

Biały Bór, dnia 2 lutego 2023 r.

## **DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY NR 76/2022**

Na podstawie przepisów art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 ze zm.), art. 59 ust 1 i 2, art. 60, art. 61 ust. 1, art. 63 ust 2 i 4, art. 64 ust. 1 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. Dz.U. 2021 poz. 2399), 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 9.12.2022r. (wpł. do tut. Urzędu w dniu 12.12.2022r.) złożonego przez PVE 176 Sp. z o.o. ul. Grunwaldzka 4/10, 85-236 Bydgoszcz, adres do korespondencji Białe Błota, ul. Bydgoska 20, 86-065 Lisi Ogon

w uzgodnieniu z:

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

ustalam

### **WARUNKI ZABUDOWY**

**na działce nr ew. 1, 203, 222, 5/2, 5/3, 218, 184/2, 183/3 i części działki nr 200 obręb Dyminek - Gmina Biały Bór**

dla inwestycji polegającej na

**budowie do 10 elektrowni fotowoltaicznych mocy do 10 MW ( z możliwością realizacji w etapach) o łącznej mocy nieprzekraczającej 10 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 do 10 elektrowni fotowoltaicznych o mocy do 10 MW wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi:

dla elektrowni ustala się:

- realizowanych etapowo elektrowni o mniejszych jednostkach mocy tworzących jedną całość
- montaż zespołu paneli fotowoltaicznych na stelażach stalowych lub aluminiowych-rozmieszczonych w rzędach; max. wysokość panelu po montażu do konstrukcji wsporczej, 5,0 m w oddaleniu od sąsiednich działek 4,0 m oraz 5,0 m od działki nr 200 terenu wody płynącej



- realizacja ok. 10 stacji transformatorowych – do 7m/7m wys. do 3,5 m (dach płaski) o parametrach wynikających z przepisów odrębnych
- obszar farmy- do 13,6 ha
- budowa urządzeń infrastruktury techniczno - budowlanej o parametrach wynikających z przepisów odrębnych
- realizacja ogrodzenia o wys. do 2,20m

## **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 10% powierzchni terenu wyznaczonego w części graficznej decyzji liniami rozgraniczającymi;
- d) liczba kondygnacji nadziemnych – nie dotyczy;
- e) szerokość elewacji frontowej – nie dotyczy;
- f) wysokość elewacji frontowej – nie dotyczy;
- g) geometria dachów- nie dotyczy;
- h) wysokość do kalenicy – nie dotyczy;
- i) 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 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;
  - 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.6220.10.2020.AM z dnia 19 marca 2021 r.

#### **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. 2017 r. poz. 2187 z późn. 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 184/1 i 184/2 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 – 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.
- f) zgodnie z Postanowieniem znak BD.ZPU.2.521.39.2023.MU z dnia 20.01.2023 r. Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Pile - działki o nr ewid. 1, 5/2, 5/3, 184/2 położone w obrębie Dyminek, gmina Biały Bór, graniczą ze śródlądowymi wodami powierzchniowymi płynącymi — rzeką Gnilec (dz. nr ewid. 200 obręb Dyminek, gmina Biały Bór).

Działka o nr ewid. 200 położona w obrębie Dyminek, gmina Biały Bór, stanowi śródlądowe wody powierzchniowe płynące — rzeka Gnilec, w stosunku do których prawa właścicielskie w imieniu Skarbu Państwa wykonują Wody Polskie.

Wody płynące podlegają ochronie na mocy przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. — Prawo wodne.

W celu umożliwienia dostępu do rzeki i wykonywania zadań wynikających z ustawy Prawo wodne (tj. Dz.U. z 2022 r., poz. 2625 ze zm.) wnosimy o pozostawienie wolnego od zabudowy pasa szerokości minimum 5 m od krawędzi skarpy rzeki Gnilec (dz. nr ewid. 200 obręb Dyminek, gmina Biały Bór).



## **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 12.12.2022 r. PVE 176 Sp. z o.o. ul. Grunwaldzka 4/10, 85-236 Bydgoszcz adres do korespondencji Białe Błota, ul. Bydgoska 20, 86-065 Lisi Ogon wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie do 10 elektrowni fotowoltaicznych mocy do 10 MW (z możliwością realizacji w etapach) o łącznej mocy nieprzekraczającej 10 MW wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi na działce nr ew. 1, 203, 222, 5/2, 5/3, 218, 184/2, 183/3 i części działki nr 200 obręb Dyminek - 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 5 stycznia 2023 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 ze zm. Dz. U. 2021 poz. 2399), 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, zgodnie są z wnioskiem Inwestora.

Projekt decyzji został uzgodniony z:

- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Pile - Postanowienie znak BD.ZPU.2.521.39.2023.MU z dnia 20.01.2023 r. (wpł. do tut. Urzędu w dniu 23.01.2023 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.

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 działkach o nr ewid. 1, 203, 222, 5/2, 5/3, 218, 184/2, 183/3 położonych w obrębie Dyminek, gmina Biały Bór, nie występują urządzenia melioracji wodnych ujęte w ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów prowadzonej przez Wody Polskie.



Działki o nr ewid. 1, 5/2, 5/3, 184/2 położone w obrębie Dyminek, gmina Biały Bór, graniczą ze śródlądowymi wodami powierzchniowymi płynącymi — rzeką Gnilec (dz. nr ewid. 200 obręb Dyminek, gmina Biały Bór).

Działka o nr ewid. 200 położona w obrębie Dyminek, gmina Biały Bór, stanowi śródlądowe wody powierzchniowe płynące — rzeka Gnilec, w stosunku do których prawa właścicielskie w imieniu Skarbu Państwa wykonują Wody Polskie.

Wody płynące podlegają ochronie na mocy przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. — Prawo wodne.

W celu umożliwienia dostępu do rzeki i wykonywania zadań wynikających z ustawy Prawo wodne (tj. Dz.U. z 2022 r., poz. 2625 ze zm.) wnosimy o pozostawienie wolnego od zabudowy pasa szerokości minimum 5 m od krawędzi skarpy rzeki Gnilec (dz. nr ewid. 200 obręb Dyminek, gmina Biały Bór).

- Starostwem Powiatowym w Szczecinku - zgoda milczenia

- Zarządcą Dróg Gminnych - 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 roku Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1202).



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 ( 4 arkusze formatu A3)



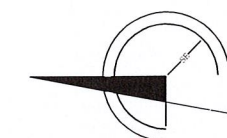
z up. BURMISTRZA  
*Anna Majek*  
Inspektor  
ds. planowania przestrzennego

**Otrzymują:**

- 1 PVE 176 Sp. z o.o. ul. Grunwaldzka 4/10, 85-236 Bydgoszcz  
adres do korespondencji: Białe Błota, ul. Bydgoska 20, 86-065 Lisi Ogon
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)*





1 : 1000

| Legenda |                                      |
|---------|--------------------------------------|
|         | Granica działki                      |
|         | Obszar inwestycji                    |
|         | Obszar oddziaływania                 |
|         | Grunt wyłączony z obszaru inwestycji |

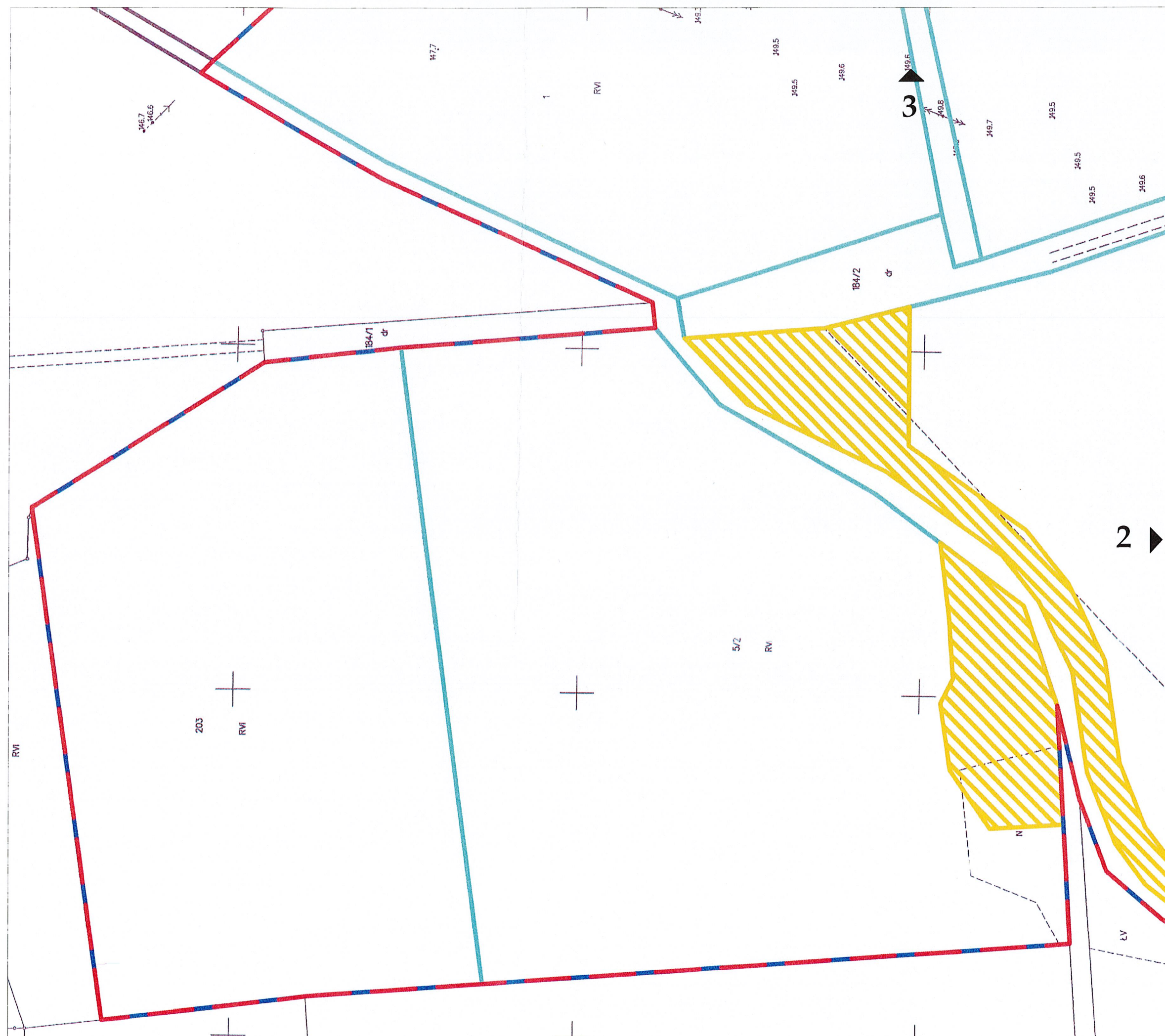
BURMISTRZ BIAŁEGO BORU  
ul. Słupska 10  
78-425 BIAŁY BÓR  
NIP 673-177-58-13 REGON 330920601

arkusz 1

z up. BURMISTRZA  
*Anna Majek*  
Inspektor  
ds. planowania przestrzennego

Tomasz Wolanin  
architekt  
nr upr. 64/07/DOIA  
78-001 751  
towo@wp.pl

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





**Legenda**

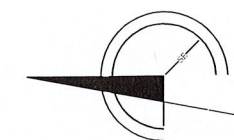
- Granica działki
- Obszar inwestycji
- Obszar oddziaływania
- Grunt wyłączony z obszaru inwestycji

arkusz 2

Tomaz Wolanin  
architekt  
ul. Lipowa 7/DOIA  
tel. 011 421 751  
twoj@wp.pl

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





1 : 1000

| Legenda |                                      |
|---------|--------------------------------------|
|         | Granica działki                      |
|         | Obszar inwestycji                    |
|         | Obszar oddziaływania                 |
|         | Grunt wyłączony z obszaru inwestycji |

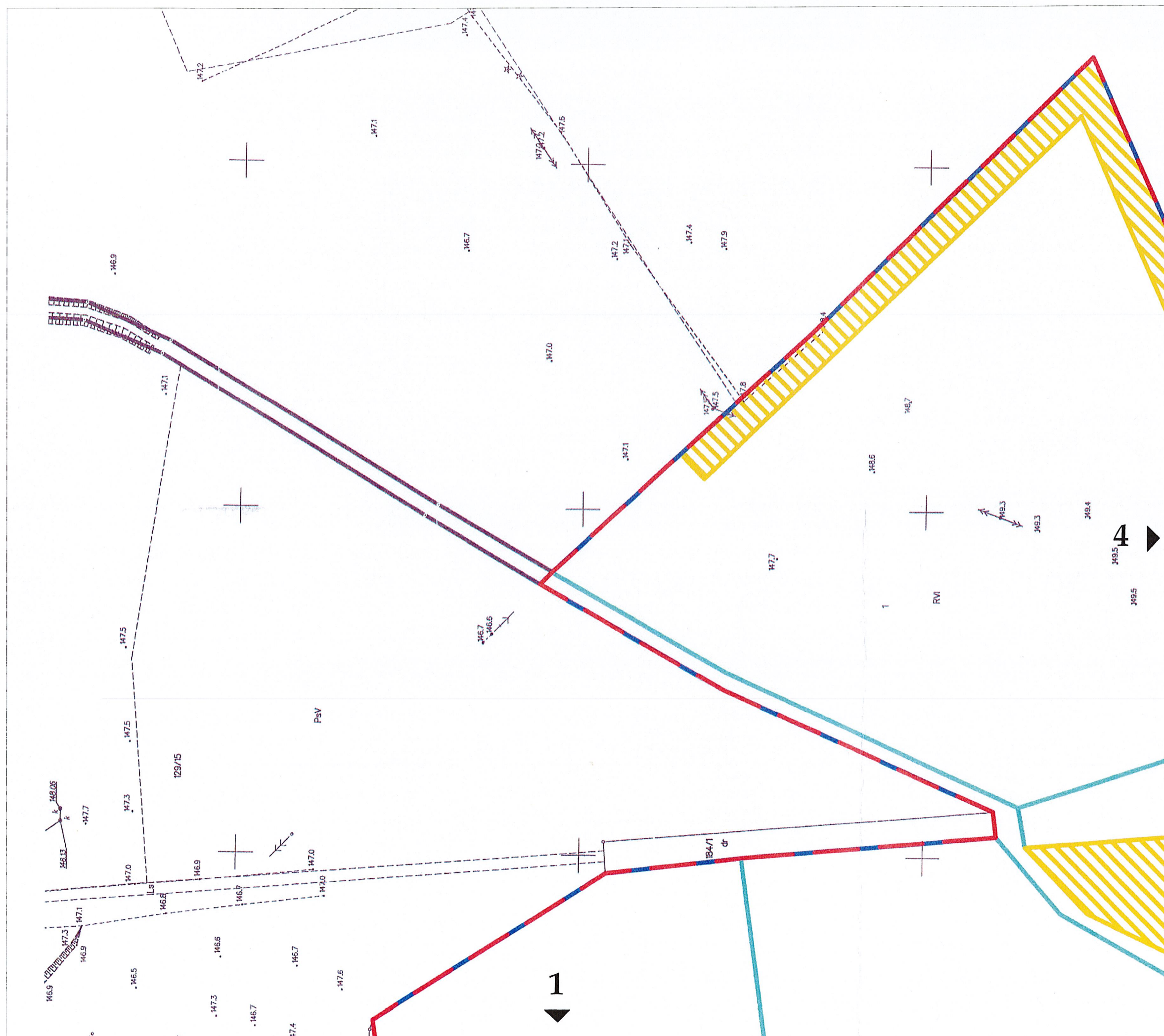
BURMISTRZ BIAŁEGO BORU  
ul. Słupska 10  
78-425 BIAŁY BÓR  
NIP 673-177-58-13 REGON 330920601

arkusz 3

z up. BURMISTRZA  
Anna Majek  
Inspektor  
ds. planowania przestrzennego

Tomasz Wolanin  
architekt  
nr upr. 64/07/DOIA  
tel. 011 751 751  
tvo@wol.pl

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





**Legenda**

- Granica działki
- Obszar inwestycji
- Obszar oddziaływania
- Grunt wyłączony z obszaru inwestycji

arkusz 4

z up. BURMISTRZA  
Anna Majek  
Inspektor  
ds. planowania przestrzennego

Tomasz Wolanin  
architekt  
MS upr. 00007/DOIA  
tel. 061 821 751  
twoj@wp.pl

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