

Biały Bór, dnia 6 lipca 2023 r.

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY NR 50/2021

Na podstawie art. 4 ust 2, pkt 2, art. 59 ust. 1 i art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 15.09.2021r. złożonego przez P. Aleksandra Knoll,
działającego w imieniu i na rzecz Elawan Energy Polska
Sp. z o.o. ul. Adama Branickiego 15, 02-972 Warszawa

w uzgodnieniu z:

- Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie
- Starostwem Powiatowym w Szczecinku
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Pile
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Bydgoszczy
- Powiatowym Zarządem Dróg w Szczecinku
- Marszałkiem Województwa Zachodniopomorskiego, Geolog Wojewódzki Koszalin
- Dyrektorem Okręgowego Urzędu Górniczego w Poznaniu
- Zarządcą Dróg Gminnych w Białym Borze

ustalam

WARUNKI ZABUDOWY

na działce nr ew. 171/1, 171/2, 179/3, 184/1, 185, 186, 187, 188/2, obręb Sępólno Wielkie
- Gmina Biały Bór

dla inwestycji polegającej na

**budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 25 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 farmy fotowoltaicznej o mocy do 25 MW składającej się z max. 25 niezależnych instalacji o mocy do 1MW wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi

dla elektrowni ustala się:

- montaż zespołu paneli fotowoltaicznych o mocy nominalnej do 25000 kWp–. na stelażach rozmieszczonych w rzędach; max. wysokość panelu po montażu do konstrukcji wsporczej, stołów fotowoltaicznych mocowanych na gruncie
- realizacja max. 25 kontenerowych stacji transformatorowych
- montaż inwerterów prądu
- realizacja utwardzonych przepuszczalnych dróg wewnętrznych i placów manewrowych do obsługi

- realizacja urządzeń infrastruktury techniczno- budowlanej o parametrach wynikających z przepisów odrębnych instalacji elektroenergetycznej
- realizacja przyłączy kablowych
- maksymalna powierzchnia przekształcona pod planowaną inwestycję – ok. 25,00ha;
- montaż instalacji alarmowej i monitoringu
- realizacja ogrodzenia o wys. do 2,20m z bramą i furtką

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 70% powierzchni terenu wyznaczonego w części graficznej decyzji liniami rozgraniczającymi;
- d) 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 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161) - 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 w granicach terenów górniczych ustanawianych na podstawie ustawy z dnia 4 lutego 1994 roku - Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2016 r. poz. 1131, z późn. Zm), w niniejszej decyzji nie ustala się warunków ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych zważywszy na fakt, iż teren inwestycji zlokalizowany jest na zrekultywowanym obszarze po kopalni kruszywa naturalnego: bezpośrednio na terenie inwestycji znajduje się złoża kruszywa naturalnego „Sępólno Wielkie 4”;
- c) teren inwestycji podlega ochronie z tytułu występowania obszarów lub obiektów objętych formami ochrony ustalonymi na podstawie przepisów ustawy z dnia 16.04.2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2016 r. poz. 2134, z późn. zm.);
- d) inwestycja zlokalizowana jest na terenie lub bezpośrednio przylega do Obszaru Chronionego Krajobrazu :Okolice Żydowa- Biały Bór” oraz w obszarze objętym ochroną z zakresu „Natura 2000”:Ostoja Drawska”; ponadto teren zlokalizowany jest w obrębie dwóch korytarzy ekologicznych o nazwie Puszcza Koszalińska i Bory Tucholskie Północny
- e) zabrania się prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych;
- f) 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;
 - Warunki niniejszej decyzji rozpatrywać łącznie z zapisami decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych OŚ.6220.8.2021.AM z dnia 23.06.2021r.
 - załącznik nr 2 do niniejszej decyzji stanowi charakterystyka przedsięwzięcia
- g) na podstawie art. 96 ust.1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 ze zm.) organ przed wydaniem decyzji rozważył i ustalił, że przedsięwzięcie nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar „Natura 2000

2.4. Warunki w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) teren inwestycji 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 z późn. zm.). część inwestycji zlokalizowana jest w strefie VIII ochrony stanowisk archeologicznych w przypadku planowania prac ziemnych w granicach stref ochronnych stanowisk ustala się wymóg prowadzenia archeologicznych badań interwencyjnych o charakterze nadzoru archeologicznego realizowanego w trakcie inwestycji; zakres niezbędnych do przeprowadzenia badań archeologicznych określa Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w pozwoleniu na prowadzenie badań archeologicznych wydanym inwestorowi przed przystąpieniem do realizacji inwestycji;

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 – nie wymaga się dostępu do drogi publicznej;
 - zgodnie z Postanowieniem Powiatowego Zarządu Dróg znak PZD.2.732.67.2021 z dnia 24.11.2021. uzgodniono projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy przesłany pismem nr PP.6730.50.2021.AM z dnia 27.10.2021 r. dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 25 MW wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi na działkach o nr ewid. 171/1, 171/2, 179/3, 184/1, 185, 186, 187, 188/2 obręb Sępólno Wielkie z następującymi uwagami:
 - dostęp do drogi zgodnie z art. 29 ust. 1 uchwały o drogach publicznych "Budowa lub przebudowa zjazdu należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi, po uzyskaniu, w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu lub przebudowę drogi, z zastrzeżeniem ust. 2".
 - b) obsługa komunikacyjna w zakresie miejsc postojowych – nie dotyczy;
 - 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 15.09.2021r. P. Aleksander Knoll, działający w imieniu i na rzecz Elawan Energy Polska Sp. z o.o. ul. Adama Branickiego 15, 02-972 Warszawa wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 25 MW wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi na działce nr ew. 171/1, 171/2, 179/3, 184/1, 185, 186, 187, 188/2 obręb Sępólno Wielkie - Gmina Biały Bór

Pismem z dnia 14 października 2021 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.

W dniu 20 grudnia 2021 r. do tut. Urzędu wpłynęło pismo z dnia 20 grudnia 2021 r. Pana Aleksandra Knoll, działającego z pełnomocnictwa firmy Elawan Energy Polska Sp. z o.o., ul. Branickiego 15, 02-972 Warszawa, z prośbą o zawieszenie prowadzonego postępowania w sprawie budowy farmy fotowoltaicznej o mocy do 25 MW wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi na działce nr ew. 171/1, 171/2, 179/3, 184/1, 185, 186, 187, 188/2 obręb Sępólno Wielkie - Gmina Biały Bór do czasu wyjaśnienia przez właściciela działek inwestycyjnych spraw związanych z koncesją na wydobycie kruszyw z przedmiotowych działek.

Pan Aleksander Knoll, działający w imieniu i na rzecz Elawan Energy Polska Sp. z o.o. ul. Adama Branickiego 15, 02-972 Warszawa wystąpił z wnioskiem z dnia 30.05.2023 r. w sprawie podjęcia zawieszonego postępowania w dniu 22 grudnia 2021 r. Postanowieniem PP.6730.50.2021.AM w sprawie dotyczącej ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 25 MW wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi na działce nr ew. 171/1, 171/2, 179/3, 184/1, 185, 186, 187, 188/2 obręb Sępólno Wielkie - Gmina Biały Bór. Do wniosku Inwestor dołączył Decyzję Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego znak WOŚ-IV.7427.6.2023.WP z dnia 14.03.2023 r. zatwierdzającą dodatek nr 2 do dokumentacji geologicznej złoża kruszywa naturalnego "Sępólno Wielkie 4" w kat. C1, położonego w miejscowości Sępólno Wielkie, gmina Biały Bór, powiat szczecinecki, województwo zachodniopomorskie.

Zawieszone Postępowanie zostało podjęte na podstawie wydanego Postanowienia PP.6730.50.2021.AM z dnia 12.06.2023 r.

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 2018 r. poz. 1945).

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 2018 r. poz. 1945) 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 :

- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie - zgoda milczenia
- Starostwem Powiatowym w Szczecinku - zgoda milczenia
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Pile - Postanowienie znak BD.ZPU.2.522.1651.2021.MU z dnia 15.11.2021 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 działkach o nr ewid. 171/1, 171/2, 179/3, 184/1, 185, 186, 187, 188/2 położonej w obrębie Sępólno Wielkie, gmina Biały Bór, nie występują urządzenia melioracji wodnych, ujęte w ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, prowadzonej przez Wody Polskie.

- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Bydgoszczy - Postanowienie znak BD.RPP.437.2224.2021.AB z dnia 10.11.2021 r.
- odmówiono wszczęcia postępowania w sprawie uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy w odniesieniu do przedsięwzięć wymagających pozwolenia wodnoprawnego, do wydania którego właściwe jest Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.

Po analizie przesłanych do uzgodnienia dokumentów nie stwierdzono przesłanek, które w ramach powyższej inwestycji mogłyby skutkować wymogiem uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.

- Powiatowym Zarządem Dróg w Szczecinku - Postanowienie znak PZD.2.732.67.2021 z dnia 24.11.2021. Uzgodniono projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy przesłany pismem nr PP.6730.50.2021.AM z dnia 27.10.2021 r. dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 25 MW wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi na działkach o nr ewid. 171/1, 171/2, 179/3, 184/1, 185, 186, 187, 188/2 obręb Sępólno Wielkie z następującymi uwagami:

- dostęp do drogi zgodnie z art. 29 ust. 1 uchwały o drogach publicznych "Budowa lub przebudowa zjazdu należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi, po uzyskaniu, w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu lub przebudowę drogi, z zastrzeżeniem ust. 2".

- Marszałkiem Województwa Zachodniopomorskiego, Geolog Wojewódzki Koszalin - Postanowienie WP-IV.7634.235.2021.WP z dnia 9.12.2021 r. - **nie uzgodniono**, w zakresie udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych, projektu decyzji o *ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji lokalizacji inwestycji polegającej na: budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 25 MW wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi na działce nr ew. 171/1, 171/2, 179/3, 184/1, 185, 186, 187, 188/2, obręb Sępólno Wielkie — Gmina Biały Bór z następującym uzasadnieniem:*

Pismem z dnia 19 listopada 2021 r.- znak PP.6730.50.2021.AM — Burmistrz

Białego Boru zwrócił się do Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego jako organu administracji geologicznej o uzgodnienie projektu decyzji o *ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji lokalizacji inwestycji polegającej na: budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 25 MW wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi na działce nr ew. 171/1, 171/2, 179/3, 184/1, 185, 186, 187, 188/2, obręb Sępólno Wielkie — Gmina Biały Bór.*

Po analizie załączonych dokumentów oraz materiałów archiwalnych stwierdzono, że na wymienionych działkach, za wyjątkiem działki nr 171/2, zlokalizowane jest złoże kruszywa naturalnego „Sępólno Wielkie 4”, dla którego został ustanowiony obszar górniczy „Sępólno Wielkie 4”. Inwestycja polegająca na budowie farm fotowoltaicznych uniemożliwi korzystanie i zagospodarowanie złoża „Sępólno Wielkie 4”.

Biorąc powyższe pod uwagę postanowiono nie uzgodnić przedmiotowego projektu decyzji, co orzeczono w sentencji.

Pismem z dnia 12 czerwca 2023 r. - znak PP.6730.50.2021.AM - Burmistrz Białego Boru zwrócił się o ponowne uzgodnienie projektu decyzji o *ustalenie warunków zabudowy w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 25 MW wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi na działce o nr ew. 171/1, 171/2, 179/3, 184/1, 185, 186, 187, 188/2 obręb Sępólno Wielkie, gmina Biały Bór.* Po analizie załączonych dokumentów oraz materiałów archiwalnych postanowiono uzgodnić przedmiotowy projekt decyzji, co orzeczono w sentencji.

Zgodnie z Postanowieniem WOŚ-IV.7634.629.2023.MMI z dnia 27.06.2023 r. Marszałek Województwa Zachodniopomorskiego uzgodnił projekt decyzji o *ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji lokalizacji inwestycji polegającej na: budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 25 MW wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi na działce nr ew. 171/1, 171/2, 179/3, 184/1, 185, 186, 187, 188/2, obręb Sępólno Wielkie — Gmina Biały Bór.*

- Dyrektorem Okręgowego Urzędu Górniczego w Poznaniu - 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.).

Załączniki:

Część graficzna – załącznik 1/1 na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 (7 arkuszy A3);

z up. BURMISTRZA

Anna Majek
Inspektor
ds. planowania przestrzennego

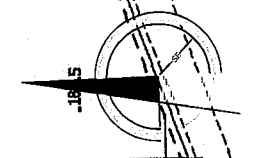
Otrzymują:

- 1 Aleksander Knoll, działający
w imieniu i na rzecz Elawan Energy Polska Sp. z o.o. ul. Adama Banickiego 15, 02-972
Warszawa
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) oraz 17,00 zł za pełnomocnictwo.



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY
NR PP.6730.50.2021 Z DNIA 06.04.2021 ROKU

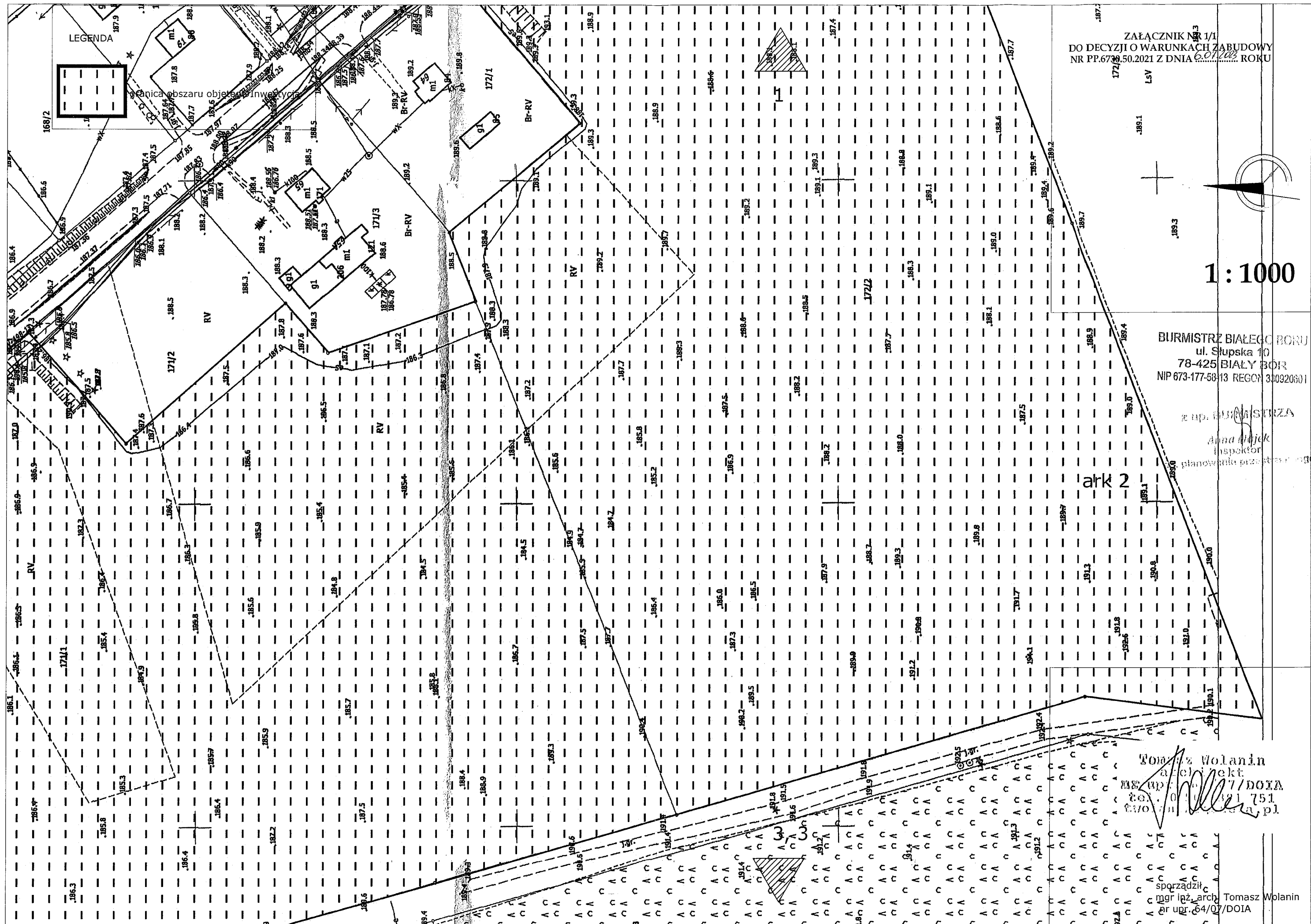


1 : 1000

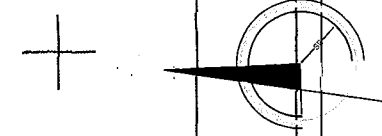
BURMISTRZ BIAŁEGO BORU
ul. Ryńska 10
78-425 BIAŁY BÓR
NIP 673-177-58-13 REGON 330920301

z up. BURMISTRZA

Anna Hajek
Inspektor
ds. planowania i zagospodarowania



Załącznik Nr 1/1
DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY
NR PP.673/50.2021 Z DNIA 6.07.2021 ROKU



1 : 1000

BURMISTRZ BIAŁEGO BÓRU
ul. Słupska 10
78-425 BIAŁY BÓR
NIP 673-177-58413 REGON 310920601

z up. BURMISTRZA
Anna Majek
inspektor
planowania przestrzennego

ark 2

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

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

LEGENDA

granica obszaru ³objętego Inwestycją

NIP 673-177-58-13 (REGOM 330920601) 0011

mgr inż. arch. Tomasz Wólczyński
nr upr. 64 07/201A

Mark 3

2

BURMISTRZ BIAŁEGO BORU
ul. Słupska 10
78-425 BIAŁY BÓR
NIP 673-177-58-13 REGON 330920801

z up. BURMISTRZA

Anna Majek

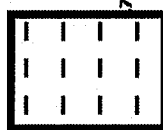
inspektor

ds. planowania przestrzennego

Tomasz Wolanin
architekt
ul. Słupska 10/7/DOJA
tel. 0 67 321 751
t.wolanin@wp.pl

sporządził
mgr inż. arch. Tomasz Wolanin
nr up. 64/07/DOJA

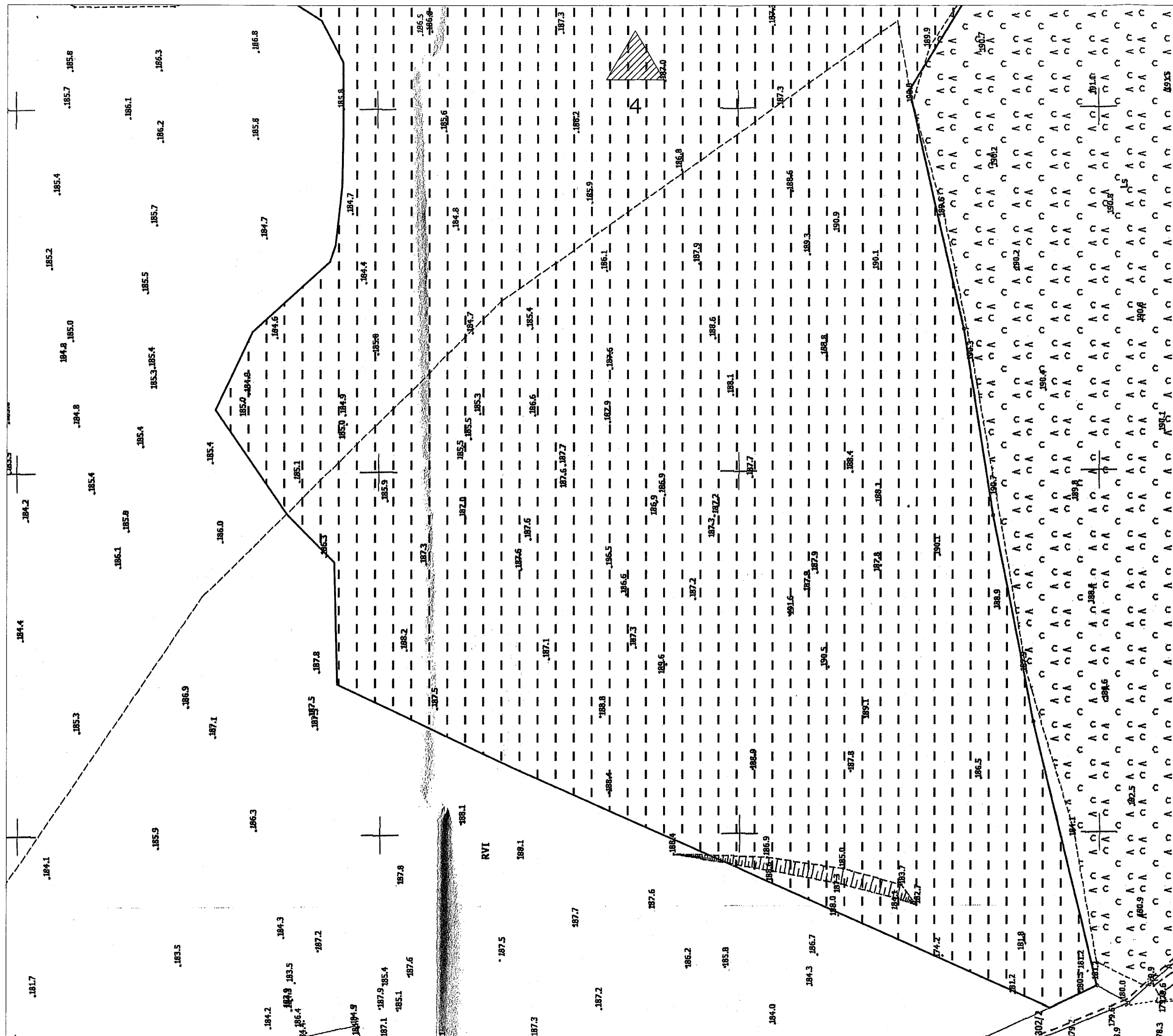
LEGENDA



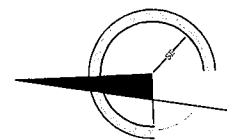
granica obszaru objętego inwestycją

ZALĄCZNIK NR 1/1
DO DZIEŁA O WARUNKACH ZABUDOWY
NR PP.6730.50.2021 Z DNIA 6.07.2023 ROKU

1:1000



ZAŁĄCZNIK NR 1/1
DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY
NR PP.6730.50.2021 Z DNIA 07.02.2021 ROKU



1 : 1000

LEGENDA



granica obszaru objętego Inwestycją

ark 5

BURMISTRZ BIAŁEGO BORU
ul. Słupska 10
78-425 BIAŁY BÓR
NIP 673-177-50-13 REGON 330920601

z up. BURMISTRZA

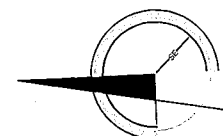
Anna Majek
Inspektor

ds. planowania przestrzennego

Tomasz Wolanin
architekt
NIP 673-177-50-13 REGON 330920601
tel. 011 751 751
e-mail: tomasz.wolanin@poczta.onet.pl

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

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000



1 : 1000

LEGENDA

granica obszaru objętego Inwestycją

ark 6

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

z up. BURMISTRZA
Anna Hajek
Inspektor
ds. planowania przestrzennego

Tomasz Wolanin
architekt
NIP 673-177-58-13
78-425 BIAŁY BÓR
751
t.wolanin@poczta.onet.pl

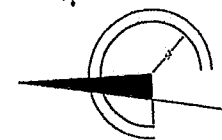
sporządził
mgr inż. arch. Tomasz Wolanin
nr upr. 64/07/DOIA

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

granica obszaru objętego Inwestycją



DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOW
NR BP.6730.50.2021 Z DNIA 6.9.2021



1 : 1000

2 lip. BURMISTRZA

Anna Majek
Inspektor ds. planowania przestrzennego

ark 3

Burmistrz Białego Bóru
ul. Słupska 10
78-425 BIAŁY BÓR
NIP 673-177-58-13 REGON 33092060

RVI .179.0

Biały Bór, dnia 29 czerwca 2021 r.

Charakterystyka przedsięwzięcia

„budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 25 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą”.

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. 247) zwanej dalej ustawą ooś. Przedmiotową charakterystykę sporządzono w oparciu o dane zawarte w karcie informacyjnej przedsięwzięcia.

Przedsięwzięcie polega na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 25 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Inwestycja planowana jest na działkach ewidencyjnych o numerach 171/1, 171/2, 179/3, 184/1, 185, 186, 187, 188/2 obręb Sępólno Wielkie, gmina Biały Bór, pow. szczecinecki, woj. zachodniopomorskie.

Powierzchnia przedmiotowej nieruchomości gruntowej, w granicach której planowane jest posadowienie przedmiotowych paneli fotowoltaicznych, wynosi 53 ha, przy czym powierzchnia przeznaczona pod planowaną inwestycję wyniesie nie więcej niż 25 ha. Z przedłożonej karty informacyjnej przedsięwzięcia wynika, iż całość terenu inwestycji to zrekultywowany obszar po byłej kopalni kruszywa naturalnego. Bezpośrednio na terenie inwestycji znajduje się złoża kruszywa naturalnego „Sępólno Wielkie 4”.

Technologia realizacji planowanego zamierzenia inwestycyjnego nie wymaga używania wody. Na etapie funkcjonowania przedsięwzięcia, zapotrzebowanie na wodę będzie związane jedynie z myciem paneli fotowoltaicznych. Inwestor przewiduje dwa razy w roku przeprowadzenie prac związanych z czyszczeniem paneli fotowoltaicznych. W planowanej inwestycji szacunkowe zużycie wody do mycia paneli fotowoltaicznych wyniesie 300 m³/rok.

Planowana inwestycja jest zlokalizowana na terenie obszaru Natura 2000 Ostoja Drawska PLB320019 oraz w bezpośrednim sąsiedztwie Obszaru Chronionego Krajobrazu Okolice Żydowa – Biały Bór. Dodatkowo w sąsiedztwie inwestycji znajdują się inne tereny objęte obszarowymi formami przyrody takie jak: rezerwat przyrody (jezioro Iłowatka, jezioro Głębokie, jezioro Piekiełko), obszary chronionego krajobrazu (jezioro Bobięcińskie Wielkie ze Skibską Górą) oraz obszary Natura 2000 (jezioro Bobięcińskie Wielkie, bobolickie jeziora lobeliowe) itp. Ponadto teren przedsięwzięcia leży na terenie dwóch korytarzy ekologicznych, pierwszy o nazwie Puszcza Koszalińska (GKPN-18),

który ma istotne znaczenie dla przemieszczania się większych ssaków, a drugi to korytarz ekologiczny Bory Tucholskie Północny (GKPN - 13 A).

Na etapie realizacji przedsięwzięcia wystąpią okresowe oddziaływania związane z emisją akustyczną i emisją zanieczyszczeń do powietrza charakterystyczną dla prac budowlanych, wynikającą z transportu materiałów oraz pracy sprzętu technicznego i maszyn. Z uwagi na zmienne natężenie hałasu w trakcie prac budowlanych należy uznać, że uciążliwości związane z realizacją inwestycji nie spowodują przekroczenia standardów akustycznej jakości środowiska. Ponadto, w czasie prowadzonych prac realizacyjnych, może nastąpić zwiększona emisja pyłu ziemnego przy robotach ziemnych. Będzie ona związana głównie ze spalaniem paliw w silnikach maszyn i pojazdów pracujących na placu budowy oraz ruchem pojazdów dostarczających wyposażenie. Jednakże emisja ta będzie miała charakter miejscowy oraz okresowy i ustanie po zakończeniu prac budowlanych.

Planowana instalacja będzie pracować w sposób bezobsługowy. W trakcie eksploatacji przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie źródłem emisji hałasu, emisji szkodliwych substancji do środowiska oraz źródłem wytwarzania ścieków ani znacznej ilości odpadów.

Na etapie budowy projektowanej inwestycji będą powstawały odpady należące do grupy 13 grupy 15, grupy 17. Sposób postępowania z odpadami wytworzonymi na etapie realizacji przedsięwzięcia wskazano jako warunek realizacji przedmiotowej inwestycji.

Oddziaływanie przedsięwzięcia na środowisko ograniczy się wyłącznie do etapu realizacji planowanej inwestycji i będzie miało charakter lokalny. Czas trwania możliwego oddziaływania na środowisko i otoczenie sąsiadujące będzie wynikało z przewidzianego przez inwestora całkowitego okresu niezbędnego do wykonania prac instalacyjnych paneli fotowoltaicznych wraz z planowaną infrastrukturą towarzyszącą.

Burmistrz Miasta Boru

Paweł Stanisław Mikołajewski