

Biały Bór, dnia 12 lipca 2022 r.

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY NR 25/2022

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 Kołtająowskiej 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. 113/6 obręb Brzeźnica - Gmina Biały Bór**

dla inwestycji polegającej na

budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 2 MW wraz z infrastruktura towarzyszącą

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 2 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 2 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 - 2,201 ha
- e) powierzchnia terenu inwestycji – do 2,1 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, urządzenia 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.6220.16.2021.AML z dnia 1 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 136 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 o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 2 MW wraz z niezbędnymi na działce nr ew. 113/6 obręb Brzeźnica - 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. 1588z 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.437.1202.2022.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 Zarząd Zlewni w Pile Postanowienie znak BD.ZPU.2.522.850.2022.DS z dnia 13.06.2022 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. 113/6 położonej w obrębie Brzeźnica, 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 Pani. Anna Chlipała działająca w imieniu i na rzecz New Energy Investments Sp. z o.o.
ul. Kuźnicy Kołłątajowskiej 13, 31-234 Kraków
2. strony postępowania, ustalone na podstawie ewidencji gruntów – wg rozdzielnika
pozostającego w aktach sprawy.
3. a/a

Oплата skarbowa 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

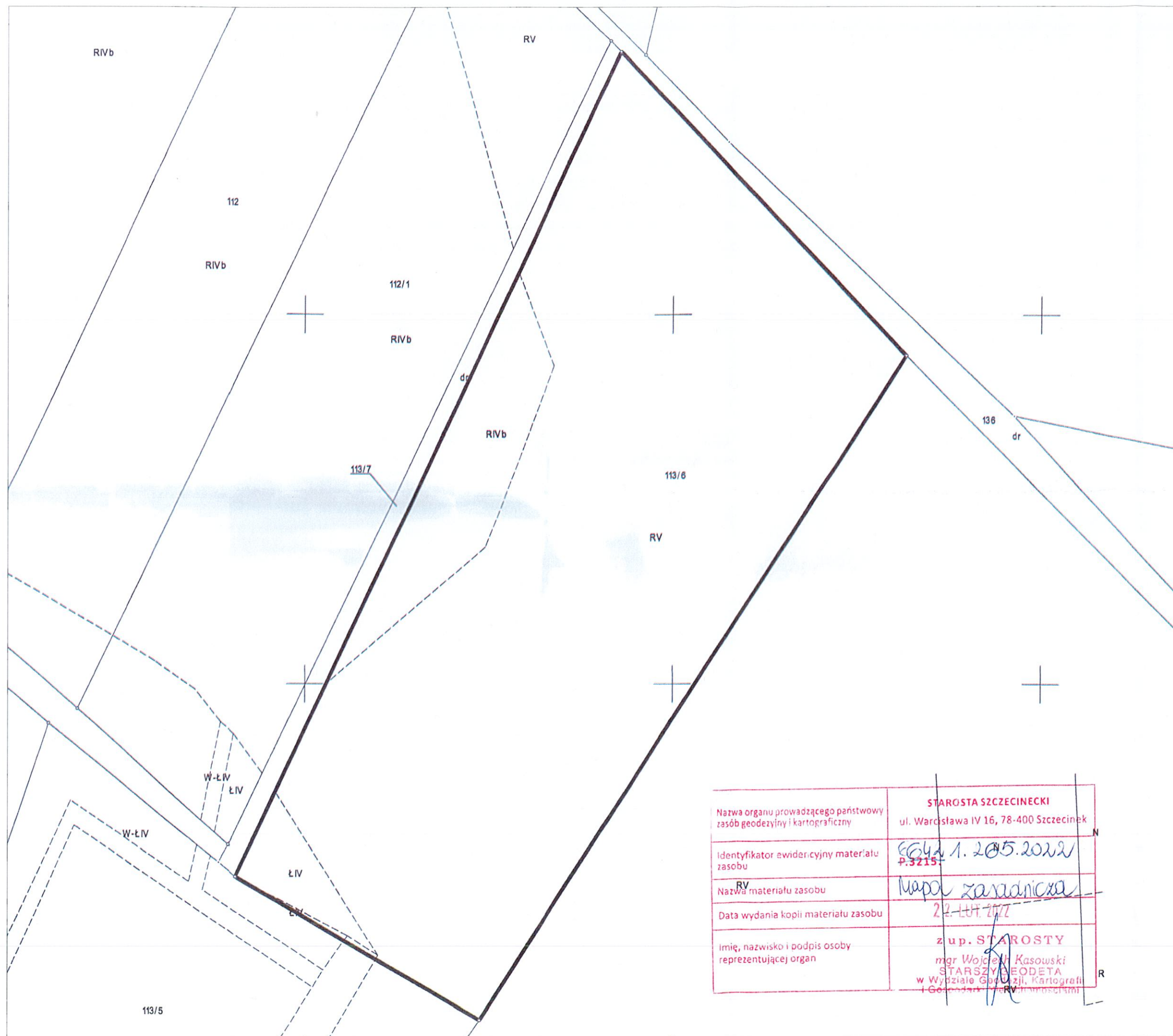
BURMISTRZ BIAŁEGO BORU
ul. Słupska 10
78-425 BIAŁY BÓR
NIP 673-177-58-13 REGON 330920601

z up. BURMISTRZA
Anna Majek
Inspektor
ds. planowania przestrzennego

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA SZCZECINECKI ul. Wacławowa IV 16, 78-400 Szczecinek
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	6642 1. 2015.2022 P.3215
Nazwa materiału zasobu	Mapa zaradnicza
Data wydania kopii materiału zasobu	22.07.2022
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	z up. STAROSTY mgr Wojciech Kasowski STARSZY GEODETA w Wydziale Geodezji, Kartografii i Geoinformatyki

Tomasz Wolanin
architekt
6642 1. 2015.2022
78-425 BIAŁY BÓR
tel. 71 751 751
tvo@wol.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 330920801
OS.6220.16.2021.AM

Biały Bór, dnia 01 lutego 2022 r.

**Charakterystyka przedsięwzięcia polegającego na
„budowie instalacji fotowoltaicznej na terenie działki o numer ewidencyjnym 113/6,
obręb ewidencyjny Brzeźnica, 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 113/6 w obrębie Brzeźnica, gmina Biały Bór. Łączna powierzchnia działki pod planowane przedsięwzięcie wynosi 2,2201 ha. Całkowita powierzchnia terenu przeznaczonego pod przedsięwzięcie będzie wynosić do 2,1 ha. Teren działki, na której ma być realizowane planowane przedsięwzięcie stanowią grunty orne klasy IV b, grunty orne klasy V, łąki klasy IV.

Działka inwestycyjna znajduje się w obszarze dorzecza Odry, w regionie wodnym Warty. Najbliższy ciek wodny to rzeka Chechło przepływająca w kierunku południowo – zachodnim, w odległości ok. 123 m. Teren objęty przedsięwzięciem położony jest w granicach obszaru Jednolitych Części Wód Powierzchniowych (JCWP) oznaczonych symbolem RW6000181886249 – Czernica do Białej. Przedmiotowe zamierzenie zostanie usytuowane na obszarze Jednolitej Części Wód Podziemnych oznaczonych numerem PLGW600026.

Przedmiotowe przedsięwzięcie, poprzez produkcję energii elektrycznej, bez konieczności spalania paliw kopalnych, przyczyni się do obniżenia emisji gazów cieplarnianych do powietrza prowadzących do zmian klimatu.

Oddziaływania związane z emisją akustyczną i emisją zanieczyszczeń do powietrza będą miały charakter lokalny, okresowy, odwracalny i ustaną wraz z zakończeniem realizacji przedsięwzięcia.

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.

Projektowana farma fotowoltaiczna zakłada produkcję energii elektrycznej przez 25 lat.

z up. GURMISTRZA

Alina Mazur

Alina Mazur

Podinspektor ds. rolnictwa
i ochrony środowiska