile Postanowienie: BD.ZPU.2.521.918.2023.DS
- Starostwem Powiatowym w Drawsku Pomorskim
- Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w Szczecinie, Wydział Spraw Terenowych I w Złocięncu WST-Z.612.770.2023.AZ

ustalam

WARUNKI ZABUDOWY

na części działki nr ew. 311, 143/1 obręb Siemczyno - Gmina Czaplinek

dla inwestycji polegającej na

budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 3MW 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 farmy fotowoltaicznej o mocy do 3 MW wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, dla elektrowni ustala się:

- montaż zespołu paneli fotowoltaicznych, wys. do 5m o mocy jednego panelu – 445-1000 Wp w ilości do 8572 szt. rozmieszczonych w rzędach;
- realizację kontenerowych stacji transformatorowych SN/nn - do 3 szt.
- realizację kontenerowych magazynów energii – do 3 szt.
- montaż inwerterów do 30 szt.
- przyłącza energetyczne, telekomunikacyjne, światłowodowe
- realizację urządzeń infrastruktury techniczno- budowlanej o parametrach wynikających z przepisów odrębnych
- montaż systemu monitoringu, zasilania 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:

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 50% powierzchni terenu wyznaczonego w części graficznej decyzji liniami rozgraniczającymi;
- d) powierzchnia podlegająca przekształceniu – do 60000 m²;
- 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.6220.2.2022.KT.20 z dnia 17.05.2023 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 2023 r. poz. 633) w niniejszej decyzji nie ustala się warunków ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych;
- c) teren inwestycji 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 2023 r., poz. 1336);
- d) przewidziana inwestycja zlokalizowana jest w obszarze Drawskiego Parku Krajobrazowego, w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Drawskie” i w obszarze objętym ochroną z zakresu „Natura 2000”- „Jeziora Czaplinskie” i „Ostoja Drawska”;
- e) zabrania się prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych;
- f) 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;
- f) 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 r. 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 ze zm.).

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 – nie wymaga się
- b) obsługa komunikacyjna w zakresie miejsc postojowych – nie ustala się;

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 obszarze planowanej inwestycji na części działki nr 311 występują grunty zmeliorowane urządzeniami melioracji wodnych oraz urządzenia melioracji wodnych – rów otwarty o symbolu R-J8, rurociąg drenarski ø10 wraz z wylotem 175W do rowu R-J8. Na części działki nr 143/1 występują grunty zmeliorowane urządzeniami melioracji wodnych oraz urządzenia melioracji wodnych – rurociągi drenarskie ø7,5 i ø10. W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycje w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzeń – w przypadku ich 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 – sporządzonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej część graficzną niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 24.05.2023 r. P. Szymon Ostrowski, zam. ul. Zamkowa 19A, 09-500 Gostynin, działający w imieniu i na rzecz Green Park XIX Sp. z o.o., ul. Słowackiego 59, 87-700 Aleksandrów Kujawski wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 3 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na części działki nr 311, 143/1 obręb Siemczyno– Gmina Czaplinek.

Działki określone w decyzji nie są objęte 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 2023 r. poz. 977).

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 2023 r. poz. 977) 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 wymienione w decyzji działki, w obszarze określonym liniami rozgraniczającymi, mogą być zagospodarowane 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 2023 r. poz. 682 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 2023 r. poz. 977) za niewydanie w terminie decyzji.

BURMISTRZ CZAPLINKA

Marc /  Gruszevicz

Załączniki:

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

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

Otrzymują strony postępowania:

1. Green Park XIX Sp. z o. o. Pełnomocnik: Szymon Ostrowski
2. Bogdan Andziak
3. Zdzisław Andziak
4. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad
5. Pl Agro Sp. z o. o.
6. Adam Margel
7. Joanna Głodek
8. Starosta Drawski
9. Janina Głodek
10. aa



Załącznik nr do decyzji
Burmistrza Czaplinka
o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu/
~~lokalizacji~~
nr
Czaplinek
..... podpis

Tomaz Wolanin
architekt
nr upr. 60007/DOIA
tel. 011 321 751
twoj@wp.pl

sporządził
mgr inż. arch. Tomasz Wolanin

