

BURMISTRZ CZAPLINKA
woj. zachodniopomorskie
GMK.6730.108.2021

DECYZJA NR 108/2021 O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4 ust 2, pkt 2, art. 59 ust. 1 i art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 14.12.2021r. złożonego przez P. Pawła Prencel Revon Energy Sp. z o.o. ul. Bracka 28, 40-858 Katowice działającego w imieniu i na rzecz COPERNIC Black Sp. z o.o. ul. Lekarska 1, 31-203 Kraków

w uzgodnieniu z:

- Referatem Inwestycji i Budownictwa Urzędu Miejskiego w Czaplinku
 - Starostwem Powiatowym w Drawsku Pomorskim
 - Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Bydgoszczy
- Postanowienie: BD.RPP.437.64.2022 KB-N

ustalam

WARUNKI ZABUDOWY

na działce nr ew. 238, 239, 241 obręb Broczyno w Broczynie - Gmina Czaplinek

dla inwestycji polegającej na

**budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 2 MW wraz z niezbędnymi urządzeniami
budowlanymi**

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 2 MW wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi

dla elektrowni ustala się:

- montaż zespołu paneli fotowoltaicznych na stelażach wbijanych w grunt- rozmieszczonych w rzędach
- realizacja kontenerowej modułowej, prefabrykowanej stacji transformatorowej-ok. 5m/10m wys. ok. 3,5m (dach jedno lub dwuspadowy)o parametrach wynikających z przepisów odrębnych
- realizacja inwerterów prądu
- realizacja urządzeń infrastruktury techniczno- budowlanej o parametrach wynikających z przepisów odrębnych
- realizacja przyłącza elektroenergetycznego
- realizacja drogi technologicznej – wyznaczony nieutwardzony teren bez zabudowy
- realizacja ogrodzenia o wys. do 3,00m z bramą i furtką

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) pow. zabudowy obiektów kubaturowych - do ok. 200m²;
- d) pow. zabudowy paneli fotowoltaicznych - do 40 000m²;
- e) pow. podlegająca przekształceniu - do. 40000m²;
- f) wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż 70% powierzchni terenu wyznaczonego w części graficznej decyzji liniami rozgraniczającymi;
- g) szczegółowe zasady realizacji i rozmieszczenia elementów i urządzeń budowlanych regulują przepisy odrębne;

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 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326) - 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 2021 r. poz. 1420, 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 16.04.2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098):
zabrania się prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych;

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. 2021 r. poz. 710 z późn. zm.).

2.5. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

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 261 lub 242 na warunkach określonych przez zarządcę drogi
- b) obsługa komunikacyjna w zakresie miejsc postojowych – nie dotyczy;

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 bez wykonywania dodatkowych urządzeń wodnych 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) w przypadku przebudowy, rozbiórki bądź likwidacji rowu znajdującego się na terenie inwestycji wymagane będzie uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.

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 14.12.2021 P. Paweł Prencel Revon Energy Sp. z o.o. ul. Bracka 28, 40-858 Katowice działający w imieniu i na rzecz COPERNIC Black Sp. z o.o. ul. Lekarska 1, 31-203 Kraków wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 2 MW wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi działce nr 238, 239, 241 obręb Broczyno położonej w Broczynie– 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 2021 r. poz. 741 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 2021 r. poz. 741 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 2020 r. poz. 1333 ze zm.).

BURMISTRZ CZAPLINKA

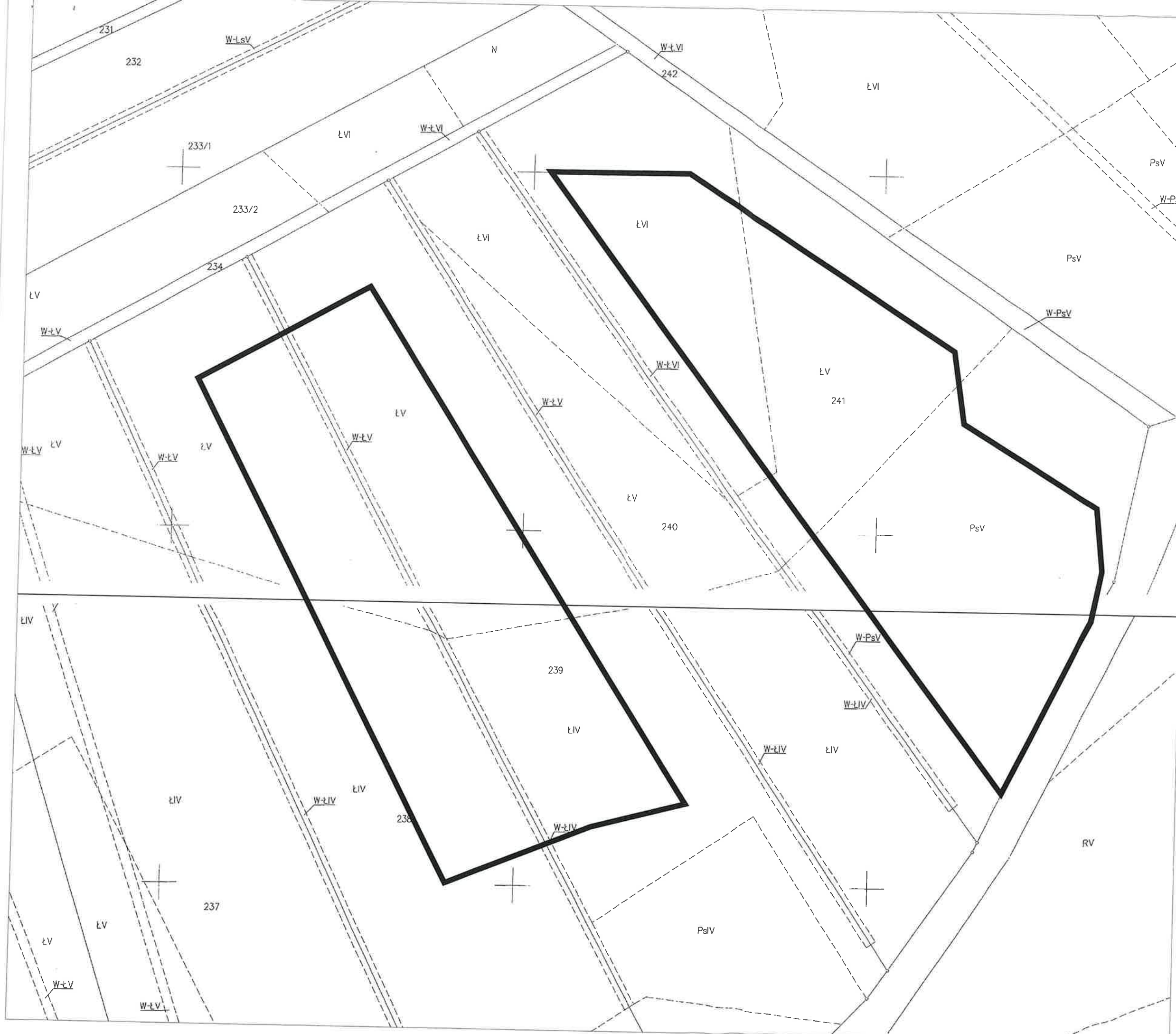
Marcin Naruszewicz

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 Wołanin nr upr. 64/07/DOIA



Załącznik nr 111 do decyzji
Burmistrza Czaplinka
o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu/
lokalizacji celu publicznego
nr 1087/2021 z dnia 09.02.2022
Czaplinek 09.02.2022
podpis

1 : 1000

LEGENDA



granica obszaru objętego Inwestycją

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA DRAWSKI
Nazwa materiału zasobu	MWPA ŁASADNICA
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P 3203 LON. 38
Data wykonania kopii	2021.04.30
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Zap. Starosta Drowskiego REFERENT Paulina Bielecka

Tomasz Wolanin
mgr inż.
71/DOXA
751
p1

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

