

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY Nr 33/2022

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 18.05.2022r. (wpł. do tut. Urzędu w dniu 23.05.2022 r. złożonego przez PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o. ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa, adres do korespondencji: ul. Świętego Leonarda 9, 25-311 Kielce

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 części działki nr ew. 466/1 obręb Grabowo oraz 40/2,42/2 obręb Brzeźnica
- Gmina Biały Bór**

dla inwestycji polegającej na

budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 24 MW 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 24 MW wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi:

dla elektrowni ustala się:

- montaż zespołu paneli fotowoltaicznych na stelażach stalowych lub aluminiowych- rozmieszczonych w rzędach do 60000 szt.;
- realizacja kontenerowych prefabrykowanych stacji transformatorowych do 24 szt. – pow. do 18 m² (dach płaski) o wymiarach ok. 6m /3m/4m (wysokość) 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

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:

- linię zabudowy dla planowanego zamierzenia, nie ustala się – regulować ją będą przepisy odrębne;
- dla planowanego przedsięwzięcia ustala się obszar inwestycji zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji;
- wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż 50% powierzchni terenu wyznaczonego w części graficznej decyzji liniami rozgraniczającymi;
- powierzchnia terenu inwestycji – do 12,43 ha
- liczba kondygnacji nadziemnych – nie dotyczy;
- szerokość elewacji frontowej – nie dotyczy;
- wysokość elewacji frontowej – nie dotyczy;
- geometria dachów- nie dotyczy;
- wysokość do kalenicy – nie dotyczy;
- szczegółowe zasady realizacji i rozmieszczenia elementów i urządzeń budowlanych regulują przepisy odrębne;
- 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:

- 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;
- 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.
- 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.),
- zabrania się prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych;
- 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.6220.20.2021.AM z dnia 12.04.2022r.

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 nr129/3 obręb Brzeźnica na warunkach określonych przez zarządcę drogi
- b) obsługa komunikacyjna w zakresie miejsc postojowych – należy zapewnić 2 miejsca postojowe w granicach terenu inwestycji;

- 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;

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 23.05.2022 r. PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o. ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa, adres do korespondencji: ul. Świętego Leonarda 9, 25-311 Kielce wystąpiło z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 24 MW wraz z niezbędnymi na działce nr ew. 466/1 obręb Grabowo oraz 40/2,42/2 obręb Brzeźnica - Gmina Biały Bór.

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 2022 r. poz. 503).

Pismem z dnia 30 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), 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.

Projekt decyzji został uzgodniony z

- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Bydgoszczy - Postanowienie znak BD.RPP.437.1394.2022.KC z dnia 11.07.2022 r. (wpł. do tut. Urzędu w dniu 12.07.2022 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.

W związku z powyższym przedłożony projekt decyzji o warunkach zabudowy poddano analizie, w wyniku której stwierdzono, że ustalenia w nim zawarte nie będą implikować konieczności uzyskania pozwolenia wodnoprawnego określonego w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233, ze zm.). Taki stan rzeczy sprawia, że omawiany projekt decyzji o warunkach zabudowy nie podlega uzgodnieniu przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Wód Polskich w Bydgoszczy w zakresie, o którym mowa w art. 53 ust. 4 pkt 11 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym — tj. w odniesieniu do przedsięwzięć wymagających pozwolenia wodnoprawnego, do wydania którego właściwe jest Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.

Zgodnie z zasadą praworządności wyrażoną w art. 6 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, organy administracji publicznej działają na podstawie przepisów prawa, co oznacza, że mogą one działać jedynie tam i o tyle, o ile prawo je do tego upoważnia. Skoro zatem w toku wyżej wskazanych czynności

wykazano, że nie zachodzą przesłanki określone w przepisach prawa do podjęcia ustawowo określonych czynności, na podstawie art. 61a § 1 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Wód Polskich w Bydgoszczy postanowił jak w sentencji.

- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Pile Postanowienie znak BD.ZPU.2.522.1010.2022.MU z dnia 11.07.2022 r. (wpł. do tut. Urzędu w dniu 12.07.2022 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 obszarze planowanej inwestycji na działce o nr ewid 466/1 położonej w obrębie Grabowo, gmina Biały Bór oraz na działkach o nr 40/2, 42/2 obręb 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.

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

Załączniki:

1. Część graficzna – załącznik 1/1 na kopii mapy zasadniczej w skali 1: 1000 (3 arkusze)
2. załącznik nr 2 - charakterystyka przedsięwzięcia



Burmistrz Białego Boru

Paweł Stanisław Mikołajewski

Otrzymują:

1 PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o. ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa, adres do korespondencji: ul. Świętego Leonarda 9, 25-311 Kielce

2. strony postępowania, ustalone na podstawie ewidencji gruntów – wg rozdzielnika pozostającego w aktach sprawy.

3. a/a

Oplata 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

Burmistrz Białego Bóru
Paweł Stanisław Mikołajewski



1 : 1000

LEGENDA
BURMISTRZ BIAŁEGO BÓRU
ul. Słupska 10
78-425 BIAŁY BÓR
NIP 673-177-58-13 REGON 330926601

Oznaczenia znaków:
A L1-A Granice terenu objętego wnioskiem i obszaru oddziaływania inwestycji
Proj. wjazd na teren inwestycji

ark. 1

STARE STA SZCZECIEŃSKI ul. Wolności 15, 78-400 Szczecin	Nazwa organu prowadzącego postępowanie zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 14.06.2013 r. o ustaleniu i prowadzeniu postępowań w sprawie warunków zabudowy
mgr inż. arch. Tomasz Wolanin	Identyfikator ewidencyjny materiału zabudowy
mgr inż. arch. Tomasz Wolanin	Nazwa materiału zabudowy
23.08.2024	Data wydania mapy, materiału, rysunku
mgr inż. arch. Tomasz Wolanin	Imię, nazwisko, podpis osoby reprezentującej urząd
6428700	

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

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

8.08.2022 R

Paweł Stanisław Mikołajewski

BURMISTRZ BIAŁEGO BORU
ul. Słupska 10
78-425 BIAŁY BÓR
NIP 673-177-53-13 REGON 330920601

A.11-A  Granice terenu objętego wnioskiem i obszaru oddziaływania inwestycji
Proj. wjazd na teren inwestycji

Nazwa organizacji (pełnej nazwy i skróconej) z siedzibą w Warszawie	STARSZA SZCZECINECKI ul. Wesoła 14, 16, 18-400 Szczecin
Identyfikator ewidencyjny (matryca) z siedzibą	64287001 633112
Nazwa materiału (zobacz)	Wzrost i zdrowie
Data wydania kopii (miejscu, roku)	23.11.2021
Imię, nazwisko, podpis osoby reprezentującej organ	Wzrost i zdrowie 64287001 633112

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 330930601

Oznaczenie znaków:

A.11.A Granice terenu objętego wnioskiem i obszaru oddziaływania inwestycji
Proj. wjazd na teren inwestycji

ark. 3

[illegible]

Tomaz Wolanin
arhitekt
BE upr. št. 7/DOIA
tel. 01/221 751
tvoju...a, pl

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

BURMISTRZ BIAŁEGO BÓR
ul. Słupska 10
78-425 BIAŁY BÓR
NIP 673-177-50-13 REGON 33592101
OŚ.6220.20.2021.AM

Biały Bór, dnia 12 kwietnia 2022 r.

**Charakterystyka przedsięwzięcia polegającego na
„budowie farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na części działki numer 40/2, 42/2
w obrębie Brzeźnica oraz na działce 466/1 w obrębie Grabowo, gmina 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 środowiska 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.

Przedmiotowe planowane zamierzenie inwestycyjne kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko może być wymagane zgodnie z w § 3 ust.1 pkt. 54 litera b, który brzmi: „54) zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: b) 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a”.

Przedsięwzięcie ma na celu instalację paneli fotowoltaicznych wraz z dodatkową infrastrukturą techniczną niezbędną do jej funkcjonowania. Instalacja ma na celu produkcję energii elektrycznej z odnawialnego źródła, jakim jest energia słoneczna. Energia elektryczna będzie przesyłana bezpośrednio do krajowego systemu elektroenergetycznego bez użycia systemu magazynowania energii elektrycznej.

Dla przedmiotowej inwestycji planowany jest montaż do 60 000 sztuk paneli fotowoltaicznych o łącznej mocy do 24 MWp, usytuowanych na działkach numer 40/2 i 42/2 w obrębie Brzeźnica oraz na działce 466/1 w obrębie Grabowo, gmina Biały Bór. Panele zostaną podłączone do inwerterów o łącznej mocy do 24 MWp, zmieniających prąd stały na przemienny o parametrach dostosowanych do sieci publicznej.

Całkowita powierzchnia działek 40/2, 42/2 w obrębie Brzeźnica oraz działki 466/1 w obrębie Grabowo, wynosi 48,6932 ha. Łączna powierzchnia terenu zajęta przez obiekty

*Załącznik
z oryginałem*

PCWO ENERGIA PROJEKT
PROKURANT

DARIUSZ WOŁOWIEC

budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia będzie wynosić do 12,43 ha.

Przedsięwzięcie znajduje się w obszarze dorzecza Odry, w regionie wodnym Warty. Teren objęty przedsięwzięciem położony jest w granicach obszaru Jednolitych Części Wód Powierzchniowych (JCWP) oznaczonych symbolem RW6000181886249 – Czernica do Białej. Jej aktualny stan został oceniony jako zły, a ocenę ryzyka określono jako niezagrożoną nieosiągnięciem celów środowiskowych. Stan chemiczny i potencjał ekologiczny wód powierzchniowych określono jako dobry.

W przypadku planowanej inwestycji, na każdym z etapów jej funkcjonowania, powstaną odpady. Ich segregacją, wywozem oraz unieszkodliwianiem będzie się zajmować wyspecjalizowana firma, posiadająca odpowiednie możliwości technologiczne oraz certyfikaty i pozwolenia, a całość będzie się odbywać zgodnie z obowiązującym prawem. W przypadku racjonalnego postępowania z odpadami, zgodnie z obowiązującymi przepisami, nie przewiduje się występowania negatywnego oddziaływania na środowisko. Inwestor nie przewiduje wytwarzania odpadów niebezpiecznych dla środowiska oraz bezpieczeństwa i zdrowia ludzi.

Etap likwidacji odbędzie się po około 25-30 latach od momentu pierwszego uruchomienia instalacji.

z up. BURMISTRZA
Alina Mażur
Alina Mażur
Podinspektor ds. rolnictwa
i ochrony środowiska

Burmistrz Białego Boru
Paweł Stanisław Mikołajewski

Za zgodność
z oryginałem

PCWO ENERGY PROJEKT
PROKURENT
DARIUSZ WOŁOWIEC

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

Stanowiąca załącznik do Decyzji Nr PP.6730.33.2022.AM

DLA INWESTYCJI POLEGAJĄCEJ NA:

**budowie farmy fotowoltaicznej mocy do 24 MW wraz z niezbędnymi urządzeniami
budowlanymi
na działce nr ew. 466/1 obręb Grabowo oraz 40/2, 42/2 obręb Brzeźnica - Gmina Biały Bór**

wnioskujący : PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o. ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa,
adres do korespondencji: ul. Świętego Leonarda 9, 25-311 Kielce

1. Przedmiot analizy.

Przedmiotem analizy jest sąsiedztwo działki nr 466/1 obręb Grabowo oraz 40/2, 42/2 obręb Brzeźnica 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).

3. Granice obszaru analizowanego

Granice obszaru analizowanego wyznaczono zaznaczając na załączniku mapowym w skali 1:5000 obszar stanowiący ponad trzykrotną szerokość frontu (przy załamaniu wzdłuż drogi) przedmiotowej działki od drogi leśnej na działce nr 129/3.

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 gminnejna działce nr 129/3
Ustala się dojazd i dojście dla wnioskowanej inwestycji - z działki drogowej nr 129/3

7. Uzbrojenie terenu

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

zaopatrzenie w wodęnie 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 inieleśne(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.

Burmistrz Białego Boru

Paweł Stanisław Mikołajewski

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



Burmistrz Białego Boru
Paweł Stanisław Mikołajewski

1 : 2000

LEGENDA

Oznaczenie znaków:
A, L1-A Granice terenu objętego wnioskiem i obszaru oddziaływania inwestycji
Proj. wjazd na teren inwestycji

granica obszaru objętego analizą

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

Tomasz Wolanin
architekt
REGON 14177/DOIA
tel. 091 751 751
tvo@tvo.pl

sporządził
mgr inż. arch. Tomasz Wolanin

