

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY NR 24/2022

Na podstawie art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 roku - Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 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), 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 20.04.2022r. (wpł. do tut. Urzędu w dniu 22.04.2022 r.) złożonego przez P. Annę Chlipałą działającą w imieniu i na rzecz New Energy Investments Sp. z o.o. ul. Kuźnicy Kołłątajowskiej 13, 31-234 Kraków

w uzgodnieniu z:

- Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Pile
- Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie RZGW w Bydgoszczy
- Zarządcą Dróg Gminnych w Białym Borze
- Starostwem Powiatowym w Szczecinku

ustalam

WARUNKI ZABUDOWY na działce nr ew. 468/3 obręb Grabowo - Gmina Biały Bór

dla inwestycji polegającej na

budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 5 MW wraz z infrastruktura towarzysząca

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

1. Rodzaj inwestycji.

Inwestycja polega na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 5 MW wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi:
dla elektrowni ustala się:

- montaż zespołu paneli fotowoltaicznych na stelażach stalowych lub aluminiowych-rozmieszczonych w rzędach;
- realizacja kontenerowych prefabrykowanych stacji transformatorowych do 5 szt. – pow. do 25 m² każda (dach płaski) o parametrach wynikających z przepisów odrębnych
- montaż inwerterów prądu
- przyłącza energetyczne, telekomunikacyjne, światłowodowe
- realizacja urządzeń infrastruktury techniczno- budowlanej o parametrach wynikających z przepisów odrębnych
- montaż systemu monitoringu, zasilania i sterowania
- realizacja ogrodzenia o wys. do 2,0m

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 50% powierzchni terenu wyznaczonego w części graficznej decyzji liniami rozgraniczającymi;
- d) powierzchnia terenu objętego wnioskiem -10,8704 ha
- e) powierzchnia terenu inwestycji –do 5,0 ha
- f) liczba kondygnacji nadziemnych – nie dotyczy;
- g) szerokość elewacji frontowej – nie dotyczy;
- h) wysokość elewacji frontowej – nie dotyczy;
- i) geometria dachów- nie dotyczy;
- j) wysokość do kalenicy –nie dotyczy;
- k) szczegółowe zasady realizacji i rozmieszczenia elementów i urządzeń budowlanych regulują przepisy odrębne;
- l) załącznikiem nr 2 do niniejszej decyzji jest charakterystyka przedsięwzięcia przedłożona przez Inwestora;

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 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;
- 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 ze 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 2021 r., poz. 1098 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 (nie dotyczy obiektów związanych z realizacją planowanego zamierzenia - na czas budowy) ;
 - należy zastosować takie rozwiązania techniczne i technologiczne, które nie spowodują przekroczeń standardów jakości środowiska poza terenem inwestycji;
- f) warunki korzystania z środowiska w fazie realizacji eksploatacji przedsięwzięcia określa Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach znak OŚ.6220.18.2021.AML z dnia 16 lutego 2022r.

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 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 zapewniony jest w oparciu o zjazd z drogi publicznej na działce nr 238/3 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 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;

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 22.04.2022 r. P. Anna Chlipała działająca w imieniu i na rzecz New Energy Investments Sp. z o.o. ul. Kuźnicy Kołtająowskiej 13, 31-234 Kraków wystąpiła z wnioskiem z dnia 20.04.2022 r. o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 5 MW wraz z niezbędnymi na działce nr ew. 468/3 obręb Grabowo - Gmina Biały Bór.

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).

Pismem z dnia 3 czerwca 2022 r. na podstawie art. 61 § 1 i 4 Kodeksu postępowania administracyjnego strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie i możliwości wypowiedzenia się co do zebranych materiałów.

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) 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 z późn. zm.), 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.

Projekt decyzji został uzgodniony z

- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Bydgoszczy - Postanowienie znak BD.RPP.437.1218.2022.KB-N z dnia 15.06.2022 r. (wpł. do tut. Urzędu w dniu 20.06.2022 r.) - odmówiono wszczęcia postępowania.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 11 lit. a i art. 60 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzje o warunkach zabudowy wydaje się po uzgodnieniu z właściwym dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Wód Polskich w odniesieniu do przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, do wydania którego właściwe jest Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie. Ze względu na położenie inwestycji w regionie Noteci rozstrzygnięcie sprawy pozostaje w kompetencjach Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Wód Polskich w Bydgoszczy, stosownie do § 17 pkt 2 Statutu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

Poddając przesłany do uzgodnienia projekt decyzji o warunkach zabudowy analizie stwierdzono, iż rozwiązania w nim przyjęte nie skutkują wymogiem uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. prawo wodne (Dz. U. z 2013 r. poz. 2233, ze zm.). Dalsza analiza wykazała, iż wnioskowana inwestycja będzie realizowana na gruntach rolnych. W przypadku występowania na tym terenie urządzeń melioracji wodnych oraz konieczności ich przebudowy lub likwidacji, inwestycja może wymagać uzyskania pozwolenia wodnoprawnego na podstawie art 389 pkt 6 w związku z art.

17 ust. 1 pkt 4 ustawy Prawo wodne. kwestie z tym związane stanowią przedmiot odrębnego uzgodnienia z innym organem.

- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Po13.06.2022 r. (wpł. do tut. Urzędu w dniu 20.06.2022 r.) - uzgodniono ww. inwestycję w zakresie melioracji wodnych, o których mowa w art. 53 ust. 4 pkt 6 w powiązaniu z art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na działce o nr ewid 468/3 położonej w obrębie Grabowo, gmina Biały Bór, nie występują urządzenia melioracji wodnych ujęte w ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów prowadzonych przez Wody Polskie.

- Starostwem Powiatowy w Szczecinku - zgoda milczenia

- Zarządcą Dróg Gminnych w Białym Borze - uzgodniono bez wnoszenia uwag do projektu decyzji.

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 Białego Boru, 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 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 z późn. 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) za niewydanie w terminie decyzji.

Załączniki:

1. Część graficzna – załącznik 1/1 na kopii mapy zasadniczej w skali 1: 1000 (2 arkusze)
2. załącznik nr 2 - charakterystyka przedsięwzięcia



z up. BURMISTRZA
Anna Majek
Inspektor
ds. planowania przestrzennego

Otrzymują:

- 1 P. Anna Chlipała działająca w imieniu i na rzecz New Energy Investments Sp. z o.o. ul. Kuźnicy Kołtąjowskiej 13, 31-234 Kraków
2. strony postępowania, ustalone na podstawie ewidencji gruntów – wg rozdzielnika pozostającego w aktach sprawy.
3. a/a

Oplata skarbową w wysokości 598,00 zł została uiszczona na konto Urzędu Miejskiego w Białym Borze. Podstawa prawna art. 1 ust 1 lit a), zał. cz. I przedmiot 8. ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. 2020 poz. 1546 z późn. zmianami) + 17,00 zł za pełnomocnictwo



1 : 1000

LEGENDA



granica obszaru objętego Inwestycją

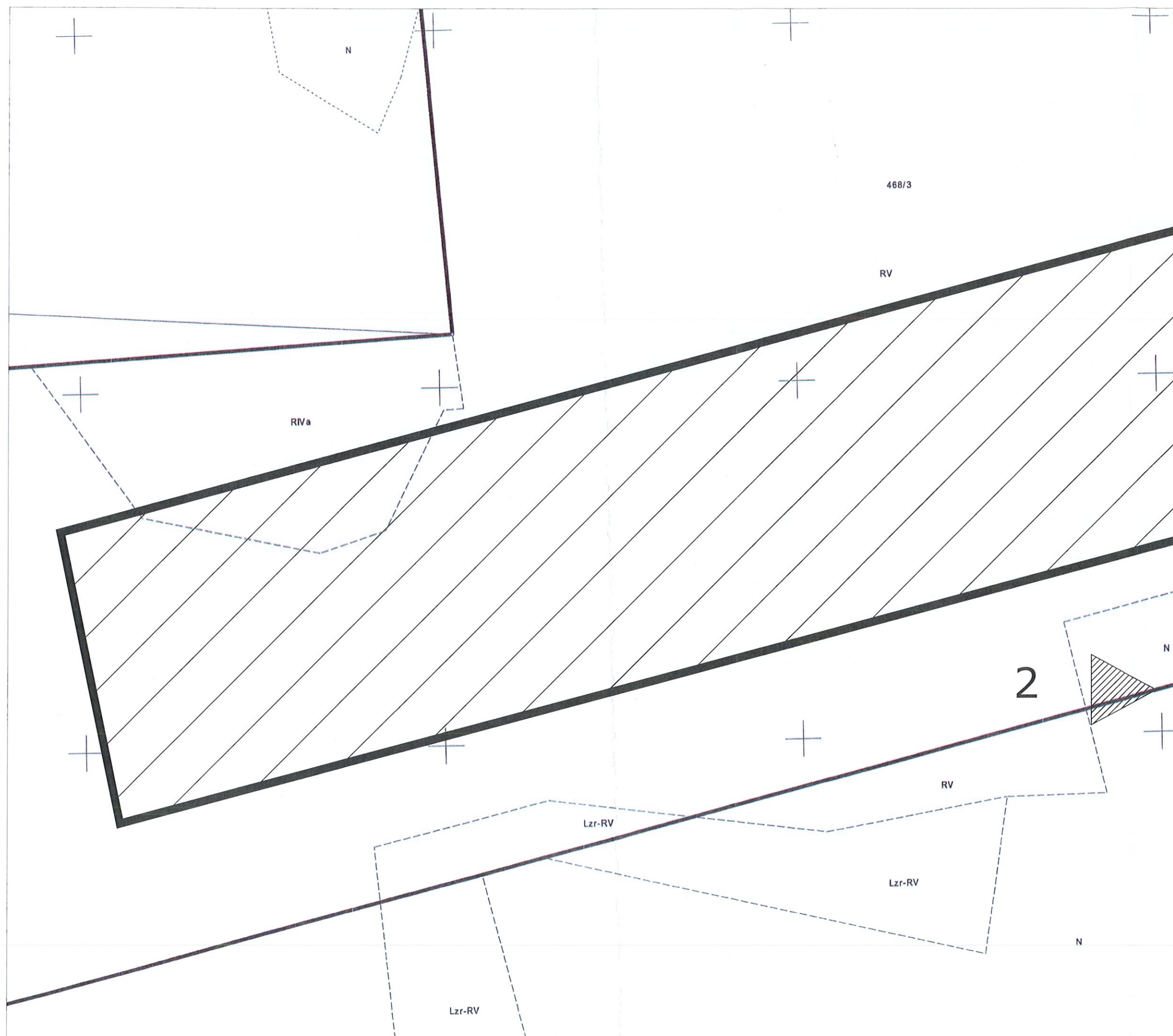
BURMISTRZ BIAŁEGO BORU
ul. Słupska 10
78-425 BIAŁY BÓR
NIP 673-177-58-13 REGON 330920601

ark 1

z up. BURMISTRZA
Anna Majek
Inspektor
ds. planowania przestrzennego

Tomasz Wolanin
architekt
z upr. 64/07/DOIA
78-425 BIAŁY BÓR, 751
t.wolanin@wp.pl

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



LEGENDA

BURMISTRZ BIAŁEGO BORU
ul. Słupska 10
78-425 BIAŁY BÓR
NIP 673-177-58-13 REGON 330920601

ark 2

z up. BURMISTRZA

Anna Majek
Inspektor
ds. planowania przestrzennego

Tomaz Molanin
architekt
BE upr. 77/DOIA
tel. 091 81 751
twoj... pl

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

BURMISTRZ BIAŁEGO BÓRU
ul. Słupska 10
78-425 BIAŁY BÓR
NIP 673-177-58-13 REGON 140920601
OS.6220.18.2021.AM

Biały Bór, dnia 16 lutego 2022 r.

**Charakterystyka przedsięwzięcia polegającego na
„budowie instalacji fotowoltaicznej na terenie działki o nr ewid. 468/3, obręb
ewidencyjny Grabowo, położonej w gminie Biały Bór”.**

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia zgodnie z art. 84 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowisk oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 z późn. zm.) zwanej dalej ustawą ooś. Przedmiotową charakterystykę sporządzono w oparciu o dane zawarte w karcie informacyjnej przedsięwzięcia.

Przedsięwzięcie polega na budowie farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na działce numer 468/3 w obrębie Grabowo, gmina Biały Bór. Całość przedsięwzięcia obejmuje obszar do 5 ha. Działka podlegająca pod planowane przedsięwzięcie posiada łączną powierzchnię 10,8704 ha. Całkowita powierzchnia terenu przeznaczonego pod przedsięwzięcie (teren ogrodzony, ogrodzenie ażurowe bez podmurówki, wysokość 2 m) będzie wynosić maksymalnie do 50 000 m² (5,0 ha). Inwestor planuje, iż instalacja będzie miała moc do 5,0 MW. Na terenie planowanego przedsięwzięcia będą znajdować się panele fotowoltaiczne ułożone pod kątem 10-35 deg. Planowana jest również budowa do pięciu stacji transformatorowych (o powierzchni do 24 m² każda).

Całość terenu przeznaczonego pod inwestycje zostanie ogrodzona. Planuje się ogrodzenie typu autostradowego. Siatka rozpięta na słupkach wbijanych w podłoże, ogrodzenie bez podmurówki z przerwą pomiędzy powierzchnią ziemi a ogrodzeniem wynoszącą min. 20 cm w celu umożliwienia migracji drobnym zwierzętom.

W miejscu realizacji inwestycji nie występują formy ochrony przyrody wymienione w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r., poz. 1098 ze zm.)

W związku z realizacją inwestycji nie będą usuwane również drzewa i krzewy. Natomiast na etapie eksploatacji instalacji teren pomiędzy panelami będzie stanowił nadal powierzchnie biologicznie czynne, stwarzając potencjalnie dogodne miejsca występowania gatunków fauny związanych z terenami łakowymi, w tym owadów i ptaków.

Instalacje fotowoltaiczne to inwestycje proekologiczne, korzystające z odnawialnych zasobów środowiska. Na etapie budowy realizacji oraz likwidacji inwestycji będą powstawały

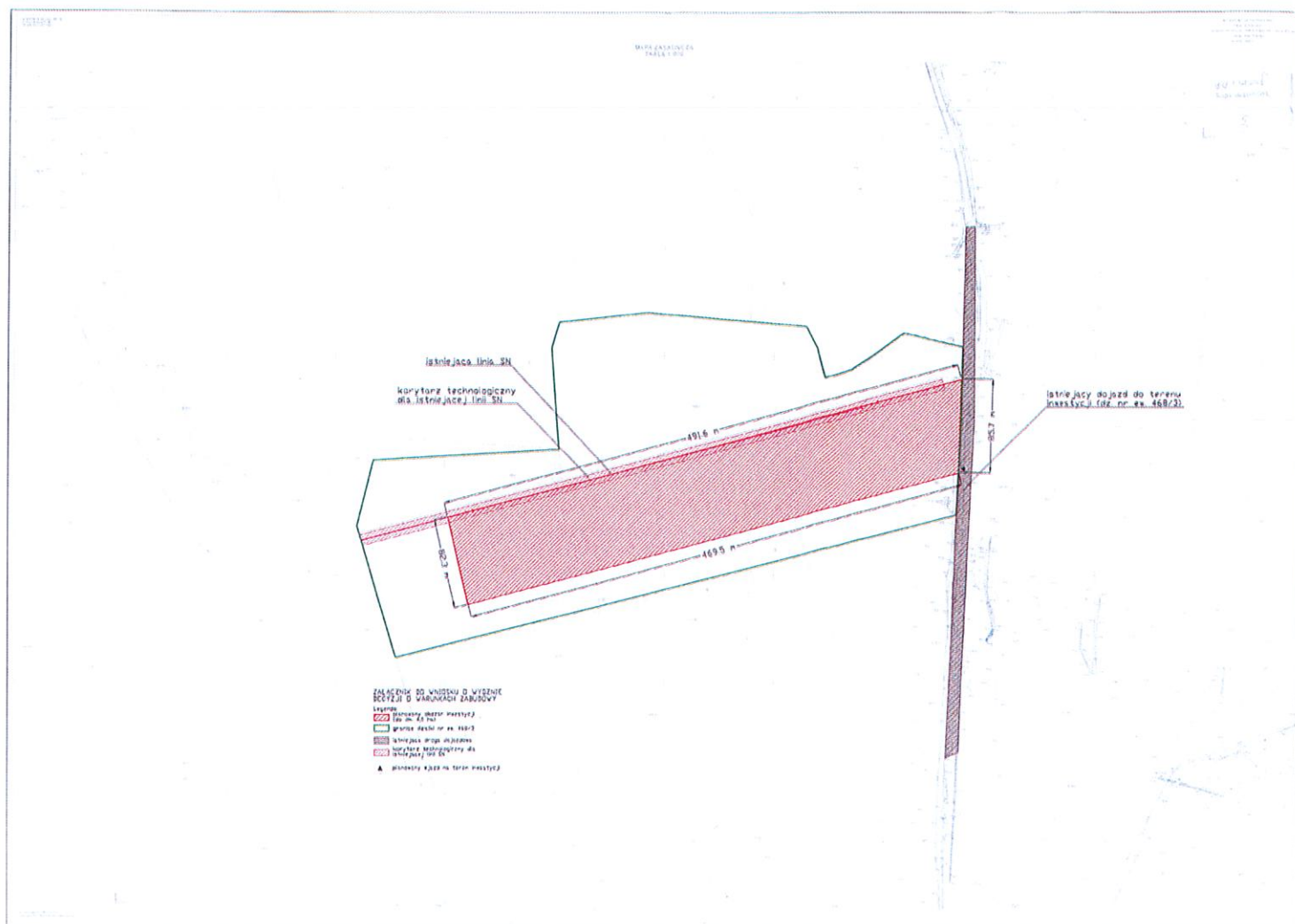
odpady należące do grupy 15, grupy 17 oraz grupy 20. Ze względu na niewielkie ilości wytwarzanych odpadów oraz sposób ich zagospodarowania inwestor nie przewiduje wystąpienia oddziaływania na środowisko związanego z wytwarzaniem odpadów.

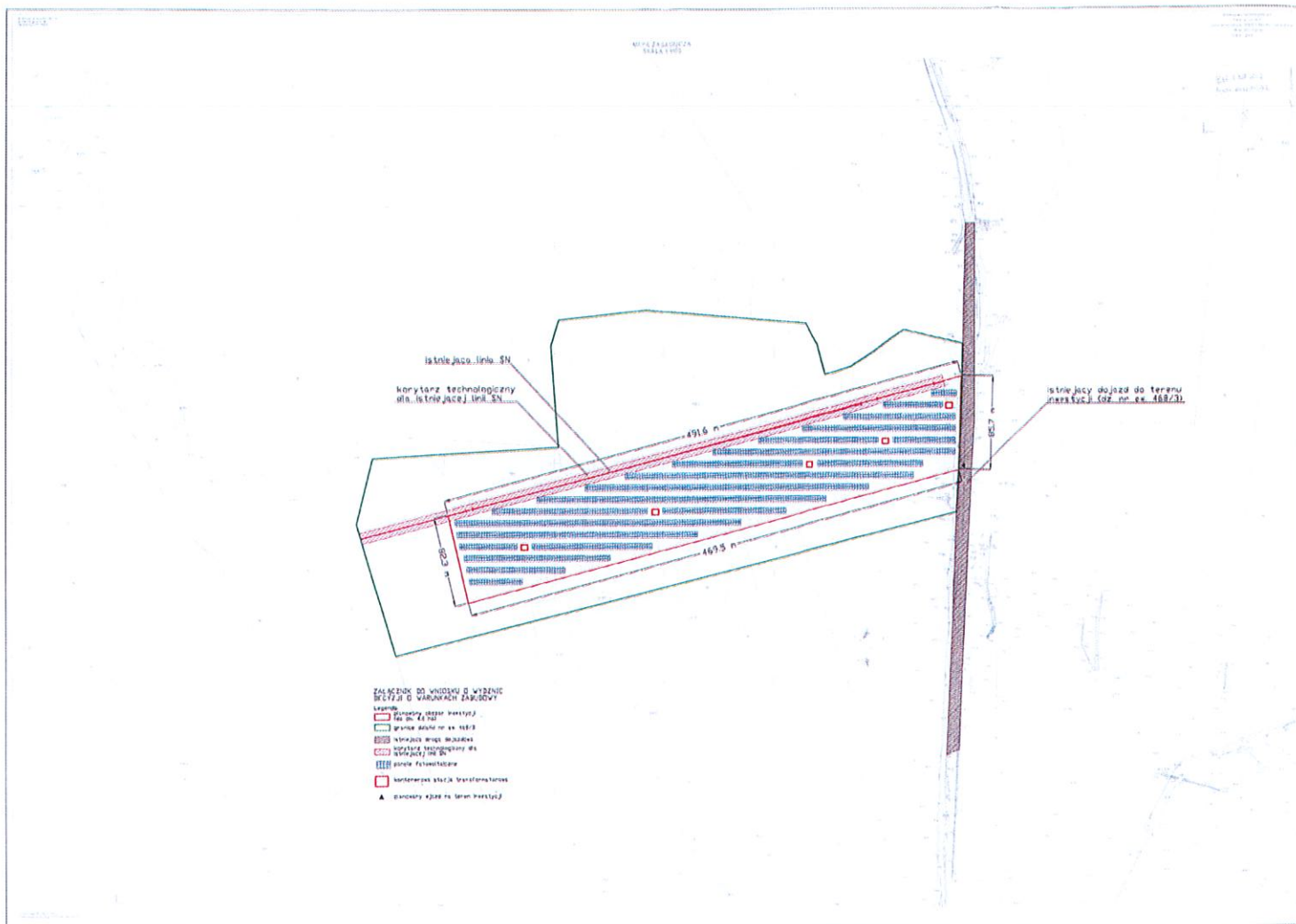
z up. BURMISTRZA

Mazur

Alina Mazur

Podinspektor ds. rolnictwa
i ochrony środowiska





] **ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
PRZEPROWADZONA W POSTĘPOWANIU ADMINISTRACYJNYM**

Stanowiąca załącznik do Decyzji Nr PP.6730.24.2022.AM

DLA INWESTYCJI POLEGAJĄCEJ NA:

**budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 5 MW wraz z niezbędnymi urządzeniami
budowlanymi
na działce nr ew. 468/3 obręb Grabowo - Gmina Biały Bór**

**wnioskujący : P. Anna Chlipała działająca w imieniu i na rzecz New Energy Investments Sp. z o.o.
ul. Kuźnicy Kołłątajowskiej 13, 31-234 Kraków**

1. Przedmiot analizy.

Przedmiotem analizy jest sąsiedztwo działki nr 468/3 z obr. geodezyjnego Grabowo położonej w gminie Biały Bór.

2. Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. 164, poz. 1589 ze zm.).

3. Granice obszaru analizowanego

Granice obszaru analizowanego wyznaczono zaznaczając na załączniku mapowym w skali 1:2000 obszar stanowiący ponad trzykrotną szerokość frontu (wzdłuż drogi dz. nr 238/3) przedmiotowej działki.

4. Analiza funkcji.

nie wymaga się-

5.1. Gabaryty i forma zabudowy.

Elementy farmy – to obiekty nietrwale związane z gruntem nie wymagają analizy pod względem gabarytów i formy zabudowy.

5.1.1. Geometria dachu

Nie dotyczy..

5.1.2. Szerokość elewacji frontowej.

Nie dotyczy.

5.1.3. Wysokość zabudowy:

Nie dotyczy.

5.2. Intensywność wykorzystania terenu.

Nie dotyczy

5.3. Linia zabudowy

Zgodnie z przepisami odrębnymi

6. Dostęp do dróg publicznych.

Działka posiada dostęp do drogi publicznej –drogi gminnej na działce nr 238/3 obr. Grabowo
Ustala się dojazd i dojście dla wnioskowanej inwestycji - z działki drogowej nr 238/3 obr. Grabowo

7. Uzbrojenie terenu

Należy przyjąć iż istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla przeprowadzenia wnioskowanego zamierzenia.

zaopatrzenie w dotyczy

zaopatrzenie w energię elektryczną: przyłączem do sieci energetycznej

odprowadzenie ścieków: nie dotyczy

odprowadzenie wód opadowych: Istnieje możliwość odprowadzenia wód opadowych na teren działki w sposób niepowodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach przyległych.

8. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (warunek wynikający z art. 61 ust. 1 pkt 4) Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wnioskowany teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w myśl przepisów art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2004r. Nr 121, poz. 1266 ze zm.).

9. Zgodność z przepisami odrębnymi (warunek wynikający z art. 61 ust. 1 pkt 5) Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

- wnioskowany teren nie jest objęty strefami ochronnymi z zakresu ochrony środowiska otuliny DPK ,OCHK, Natura 2000, dla którego obowiązujące zakazy nie dotyczą realizacji planowanej inwestycji, teren nie jest objęty strefami ochronnymi terenów górniczych oraz nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych,

10. Wnioski

Ustosunkowując się do wniosku należy stwierdzić, iż zostały spełnione wszystkie niezbędne warunki z art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym wydanie decyzji dla planowanej inwestycji jest dopuszczalne na tym terenie.

z up. BURMISTRZA

Anna Majek
Inspektor
ds. planowania przestrzennego

Tomasz Wolanin
Inżynier architekt
Nr upr. 77/DOIA
tel. 71 751 751
tzwol@wp.pl

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

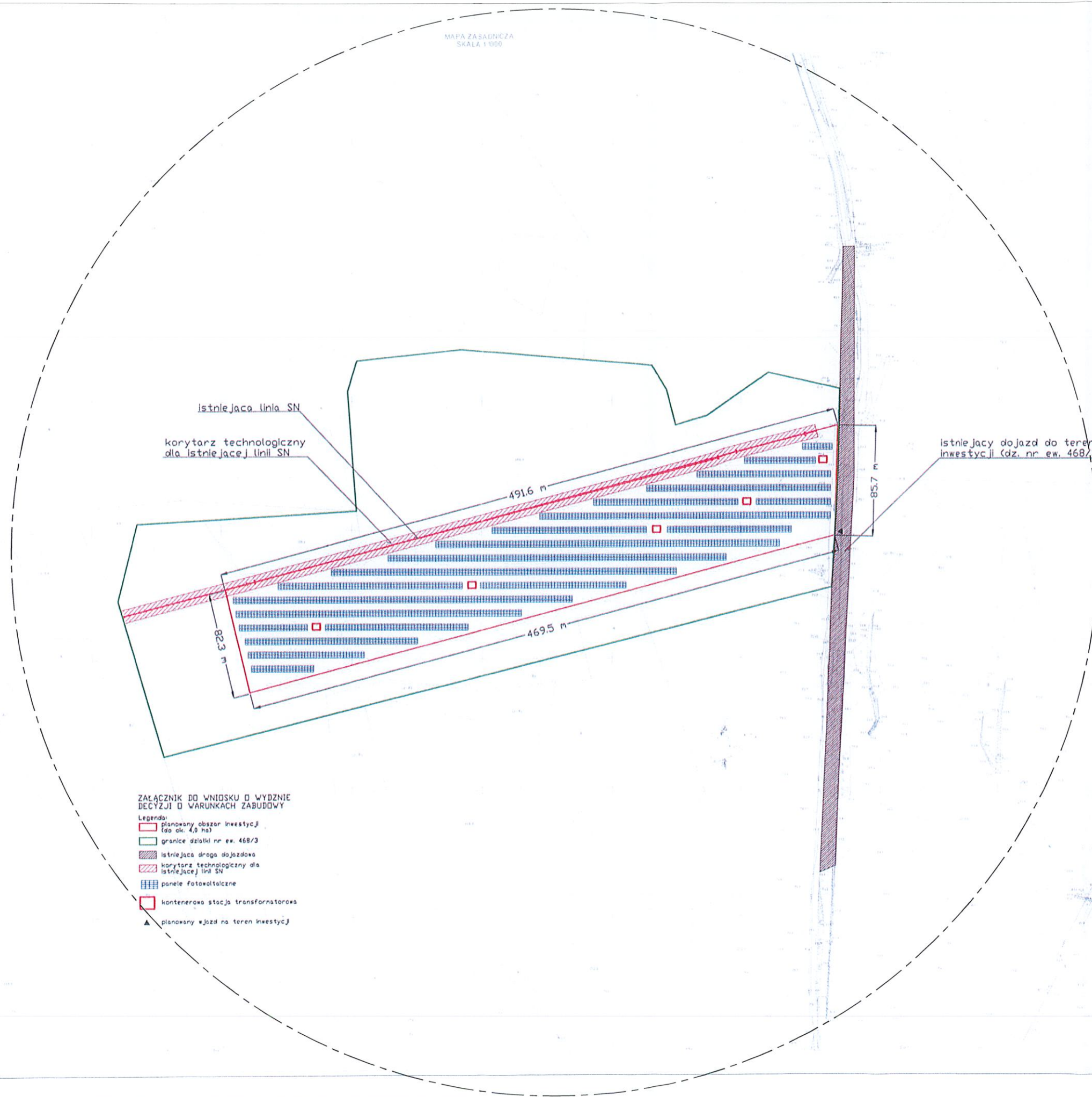


BURMISTRZ BIAŁEGO BORU
ul. Słupska 10
78-425 BIAŁY BÓR
NIP 673-177-58-13 REGON 330320601

z up. BURMISTRZA,
Anna Majek
Inspektor
ds. planowania przestrzennego i og.

Tomaz Wolanin
architekt
33 upr. 17/DOIA
tel. 011 751
twoj.pl

sporządził
mgr inż. arch. Tomasz Wolanin



**ZALĄCZNIK DO WNIOSKU O WYDZIELE
DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY**

Legenda:

-  planowany obszar inwestycji
-  granice działki nr ew. 468/3
-  istniejąca droga dojazdowa
-  korytarz technologiczny dla istniejącej linii SN
-  panele fotowoltaiczne
-  kontenerowa stacja transformatorowa
-  planowany wjazd na teren inwestycji

