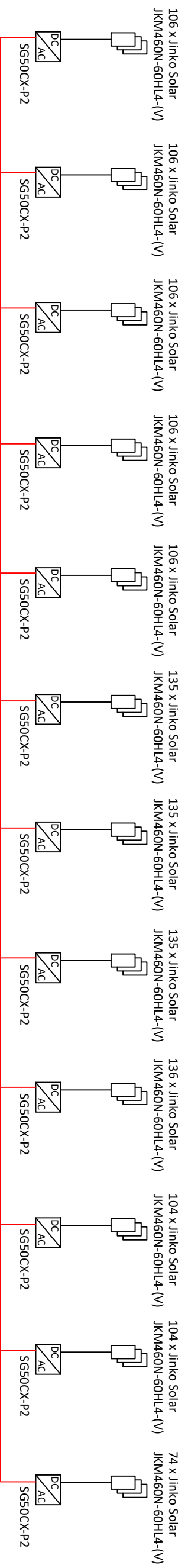
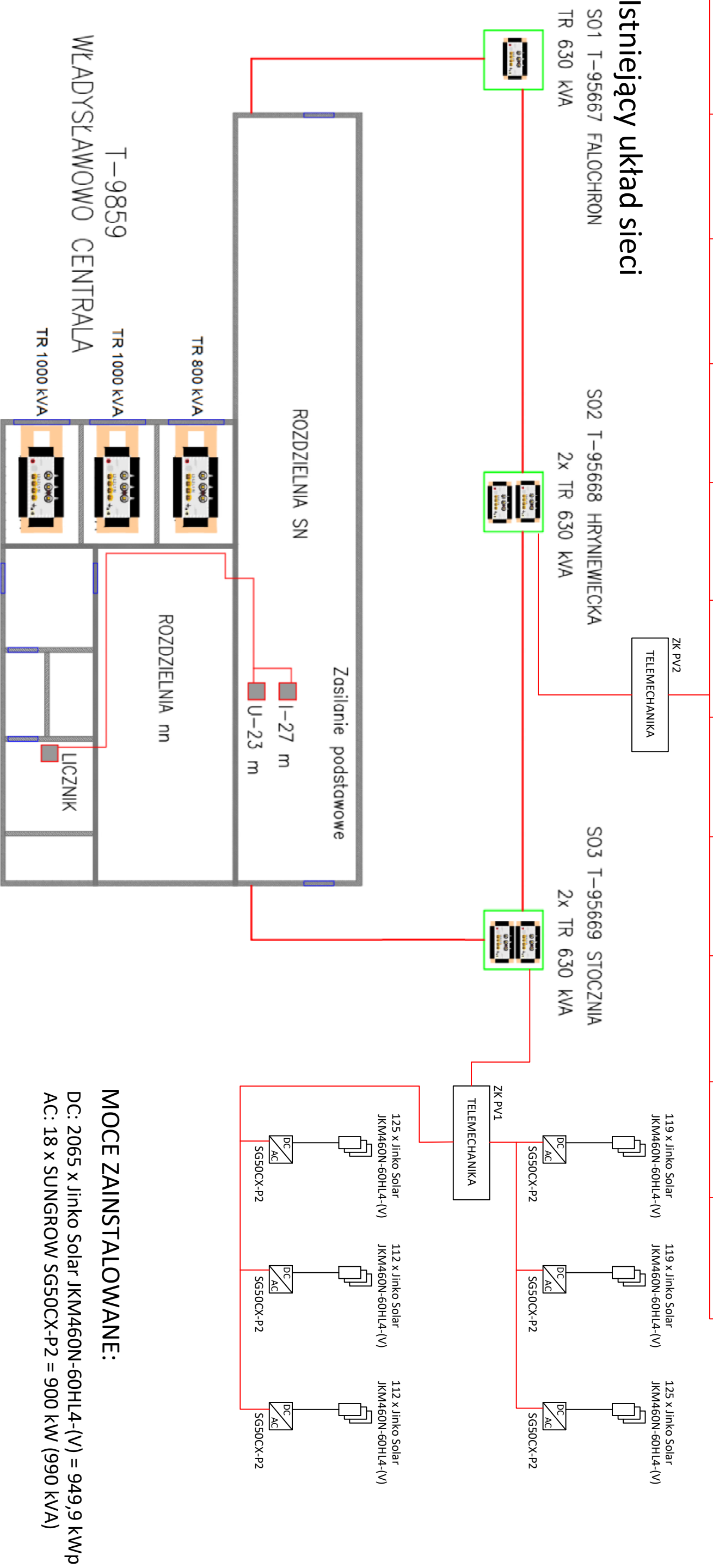


SZKUNER SP. Z O.O. - PROJEKTOWANA INSTALACJA FOTOWOLTAICZNA "SZKUNER PV"
SCHEMAT INSTALACJI



Istniejący układ sieci



MOCE ZAINSTALOWANE:

DC: 2065 x Jinko Solar JKM460N-60HL4-(V) = 949,9 kWp
AC: 18 x SUNGROW SG50CX-P2 = 900 kW (990 kVA)

"Szkuner" Sp.z o.o.
ul. Portowa 22
84-120 Władysławowo

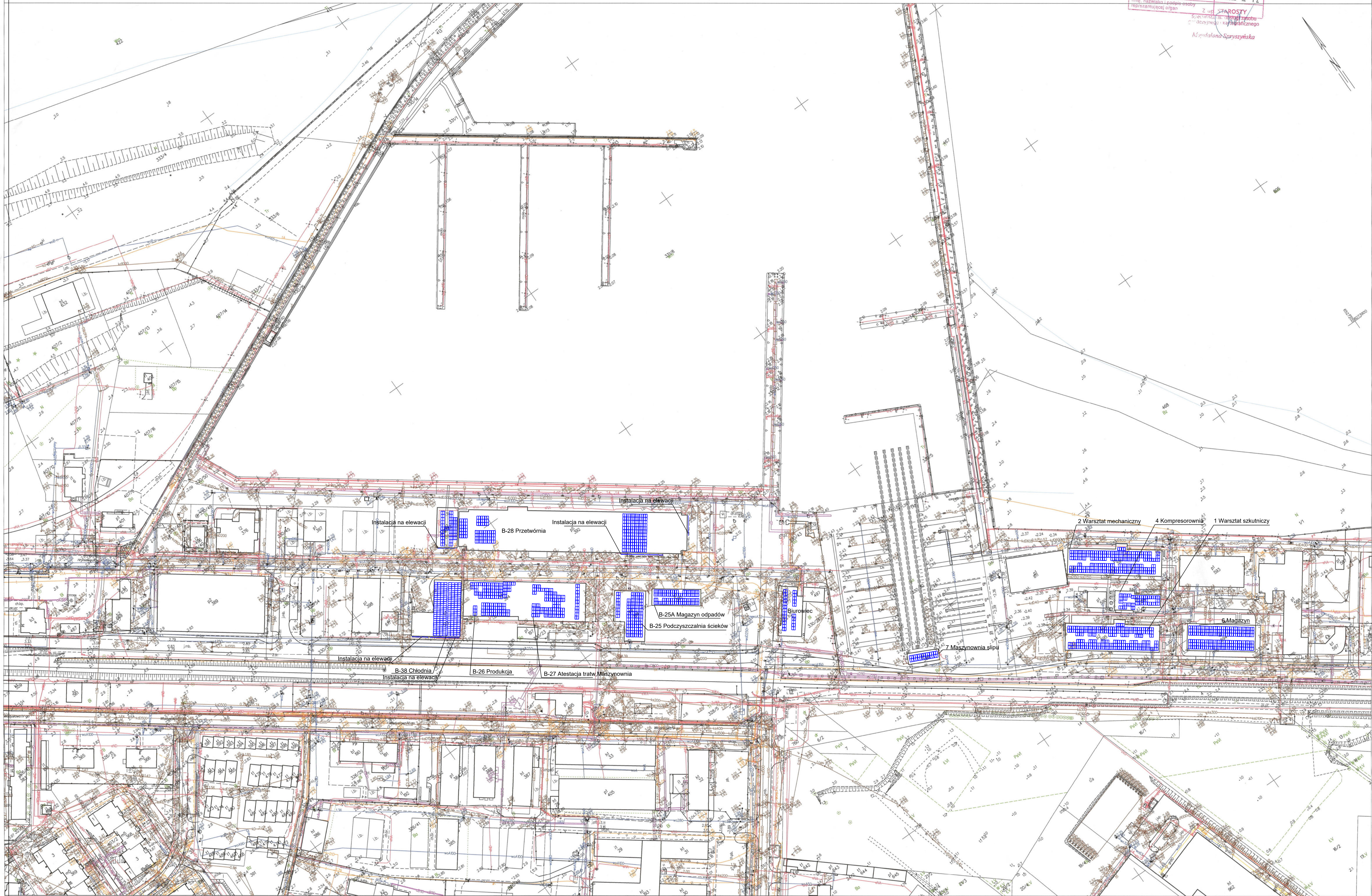
MAPA ZASADNICZA
obr. Władysławowo 03 0003: dz. 330/24, 330/30, 330/31, 330/32, 330/40, 330/43, 330/44, 330/45, 330/46, 330/47, 330/48, 330/49, 330/50, 330/51, 330/52, 330/53,
MAPA ZASADNICZA
obr. Władysławowo 03 0003: dz. 330/24, 330/30, 330/31, 330/32, 330/40, 330/43, 330/44, 330/45, 330/46, 330/47, 330/48, 330/49, 330/50, 330/51, 330/52, 330/53,
obr. Władysławowo 05 0005: dz. 2/5
Sekcje mapy: 6.230.24.07.2; 6.230.24.02.4; 6.230.24.08.1; 6.230.24.03.3
SKALA 1:1000
Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH

STAROSTWO POWIATOWE
w PUCKU

Organ prowadzący państwowy zasób
geodezyjny i kartograficzny
STAROSTA PUCKI

STAROSTWO POWIATOWE
w PUCKU
Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru
ul. Kolejowa 7 B, 84-100 Puck
tel. (58) 673-28-58

Organ prowadzący państwowy zasób
geodezyjny i kartograficzny
Nazwa materiału zasobu
Identyfikator ewidencyjny materiału
zasobu
Data wykonania kopii
Imię, nazwisko i podpis osoby
reprezentującej organ
2 upr. STAROSTY
Sędziów i kierowników
geodezyjnego i kartograficznego
Magdalena Spryszyńska



OZNACZENIA GRAFICZNE:
Projektowane panele fotowoltaiczne

Uwaga:
1. Obiekty są wyposażone w przeciwpożarowe
wyłączniki prądu

Budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy do 950 kW
na dachach i elewacjach budynków należących do
Szkuner Sp. z o.o.

ul. Portowa 22, 84-120 Władysławowo
dz. nr 330/24, 330/30, 330/31, 330/32, obr.
0003 Władysławowo oraz dz. nr 2/5 obr. 0005
Władysławowo, pow. pucki, woj. pomorskie
„Szkuner” Sp. z o.o.
ul. Portowa 22
84-120 Władysławowo

Budynek B-28 Przetwórnia. Rzut dachu i widok elewacji

mgr inż. Bartosz Mosiński
mgr inż. Zenon Plotka

mgr inż. Magdalena Mosińska
nr upr. POM/0191/PWOE/13
spec. elektroenergetyczna

mgr inż. Marcin Kordyjaś
nr upr. POM/0094/PWOK/14
spec. konstrukcyjno-budowlana

branża / trade: ELEKTRYCZNA
faza / stage: BUDOWLANA
data / date: 18.08.2023 r.

format / size: [594x990]
skala / scale: 1:500
nr rys. / drawing no: Rys.1
rewizja / revision: Nr.2

Władysławowo, dnia 19.05.2023 roku

RG NIGP.6730.1.2023.08

DECYZJA

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 poz. 503 ze zm.) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.).

po rozpatrzeniu

wniosku z dnia 30.12.2022 r. (data wpływu: 18.01.2023 r.)

Szkuner Sp. z o.o., ul. Portowa 22, 84-120 Władysławowo,
reprezentowanej przez Pana Bartosza Mosińskiego, ul. A. Krauzego 10a/3, 81-577 Gdynia

ustalam

sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na

budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 950kW na dachach i elewacjach budynków wraz z urządzeniami budowlanymi, na terenie działek oznaczonych w ewidencji gruntów nr ewid. 330/29, 330/30, 330/24, 330/44, 330/43, 330/47, 330/27, 330/31, 330/46, 330/26, 330/23, 330/32, 330/50, 330/45, 330/54, 330/53, 330/52, 330/49, 330/40, 330/48, obręb 03 Władysławowo, oraz na fragmencie działki nr ewid. 2/5 obręb 05 Władysławowo, gmina Władysławowo.

1. Rodzaj inwestycji i funkcja zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- rodzaj inwestycji: budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy do 950kW na dachach i elewacjach budynków, budowa urządzeń budowlanych (paneli fotowoltaicznych, konstrukcji i elementów montażowych, falowników do 35 sztuk, okablowanie - instalacje elektryczne itp.).

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

1) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- przeznaczenie działki – teren działki nr ewid. 330/29, 330/30, 330/24, 330/44, 330/43, 330/47, 330/27, 330/31, 330/46, 330/26, 330/23, 330/32, 330/50, 330/45, 330/54, 330/53, 330/52, 330/49, 330/40, 330/48, obręb 03 Władysławowo, oraz na fragmencie działki nr ewid. 2/5 obręb 05 Władysławowo w liniach rozgraniczających inwestycji pozostanie bez zmian,
- linie rozgraniczające teren inwestycji oraz obiekty objęte inwestycją określono na załączniku graficznym nr 1, który jest integralną częścią niniejszej decyzji.

2) wymagania dla nowej zabudowy:

- powierzchnia zabudowy – nie określa się,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie określa się,
- panele fotowoltaiczne – wysokość konstrukcji do 1,5 m nad poziomem połaci dachowej.

3) ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Zamierzenie inwestycyjne należy zaprojektować i zrealizować stosownie do potrzeb ochrony środowiska zgodnie z przepisami szczególnymi. Na terenie inwestycji znajdują się obiekty objęte formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.). Są to dwie hale portowe na terenie portu rybackiego objęte wpisem do Gminnej Ewidencji Zabytków oraz wpisem do ewidencji zabytków województwa pomorskiego. Inwestycja winna być zaprojektowana zgodnie z obowiązującymi przepisami między innymi: rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. 2022 poz. 1225) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz.U. 2022 poz. 1518). Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 poz. 1839 ze zm.) planowane przedsięwzięcie nie jest zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Teren inwestycji jest zlokalizowany w obrębie otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego. Projekt i realizacja przedsięwzięcia musi być zgodna z uchwałą nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego (Dz. U. Woj. Pom. 2011 nr 66 poz. 1457 ze zm.).

Teren zlokalizowany jest także w granicach Portu Morskiego we Władysławowie.

4) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych – powierzchniowo po terenie w granicach własnej działki,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej, poprzez projektowane przyłącze, na warunkach określonych przez dysponenta sieci, produkcja energii przeznaczona na zaspokojenie potrzeb własnych zakładu Inwestora,
- sposób gospodarowania odpadami – w trakcie budowy: odpady będą składowane a następnie wywożone, natomiast zużyte lub uszkodzone elementy farmy fotowoltaicznej należy na bieżąco wywozić z terenu inwestycji i przekazywać do odzysku lub unieszkodliwiania uprawnionym podmiotom,
- obsługa komunikacyjna:
 - poprzez teren inwestycji obsługiwany komunikacyjnie z ulicy Portowej i Hryniewieckiego,
 - planowana inwestycja nie wymaga utworzenia nowych miejsc postojowych,
 - teren inwestycji przylega do linii kolejowej o znaczeniu państwowym nr 213 relacji Reda – Hel,

5) wymogi wynikające z położenia inwestycji na terenie portu morskiego:

- ze względu na obecność infrastruktury portowej oraz położenie inwestycji w sąsiedztwie strefy wybuchowej obiektu „Energo Baltic” należy przeprowadzić ekspertyzę przeciwpożarową,
- należy wykluczyć negatywny wpływ inwestycji na funkcjonowanie oznakowania nawigacyjnego,

6) wymogi wynikające z położenia inwestycji w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią:

Obszar inwestycji położony jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (określone na załączniku do niniejszej decyzji)

- inwestycja powinna być zabezpieczona przed ryzykiem powodziowym,
- planowana inwestycja musi być realizowana zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j.: Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 ze zm.)

7) w zakresie wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

Inwestycja nie może powodować ograniczenia sposobu zagospodarowania działek sąsiednich i wpływać na wykonanie na nich prawa własności.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Teren inwestycji oznaczono na załączniku Nr 1 do decyzji, zgodnie z legendą.

U Z A S A D N I E N I E

Na podstawie wniosku z dnia 30.12.2022 r. (data wpływu: 18.01.2023 r.) Skruner Sp. z o.o., ul. Portowa 22, 84-120 Władysławowo, reprezentowanej przez Pana Bartosza Mosińskiego, ul. A. Krauzego 10a/3, 81-577 Gdynia wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 950kW na dachach i elewacjach budynków wraz z urządzeniami budowlanymi, na terenie działek oznaczonych w ewidencji gruntów nr ewid. 330/29, 330/30, 330/24, 330/44, 330/43, 330/47, 330/27, 330/31, 330/46, 330/26, 330/23, 330/32, 330/50, 330/45, 330/54, 330/53, 330/52, 330/49, 330/40, 330/48, obręb 03 Władysławowo, oraz na fragmencie działki nr ewid. 2/5 obręb 05 Władysławowo, gmina Władysławowo.

Zgodnie z art. 61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 poz. 503 ze zm.) wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 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;
- Teren ma dostęp do drogi publicznej;
- Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzeniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 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.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ww. ustawy, przepisów ust. 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 2015r. o odnawialnych źródłach energii. Planowana inwestycja polega na budowie instalacji odnawialnego źródła energii: budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 950kW na dachach i elewacjach budynków wraz z urządzeniami budowlanymi. Dlatego art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 nie mają zastosowania w niniejszej sprawie.

W toku przedmiotowego postępowania stwierdzono, że:

- art. 61 ust. 1 pkt 3 jest spełniony, gdyż budowa okablowania elektrycznego oraz inne elementy towarzyszące instalacji, stanowić będzie część planowanej inwestycji. Zatem projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Inwestor zobowiązany jest uzyskać stosowne warunki przyłączeniowe od zarządcy sieci.
- art. 61 ust. 1 pkt 4 jest spełniony, ponieważ teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dn. 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409), zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne wymagana jest, jeśli taka zmiana dotyczy gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III (pkt 1); gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa (pkt 2) lub pozostałych gruntów leśnych (pkt 5). Planowana inwestycja nie będzie zlokalizowana na terenie nieruchomościach o przeznaczeniu rolnym lub leśnym. W związku z powyższym, teren planowanej inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- art. 61 ust. 1 pkt 5 jest spełniony, gdyż nie stwierdzono niezgodności przedmiotowego przedsięwzięcia z przepisami odrębnymi.
- art. 61 ust. 1 pkt 6 jest spełniony, gdyż 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.

Podsumowując, planowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co umożliwi wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Projekt decyzji został uzgodniony przez:

- 1) Powiatowego Konserwatora Zabytków w Pucku, pismem znak: PKZ.4123.98.2023 z dnia 30.03.2023 r., w zakresie ochrony konserwatorskiej,
- 2) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku, w trybie art. 53 ust. 4 i ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na położenie terenu inwestycji w granicach otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego,
- 3) Urząd Morski w Gdyni, postanowieniem znak: INZ.9212.39.2023.AG z dnia 13.03.2023 r., z uwagi na położenie terenu inwestycji w granicach Portu Morskiego we Władysławowie,
- 4) Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego, pismem znak: DOP-WUDI.484.231.2023.2.PDo z dnia 06.03.2023 r., w zakresie położenia terenu inwestycji w obszarze przyległym do linii kolejowej o znaczeniu państwowym,
- 5) Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku, decyzją znak: GD.RPP.611.102.2023.KC z dnia 24.03.2023 r., w zakresie obszarów, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne,
- 6) „Szkuner” Sp. z o.o., w trybie art. 53 ust. 4 i ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jako podmiotu zarządzającego portem morskim we Władysławowie,
- 7) Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji – Ośrodek Zamiejscowy w Gdańsku, postanowieniem nr 259/2023 z dnia 06.04.2023 r., w zakresie stref ochronnych terenów zamkniętych.

Biorąc powyższe pod uwagę, orzeczono jak w sentencji.

P O U C Z E N I E :

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku, ul. Podwale Przedmiejskie 30, 80-824 Gdańsk, za pośrednictwem Burmistrza Władysława w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Strony mają prawo do zrzeczenia się odwołania. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

1. Decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o miejscu usytuowania obiektu na działce. Jego usytuowanie w stosunku do granic działek sąsiednich winno spełniać warunki techniczne przewidziane w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2017 poz. 2285).
2. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.
3. W przypadku, gdy inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę na przedmiotowym terenie lub, gdy dla tego terenu zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, stwierdza się jej wygaśnięcie.
4. Decyzja o warunkach zabudowy nie uprawnia do podejmowania jakichkolwiek działań związanych z rozpoczęciem robót budowlanych.
5. Wniosek o pozwolenie na budowę lub zgłoszenie budowy należy złożyć w Starostwie Powiatowym w Pucku – Wydział Architektury i Budownictwa (ul. Kolejowa 78, 84-100 Puck).
6. Budowa ogrodzeń o wysokości powyżej 2,20 m wymaga zgłoszenia, w myśl art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.).

Załączniki do decyzji:

1. Załącznik Nr 1 – część graficzna decyzji

Otrzymane:

1. Wnioskodawca,
2. Strony postępowania,
3. oo.

Projekt decyzji opracował: mgr inż. arch. Łukasz Woźniak

Z up. BURMISTRZA
Z-CA KIEROWNIKA
BGN i GP
Kuloni
mgr Arteta Karłasińska

MONDRAdesign
mgr inż. arch. Łukasz Woźniak
ul. Leśna 21, 85-030 Rzygów
tel. 71 255 64 25, REGON 140604207
+48 503 554 600

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-ETRF2007-M

Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru
ul. Kolejowa 7 B, 64-100 Puck
tel. (58) 673-28-58

~~A. rubens~~ *Synstrypta*

 LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI
 BUDYNKI OBJĘTE ZAINWESTOWANIEM
 OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA
 POWODZI - 1% - RAZ NA 100 LAT