

DECYZJA NR O WARUNKACH ZABUDOWY 47/2023

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 5.06.2023r. (wpł. do tut. Urzędu w dniu 12.06.2023 r.) złożonego przez Pana Krzysztofa Bussek zam. ul. Bojkowska 37P, 44-100 Gliwice działającego w imieniu i na rzecz Prime PV ASSETS Sp. z o.o. ul. Marynarki Polskiej 163, 80-868 Gdańsk, adres do korespondencji ul. Bojkowska 37P, 44-100 Gliwice

w uzgodnieniu z:

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

ustalam

WARUNKI ZABUDOWY

na części działki nr ew. 118 obręb Bielica - Gmina Biały Bór

dla inwestycji polegającej na

budowie od 1 do 5 farm fotowoltaicznych: "Bielica" o łącznej mocy do 5 MW wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi

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

1. Rodzaj inwestycji.

Budowa od 1 do 5 farm fotowoltaicznych: "Bielica" o łącznej mocy do 5 MW wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi

dla elektrowni ustala się:

- montaż zespołów paneli fotowoltaicznych na stelażach stalowych lub aluminiowych lub z tworzyw sztucznych do 14000szt. –rozieszczonych w rzędach; powierzchnia stołów paneli fotowoltaicznych max., wysokość stołów do 7m
- realizacja kontenerowych prefabrykowanych stacji transformatorowych. – do 6,5m/9m/4m (dach płaski) o parametrach wynikających z przepisów odrębnych, powierzchnia zabudowy do 80m²
- realizacja magazynów energii - do 6,5m/20m/4m (dach płaski)
- 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 wys. do 2,0 m

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 35% powierzchni terenu wyznaczonego w części graficznej decyzji liniami rozgraniczającymi;
- szczególne zasady realizacji i rozmieszczenia elementów i urządzeń budowlanych regulują przepisy odrębne;
- powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu – do 4222 m²;
- załącznikiem nr 2 do niniejszej decyzji jest charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu 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:

- 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
- 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.),
- inwestycja zlokalizowana jest w obrębie korytarza ekologicznego: Lasy Zaborskie" oraz w obszarze dorzecza Odry w obrębie ICWP RW600091886239 Czernica do Białej,
- zapisy niniejszej decyzji rozpatrywać łącznie z zapisami decyzji p środowiskowych uwarunkowaniach znak OŚ.6220.4.2022.AM z dnia 05.06.2023 r.;
- 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;
 - 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:

- 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 na działce nr 61/3 na warunkach określonych przez zarządcę drogi
 - b) obsługa komunikacyjna w zakresie miejsc postojowych – nie ustala się;
- 2) Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną –przylączami 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 w 2 arkuszach sporządzonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej część graficzną niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 12.06.2023 r. Pan Krzysztof Bussek zam. ul. Bojkowska 37P, 44-100 Gliwice działający w imieniu i na rzecz Prime PV ASSETS Sp. z o.o. ul. Marynarki Polskiej 163, 80-868 Gdańsk, adres do korespondencji ul. Bojkowska 37P, 44-100 Gliwice wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie od 1 do 5 farm fotowoltaicznych: "Bielica" o łącznej mocy do 5 MW wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi na części działki nr ew. 118 obręb Bielica - Gmina Biały Bór.

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 11 lipca 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:

- Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Bydgoszczy Postanowienie znak BD.RPP.611.144.2023.SW z dnia 31.07.2023 r. (wpł. do tut. Urzędu w dniu 1.08.2023 r.) - umorzono w całości postępowanie.

Na podstawie art. 166 ust. 2 pkt 7 oraz ust. 5 w związku z art. 14 ust. 6 pkt 1 i art. 240 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, projekty decyzji o warunkach zabudowy wymagają uzgodnienia z właściwym organem Wód Polskich (tj. z dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Wód Polskich), w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Uzgodnienie, o którym mowa, dokonywane jest w drodze decyzji.

Niezależnie od tego, zgodnie z przywołanym we wniosku art. 53 ust. 4 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzja o warunkach zabudowy winna zostać uzgodniona z dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w odniesieniu do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na mocy art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne obszary szczególnego zagrożenia powodzią są przedstawiane na mapach zagrożenia powodziowego. Przepis art. 163 ust. 5 stanowi, iż ochronę przed powodzią prowadzi się między innymi z uwzględnieniem tych map. Ze względu na położenie terenu inwestycji w regionie wodnym 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.

Odnosząc teren objęty przesłanym do uzgodnienia projektem decyzji o warunkach zabudowy do map zagrożenia powodziowego zaktualizowanych 7 września 2022 r., ustalono, że jest on położony poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego organy administracji publicznej działają na podstawie przepisów prawa. Wobec braku przesłanek wynikających z tych przepisów, przedłożony projekt decyzji o warunkach zabudowy w aktualnym stanie prawnym nie podlega uzgodnieniu z dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w odniesieniu do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,

zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 166 ust. 2 pkt 7 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.

Na podstawie art. 105 § 1 Kodeksu, gdy postępowanie z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe w całości lub w części, organ administracji publicznej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania w całości lub w części. Mając na uwadze powyższe, Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Wód Polskich w Bydgoszczy orzekł jak w sentencji.

- Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Pile. - Postanowienie znak BD.ZPU.2.521.986.2923.MU z dnia 31.07.2023 r. (wpł. do tut. Urzędu w dniu 1.08.2023 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.

Na obszarze planowanej inwestycji, na działce o nr ewid. 118 położonej w obrębie Bielica, gmina Biały Bór, nie występują urządzenia melioracji wodnych, ujęte w ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów prowadzonej przez Wody Polskie.

- Starostwem Powiatowym w Szczecinku - zgoda milczenia

- Zarządcą Dróg Gminnych w Białym Borze - uzgodniono bez wnoszenia uwag do projektu decyzji

POUCZENIE

Niniejsza decyzja uprawnia Inwestora do ubiegania się o pozwolenie na budowę dla określonego w decyzji zamierzenia budowlanego.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
- 2) zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zawierający ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku jeżeli zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie za pośrednictwem Burmistrza Białego Boru, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Warunkiem realizacji inwestycji jest uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę w trybie przepisów określonych ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 z późn. zm.).

Inwestorowi przysługuje prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary na podstawie art. 51 ust. 2–2c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) za niewydanie w terminie decyzji.

Załączniki:

1. Część graficzna – załącznik 1/1 na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 (2 arkusze formatu A3)
2. Załącznik nr 2 - charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu

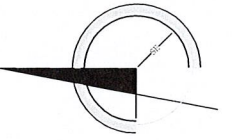


z up. BURMISTRZA
Anna Majek
Inspektor
ds. planowania przestrzennego

Otrzymują:

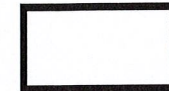
1. Pan Krzysztof Bussek zam. ul. Bojkowska 37P, 44-100 Gliwice działającego w imieniu i na rzecz Prime PV ASSETS Sp. z o.o. ul. Marynarki Polskiej 163, 80-868 Gdańsk, adres do korespondencji ul. Bojkowska 37P, 44-100 Gliwice
2. strony postępowania ustalone na podstawie ewidencji gruntów – wg rozdzielnika pozostającego w aktach sprawy.
3. a/a

Opłata 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.



1 : 1000

LEGENDA



linie rozgraniczające zakres inestycji

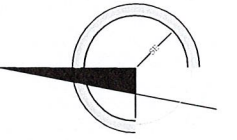
Burmistrz Białego Boru
ul. Słupska 10
78-425 BIAŁY BÓR
NIP 673-177-58-13 REGON 330920601

arl. 1

z up. Burmistrza
Anna Majek
Inspektor
ds. planowania przestrzennego

Tomasz Wolanin
architekt
NIP 673-177-58-13 REGON 330920601
tel. 0 71 751 751
tzwoln@wp.pl

sporządził
mgr inż. arch. Tomasz Wolanin



1 : 1000

LEGENDA



linie rozgraniczające zakres inestycji

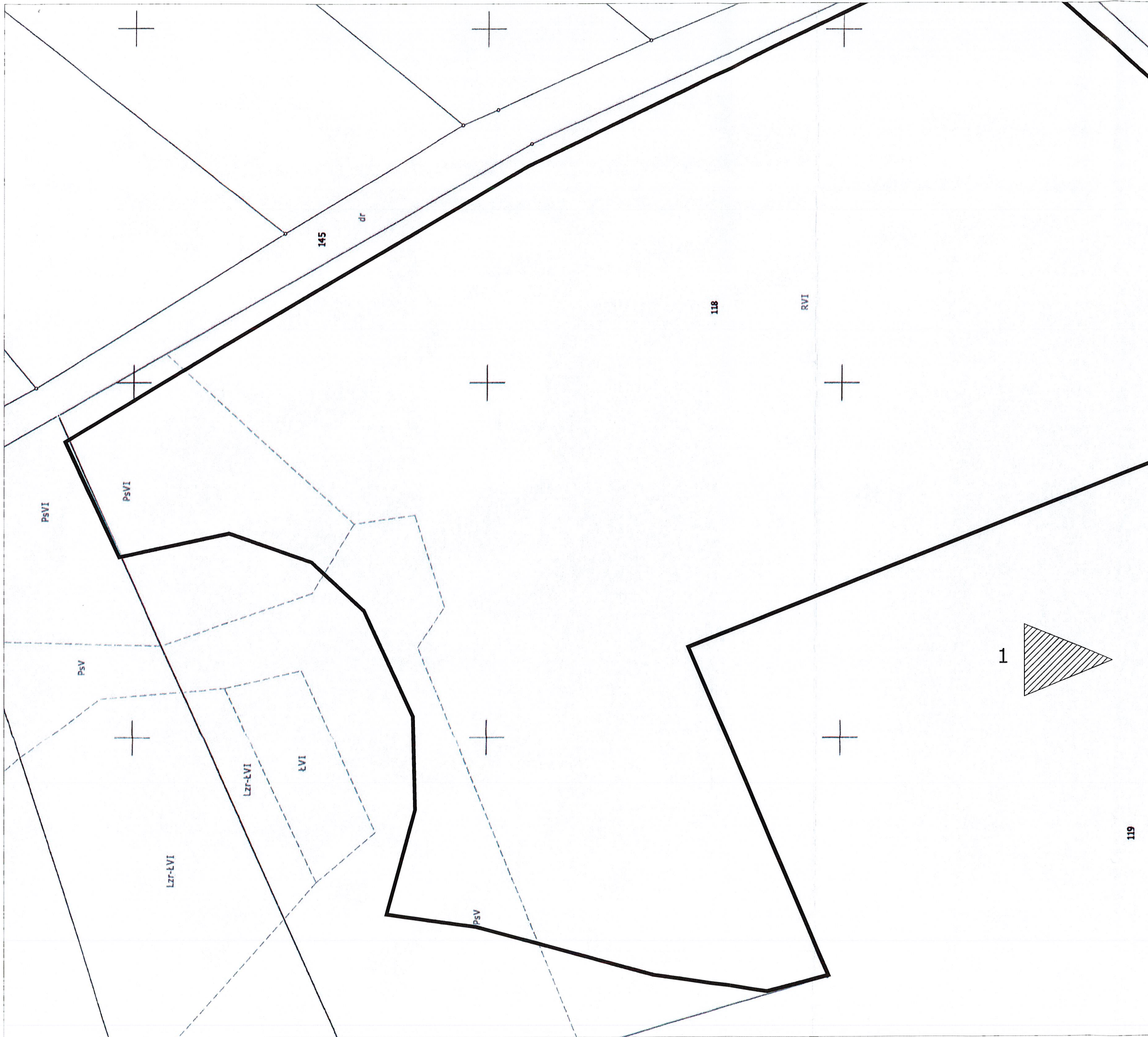
Burmistrz Białego Boru
ul. Słupska 10
78-425 BIAŁY BÓR
NIP 673-177-58-13 REGON 330920601

art. 2

z up. Burmistrza
Anna Majek
Inspektor
ds. planowania przestrzennego

Tomasz Wolanin
architekt
NIP 673-177-58-13 REGON 330920601
tel. 010 321 751
tvo@tvo.pl

sporządził
mgr inż. arch. Tomasz Wolanin



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

OŚ.6220.4.2023.AM

Biały Bór, dnia 5 czerwca 2023 r.

Charakterystyka przedsięwzięcia polegającego pn. „Budowa 1 – 5 instalacji fotowoltaicznych pn. BIELICA, na terenie działki nr ew. 118 w m. Bielica, o mocy do 5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i instalacją towarzyszącą, z uwzględnieniem etapowania”

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 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.) zwanej dalej ustawą oś.

Planowane przedsięwzięcie obejmuje budowę instalacji fotowoltaicznych o łącznej mocy do 5 MW, na działce o numerze ewidencyjnym 118, obręb Bielica, gmina Biały Bór. Całkowita powierzchnia działki inwestycyjnej wynosi ok. 6,55 ha, natomiast powierzchnia zajęta pod przedmiotowe przedsięwzięcie osiągnie do 5,3 ha. Farma fotowoltaiczna składać się będzie z następujących elementów:

- modułów fotowoltaicznych,
- inwerterów (falowników),
- linii kablowych energetyczno-światłowodowych,
- infrastruktury naziemnej i podziemnej,
- przyłącza elektroenergetycznego,
- stacji transformatorowych,
- magazynów energii,
- innych niezbędnych elementów infrastruktury technicznej związanych z budową i eksploatacją farmy.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zaliczone zostało do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko może być wymagane, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839).

Planowane inwestycja zostanie odsunięta od rzeki Białej na odległość ok. 120 m, w związku z czym projektowana farma fotowoltaiczna nie ograniczy migracji zwierząt wzdłuż tego ciek /W celu zminimalizowania ryzyka oślepienia przelatujących ptaków przez powierzchnię paneli fotowoltaicznych, zostanie ona pokryta powłoką antyrefleksyjną.

W miejscu realizacji inwestycji nie występują formy ochrony przyrody wymienione w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r., poz. 916 ze zm.).

Za zgodność
z oryginałem

11
Krzysztof Bussek
Dyrektor Działu Developmentu

Natomiast przedmiotowe przedsięwzięcie zostanie usytuowane w obrębie korytarza ekologicznego pn. „Łasy Zaborskie”.

Przedsięwzięcie znajduje się w obszarze dorzecza Odry, w obrębie JCWP RW6000091886239 Czernica do Białej, która posiada status naturalnej części wód. Jej aktualny stan został oceniony jako zły.

Najbliższy zbiornik wodny znajduje się w odległości około 4750 m od inwestycji (w kierunku północno-zachodnim). Najbliższy ciek przepływa w odległości około 115 m od inwestycji (w kierunku zachodnim).

z up. BURMISTRZA

Alina Mazur
Alina Mazur
Podinspektor ds. rolnictwa
i ochrony środowiska

Publikowano dnia 5.06.2023
- na stronie internetowej www.bip.bialybor.com.pl
- na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Białym Borze
od dnia 5.06.2023. do dnia 20.06.2023
podpis *Alina Mazur* dnia 5.06.2023

Zazgodność
z oryginałem

12

Krzysztof Burssek
Krzysztof Burssek
Dyrektor Działu Developmentu

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

Stanowiąca załącznik do Decyzji Nr PP.6730.47.2023.AM

DLA INWESTYCJI POLEGAJĄCEJ NA:

**od 1 do 5 farm fotowoltaicznych: "Bielica" o łącznej mocy do 5 MW wraz z niezbędnymi
urządzeniami budowlanymi
na działce nr ew. 118 obręb Bielica - Gmina Biały Bór**

wnioskujący : P. Krzysztof Bussek zam. ul. Bojkowska 37P, 44-100 Gliwice działający w imieniu
i na rzecz Prime PV ASSETS Sp. z o.o. ul. Marynarki Polskiej 163, 80-868 Gdańsk,
adres do korespondencji ul. Bojkowska 37P, 44-100 Gliwice

1. Przedmiot analizy.

Przedmiotem analizy jest sąsiedztwo działki nr 118 obręb Bielica 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 1:2000 obszar stanowiący ponad trzykrotną szerokość frontu (przy załamaniu wzdłuż drogi) przedmiotowej działki od drogi leśnej na działce nr 61/3.

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 gminnej na działce nr 61/3
Ustala się dojazd i dojście dla wnioskowanej inwestycji - z działki drogowej nr 61/3

7. Uzbrojenie terenu

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

zaopatrzenie w wodę nie 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 i nieleśne (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 jest objęty strefami ochronnymi z zakresu ochrony środowiska, dla którego obowiązujące zakazy nie dotyczą realizacji planowanej inwestycji, teren nie jest natomiast objęty strefami ochronnymi, terenów górniczych oraz nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych,

Teren będący przedmiotem inwestycji położony jest:

- a) inwestycja zlokalizowana jest w obrębie korytarza ekologicznego :Lasy Zaborskie” oraz w obszarze dorzecza Odry w obrębie ICWP RW600091886239 Czernica do Białej,

teren nie jest objęty strefami ochronnymi dziedzictwa kultury.

10. lokalizacja zamierzenia w stosunku do stref ochronnych (warunek wynikający z art. 61 ust. 1 pkt 6) Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

- wnioskowany teren nie jest objęty strefami ochronnymi z zakresu przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych
- wnioskowany teren nie jest znajduje się w strefie kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu
- wnioskowany teren nie jest znajduje się w strefie kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach rurociągu

11. 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.

z up. BURMISTRZA
Anna Majek
Inspektor
ds. planowania przestrzennego

Tomasz Wolanin
architekt
Nr upr. 64/07/DOIA
tel. 71 751 751
tytuł.pl

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



linie rozgraniczające działkę Wnioskodawcy

z up. BURMISTRZA

Tomasz Wolanin
architekt
BE upr. 00007/DOIA
tel. 0602391751
twojapracownia.pl

sporządził
mgr inż. arch. Tomasz Wolanin