

Biały Bór, dnia 21 sierpnia 2023 r.

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY NR 44/2023

Na podstawie art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 roku - Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 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 2023 r. poz. 977), 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 z późn. zm.)

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 30.05.2023r. (wpł. do tut. Urzędu w dniu 31.05.2023 r.) złożonego przez P. Piotra Kwiatkowskiego adres ul. Pałubickiego 6a, 80-175 Gdańsk działającego w imieniu i na rzecz Uriel Energia Sp. z o.o. ul. Pałubickiego 6a, 80-175 Gdańsk

w uzgodnieniu z:

- Regionalną Dyrekcją Lasów Państwowych w Szczecinku
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Pile
- Starostwem Powiatowym w Szczecinku
- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie
- Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Szczecinie Delegatura w Koszalinie
- Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Szczecinie
- Zarządcą Dróg Gminnych

ustalam

WARUNKI ZABUDOWY

na działce nr ew. 253/15, 254/1, 293/1 obręb Biały- Gmina Biały Bór

dla inwestycji polegającej na

Budowie Farmy Fotowoltaicznej „Biała” o mocy do 120MW wraz z infrastrukturą techniczną oraz urządzeniami służącymi do magazynowania energii elektrycznej, tzw. magazynami energii o mocy do 120MW

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

1. Rodzaj inwestycji.

Budowie Farmy Fotowoltaicznej „Biała” o mocy do 120MW wraz z infrastrukturą techniczną oraz urządzeniami służącymi do magazynowania energii elektrycznej, tzw. magazynami energii o mocy do 120MW

dla elektrowni ustala się:

-montaż zespołów paneli fotowoltaicznych na stelażach stalowych lub aluminiowych lub z tworzyw sztucznych–rozmieszczonych w rzędach; wysokość stołów do 5,0m, liczba od 120000 do 300000 szt.

- realizacja kontenerowych prefabrykowanych stacji transformatorowych o wymiarach do 4m/9m/ wys. 4m o parametrach wynikających z przepisów odrębnych,

- realizacja opcjonalnie. kontenerowych lub modułowych prefabrykowanych magazynów energii o wymiarach – do 4m/14m/wys. 4m o parametrach wynikających z przepisów odrębnych,

-- realizacja zespołów falowników o wymiarach do 4m/10m/wys. 4m o parametrach wynikających z przepisów odrębnych,

- przyłącza energetyczne, telekomunikacyjne, światłowodowe

- realizacja urządzeń infrastruktury techniczno- budowlanej o parametrach wynikających z przepisów odrębnych

- montaż systemu monitoringu, zasilania i sterowania

- realizacja ogrodzenia z bramą wjazdową

- realizacja wewnętrznych dróg dojazdowych

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) powierzchnia działek inwestycyjnych 218,65 ha;
- d) powierzchnia inwestycji 115 ha w tym opcjonalna powierzchnia magazynu energii do 3ha;
- e) wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż 25% powierzchni terenu wyznaczonego w części graficznej decyzji liniami rozgraniczającymi;
- f) szczegółowe zasady realizacji i rozmieszczenia elementów i urządzeń budowlanych regulują przepisy odrębne;
- g) decyzję rozpatrywać łącznie z zapisami decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych znak OŚ.6220.8.2022.AM z dnia 29.05.2023 r.;
- h) załącznikiem nr 2 do niniejszej decyzji jest charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu (opis planowanego przedsięwzięcia) dołączona do wniosku 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) Projektowana inwestycja nie może naruszyć istniejącego drzewostanu oraz ograniczyć lub uniemożliwić prowadzenie gospodarki leśnej realizowanej zgodnie z zapisami zawartymi w planie urządzenia lasu (PUL), uproszczonym planie

- urządzenia lasu lub inwentaryzacji stanu lasu. Inwestycja winna być zlokalizowana w istniejących pasach technicznych, drogach leśnych, liniach podziału powierzchniowego lasu, liniach energetycznych lub przy ścianie drzewostanu w niezalesionym pasie gruntu o szerokości do 2 m (i nie jest planowane jego odnowienie / zalesienie, a grunt, po zakończeniu realizacji inwestycji zostanie przywrócony do stanu poprzedniego).
- c) Dopuszcza się realizację inwestycji w gruncie leśnym porośniętym drzewostanem metodą przewiertu sterowanego z zastrzeżeniem w umowie, że istniejący drzewostan nie zostanie uszkodzony, a w przyszłości na gruncie tym będzie możliwość prowadzenia gospodarki leśnej w zakresie ustalonym w obowiązującym planie urządzenia lasu.
 - d) Niezbędne jest oświadczenie projektanta lub inwestora, że nad podziemnym urządzeniem liniowym, odpowiednio:
 - w obszarach istniejącego drzewostanu - możliwe jest prowadzenie gospodarki leśnej w pełnym zakresie, w szczególności odnowienie drzewostanu oraz ruch maszyn wysokotonazowych;
 - w obszarach dróg leśnych - możliwe jest użytkowanie i remonty dróg.
 - e) W trakcie realizacji inwestycji należy zapewnić przejezdność dróg leśnych przez cały okres budowy w sposób zapewniający prowadzenie prawidłowej gospodarki leśnej oraz zabezpieczenie przeciwpożarowe obszarów leśnych.
 - f) Realizacja inwestycji (budowa oraz eksploatacja) na gruncie leśnym, nie może powodować konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, w szczególności:
 - przekroczenia szerokości 2 m trwale zajętego pasa gruntu wraz z istniejącymi w tym pasie mediami,
 - konieczności wycinki drzewostanu,
 - zabudowania gruntu w głąb lub na powierzchni w sposób uniemożliwiający wegetację roślin,
 - utrudnień w prowadzeniu gospodarki leśnej lub brak możliwości jej prowadzenia,
 - konieczności stosowania ww. zgody wynikającej z przepisów odrębnych (np. rozporządzenie o warunkach technicznych).
 - g) planowana inwestycja nie zmieni sposobu użytkowania gruntów leśnych oraz że grunt po zakończeniu realizacji inwestycji zostanie przywrócony do stanu poprzedniego.
 - h) 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.
 - i) teren inwestycji 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.),
 - j) inwestycja zlokalizowana jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Okolice Żydowo-Biały Bór”
 - k) 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;

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

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.). Inwestycja zlokalizowana jest w strefie VIII ochrony stanowisk archeologicznych. W przypadku planowania prac ziemnych w granicach stref ochronnych stanowisk archeologicznych Inwestora obowiązuje opiniowanie zakresu robót ziemnych z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Szczecinie i rozpoczęcie prac ziemnych związanych z tą inwestycją uzależnia się od uzyskania stosownego pozwolenia od Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

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 zjazdy z drogi na działce nr 293/1 w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę drogi

obsługa komunikacyjna w zakresie miejsc postojowych – nie ustala się;

2) Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną – instalacja pozyskująca energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, przyłącze do sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami określonymi przez podmiot przyłączający do 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.

- f) zgodnie z Postanowieniem znak BD.ZPU.2.521.833.2023.DS z dnia 3.07.2023 r. Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Pile - Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób uniemożliwiający zanieczyszczenie wód oraz uszkodzenie brzegów jeziora Białka oraz Dopływu z jeziora Białka.

W celu umożliwienia dostępu do śródlądowych wód powierzchniowo płynących i wykonywania konserwacji, wnosimy o wyłączenie z inwestycji pasa szerokości minimum 5 m od rzeczywistej linii brzegu - jeziora Białka i Dopływu z jeziora Białka.

Na działkach o nr ewid. 253/15, 293/1 położonych w obrębie Białka, gmina Biały Bór, występują śródlądowe wody powierzchniowe płynące — Dopływ z jeziora Białka (niewydzielony, łączący jezioro Białka z jeziorem Bielsko).

Działka o nr ewid. 254/1 położona w obrębie Białka, gmina Biały Bór, graniczy ze śródlądową wodą powierzchniową płynącą - jeziorem Białka (działka nr ewid. 257 obręb Białka, gmina Biały Bór).

W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób uniemożliwiający zanieczyszczenie wód oraz uszkodzenie brzegów jeziora Białka oraz Dopływu z jeziora Białka.

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 1/2 sporządzonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej część graficzną niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 31.05.2023r. P. Piotr Kwiatkowski adres ul. Pałubickiego 6a, 80-175 Gdańsk działający w imieniu i na rzecz Uriel Energia Sp. z o.o. ul. Pałubickiego 6a, 80-175 Gdańsk wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie Farmy Fotowoltaicznej „Biała” o mocy do 120MW wraz z infrastrukturą techniczną oraz urządzeniami służącymi do magazynowania energii elektrycznej, tzw. magazynami energii o mocy do 120MW

Działki określone w decyzji (zawarte w obszarze wyznaczonym przez linie rozgraniczające teren inwestycji określonych na załącznikach graficznych do 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 2023 r. poz. 977).

Pismem z dnia 23 czerwca 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 2023 r. poz. 977) 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 ze zm.), 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:

- Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad - Postanowienie znak O/SZ.Z.-3.4351.158.2023.rm z dnia 28.06.2023 r. (wpł. do tut. Urzędu w dniu 29.06.2023 r.

Postanowiono odmówić wszczęcia postępowania w sprawie uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej „Biała” o mocy do 120MW wraz z infrastrukturą techniczną oraz urządzeniami służącymi do magazynowania energii elektrycznej, tzw. magazynami energii o mocy do 120MW, na części terenu działek nr: 253/15, 254/1, 293/1 obręb Biała- Gmina Biały Bór, złożonego przez Burmistrza Białego Boru, w imieniu którego występuje Inspektor ds. planowania przestrzennego, wnioskiem nr PP.6730.44.2023.AM z dnia 23.06.2023r., otrzymanym dnia 26.06.2023r., z następującym uzasadnieniem:

Uzgodnienie projektu decyzji odbywa się zgodnie z treścią art. 60 ust. 1 w związku z art. 53 ust. 4 pkt 9 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 977), m.in. z właściwym zarządcą drogi, w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego.

Przedłożony do uzgodnienia projekt decyzji, zgodnie z załączonym do niego załącznikiem 1/2 sporządzonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, obejmuje m.in. część terenu działki nr 254/1 w obrębie Białą, gmina Biały Bór. Jednakże, wyznaczone na ww. załączniku graficznym linie rozgraniczające teren inwestycji, znajdują się w min. odległości około 380 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 20. Ponadto, obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji, zgodnie z zapisami pkt 2 ppkt 2.5 ust. 1 lit. a) ww. projektu decyzji, odbywać się ma w oparciu o zjazdy z drogi na działce nr 293/1 w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę drogi. Jednakże droga na ww. działce nie jest drogą krajową. Tym samym, Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad nie jest organem uprawnionym do zajmowania stanowiska - w formie postanowienia - w powyższej sprawie.

- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Pile - Postanowienie znak BD.ZPU.2.521.833.2023.DS z dnia 3.07.2023 r. (wpł. do tut. Urzędu w dniu 4.07.2023 r.)

Na podstawie art. 106, 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz.U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.) w związku z art. 14, 196, 240 ust. 4 pkt 15 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tj. Dz.U. z 2022 r., poz. 2625 ze zm.) oraz z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2023 r., poz. 977) po rozpoznaniu wniosku Burmistrza Białego Boru, znak: PP.6730.44.2023.AM z dnia 23 czerwca 2023 r. w sprawie uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy w zakresie melioracji wodnych dla inwestycji polegającej na budowie Farmy Fotowoltaicznej „Biała” o mocy do 120 MW wraz z infrastrukturą techniczną oraz urządzeniami służącymi do magazynowania energii elektrycznej, tzw. magazynami energii o mocy do 120 MW, na działkach o nr ewid. 253/15, 254/1, 293/1 położonych w obrębie Białą, gmina Biały Bór postanowiono uzgodnić 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. 253/15, 254/1, 293/1 położonych w obrębie Białą, gmina Biały Bór, nie występują urządzenia melioracji wodnych, ujęte w ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów prowadzonej przez Wody Polskie.

Na działkach o nr ewid. 253/15, 293/1 położonych w obrębie Białą, gmina Biały Bór, występują śródlądowe wody powierzchniowe płynące — Dopływ z jeziora Białka (niewydzielony, łączący jezioro Białka z jeziorem Bielsko).

Działka o nr ewid. 254/1 położona w obrębie Białą, gmina Biały Bór, graniczy ze śródlądową wodą powierzchniową płynącą - jeziorem Białka (działka nr ewid. 257 obręb Białą, gmina Biały Bór).

W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób uniemożliwiający zanieczyszczenie wód oraz uszkodzenie brzegów jeziora Białka oraz Dopływu z jeziora Białka.

W celu umożliwienia dostępu do śródlądowych wód powierzchniowo płynących i wykonywania konserwacji, wnosimy o wyłączenie z inwestycji pasa szerokości minimum 5 m od rzeczywistej linii brzegu —jeziora Białka i Dopływu z jeziora Białka.

z następującym uzasadnieniem:

Burmistrz Białego Boru, pismem znak: PP.6730.44.2023.AM z dnia 23 czerwca 2023 r. przekazany w dniu 26 czerwca 2023 r. do Zarządu Zlewni w Pile, wystąpił o uzgodnienie w zakresie melioracji wodnych, projektu decyzji o warunkach zabudowy, dla inwestycji polegającej na budowie Farmy Fotowoltaicznej „Biała” o mocy do 120 MW wraz z infrastrukturą techniczną oraz urządzeniami służącymi do magazynowania energii elektrycznej, tzw. magazynami energii o mocy do 120 MW, na działkach o nr ewid. 253/15, 254/1, 293/1 położonych w obrębie Białą, gmina Biały Bór.

Wymagane uzgodnienie podyktowane jest zapisem art. 60 ust. 1 ustawy z dnia

27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 977), zgodnie z którym organ właściwy do wydania decyzji o warunkach zabudowy dokonuje uzgodnienia z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych — w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie natomiast z regulacją art. 92 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 344) za nieruchomości wykorzystywane na cele rolne i leśne uznaje się nieruchomości wykazane w katastrze nieruchomości jako użytki rolne albo grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione, a także wchodzące w skład nieruchomości rolnych użytki kopalne, nieużytki i drogi, jeżeli nie ustalono dla nich warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z regulacją art. 196 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne w celu zapewnienia dostępu do informacji o urządzeniach melioracji wodnych oraz o zmeliorowanych gruntach prowadzi się ewidencję urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, zwaną dalej "ewidencją melioracji wodnych". Ewidencja melioracji wodnych zawiera dane dotyczące urządzeń melioracji wodnych, w szczególności ich rodzaj, liczbę, lokalizację i parametry techniczne oraz dane dotyczące zmeliorowanych gruntów.

Przedmiotowa ewidencja prowadzona jest przez Zarządy Zlewni (art. 240 ust. 4 pkt 15 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne).

Po analizie materiałów stwierdzono, że na obszarze planowanej inwestycji, na działkach o nr ewid. 253/15, 254/1, 293/1 położonych w obrębie Białą, gmina Biały Bór, nie występują urządzenia melioracji wodnych, ujęte w ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów prowadzonej przez Wody Polskie.

Na działkach o nr ewid. 253/15, 293/1 położonych w obrębie Białą, gmina Biały Bór, występują śródlądowe wody powierzchniowe płynące — Dopływ z jeziora Białka (niewydzielony, łączący jezioro Białka z jeziorem Bielsko).

Działka o nr ewid. 254/1 położona w obrębie Białą, gmina Biały Bór, graniczy ze śródlądową wodą powierzchniową płynącą - jeziorem Białka (działka nr ewid. 257 obręb Białą, gmina Biały Bór).

W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób uniemożliwiający zanieczyszczenie wód oraz uszkodzenie brzegów jeziora Białka oraz Dopływu z jeziora Białka.

W celu umożliwienia dostępu do śródlądowych wód powierzchniowo płynących i wykonywania konserwacji, wnosimy o wyłączenie z inwestycji pasa szerokości minimum 5 m od rzeczywistej linii brzegu — jeziora Białka i Dopływu z jeziora Białka.

- Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Szczecinie - znak WST-Z.612.663.2023.AZ z dnia 13.07.2023 r. - W odpowiedzi na pismo znak sprawy: PP.6730.44.2023.AM z dnia 23 czerwca 2023 r. (data wpływu: 26 czerwca 2023 r.) dotyczące wniosku o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na Budowie Farmy Fotowoltaicznej „Białą” o mocy 120 MW wraz z infrastrukturą techniczną oraz urządzeniami służącymi do magazynowania energii elektrycznej, tzw. magazynami energii o mocy do 120 MW na działkach nr 253/15, 254/1 i 293/1, obręb ewidencyjny Białą, gmina Biały Bór, Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Szczecinie uprzejmie informuje, że dla ww. inwestycji została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach (decyzja Burmistrza Białego Boru z dnia 29 maja 2023 r. znak sprawy: OŚ 6220 8 2022.AM).

W ramach prowadzonej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, zgodnie z ustawą 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 2023 r. poz. 1094, ze zm.), Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie uzgodnił realizację ww. przedsięwzięcia postanowieniem z dnia 22 marca 2023 r. znak sprawy: WS T.K.4221.75.2022.NK.3.

W związku z tym, zgodnie z art. 53 ust. 5b ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2023 poz. 977), nie zachodzi ponowna konieczność uzgodnienia przedmiotowego projektu decyzji o warunkach zabudowy z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie.

- Regionalną Dyрекcyjã Lasów Państwowych w Szczecinku - Postanowienie znak ZS.224.3.203.2023.ŁN z dnia 31.07.2023 r.

po rozpatrzeniu wniosku Burmistrza Białego Boru PP.6730.44.2023.AM z 19.07.2023 r. (data wpływu: 19.07.2023 r.) w sprawie uzgodnienia projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej "Biała" o mocy do 120 MW wraz z infrastrukturą techniczną oraz urządzeniami służącymi do magazynowania energii elektrycznej, tzw. magazynami energii o mocy do 120 MW, na działkach ewidencyjnych nr 253/15, 254/1, 293/1, obręb ewidencyjny Biała, gmina Biały Bór, postanowiono uzgodnić pozytywnie projekt decyzji Burmistrza Białego Boru o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej "Biała" o mocy do 120 MW wraz z infrastrukturą techniczną oraz urządzeniami służącymi do magazynowania energii elektrycznej, tzw. magazynami energii o mocy do 120 MW, na działkach ewidencyjnych nr 253/15, 254/1, 293/1, obręb ewidencyjny Biała, gmina Biały Bór, w zakresie ochrony gruntów leśnych.

z następującym uzasadnieniem:

Zgodnie z przedłożonym do uzgodnienia projektem decyzji inwestycja ma być realizowana na działkach ewidencyjnych nr 253/15, 254/1, 293/1, obręb ewidencyjny Biała.

Na załączniku graficznym do projektu decyzji liniami rozgraniczającymi teren inwestycji objęto m.in. obszar części działki nr 254/1, w tym również grunt leśny (oznaczony jako LsV), przez który ma przechodzić linia kablowa z projektowanej farmy fotowoltaicznej. W treści projektu decyzji (pkt 2.3., ppkt b-g) zapisano szereg warunków koniecznych do spełnienia, dotyczących ochrony gruntów leśnych.

- Starostwem Powiatowym w Szczecinku - milczące załatwienie sprawy

- Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Szczecinie Delegatura w Koszalinie - milczące załatwienie sprawy

- 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 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 (4 arkusze formatu A0)
2. załącznik nr 2 do niniejszej decyzji jest charakterystyka zabudowy i zagospodarowania (opis planowanego przedsięwzięcia) terenu dołączona do wniosku przez Inwestora;



z up. BURMISTRZA
Anna Majek
Inspektor
ds. planowania przestrzennego

Otrzymują:

1. Piotr Kwiatkowski adres ul. Pałubickiego 6a, 80-175 Gdańsk działający w imieniu i na rzecz Uriel Energia Sp. z o.o. ul. Pałubickiego 6a, 80-175 Gdańsk
2. strony postępowania - *w postępowaniu bierze udział więcej niż 20 stron, a więc zgodnie z art 49a kpa organ może dokonywać zawiadomienia o decyzjach i innych czynnościach administracyjnych w formie obwieszczeń, które będą się ukazywały na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Białego Boru w zakładce: "Planowanie Przestrzenne" → "Zawiadomienia - decyzje o warunkach zabudowy".*
3. a/a

Opłata 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) oraz 17,00 zł za pełnomocnictwo.