

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY NR 14/2024

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 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 ze zm.), 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 ze zm.)

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 08.03.2024r. (uzupełnionego ostatecznie w dniu 08.03.2024 r.) złożonego przez PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o. ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa, adres do korespondencji ul. Św. Leonarda 7, 25-311 Kielce

w uzgodnieniu z:

- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Pile,
- Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Szczecinie,
- Regionalną Dyрекcją Lasów Państwowych w Szczecinku,
- Starostwem Powiatowym w Szczecinku,
- Zarządcą Dróg Gminnych,

ustalam

WARUNKI ZABUDOWY

na części działki nr ew. 192/1 obręb Drzonowo- Gmina Biały Bór

dla inwestycji polegającej na

budowie farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą

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

1. Rodzaj inwestycji.

Budowa farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą dla elektrowni ustala się:

- montaż zespołu paneli fotowoltaicznych na stelażach stalowych lub aluminiowych lub z tworzyw sztucznych - rozmieszczonych w rzędach co 2,0 - 10,0 m; max. wysokość panelu po montażu do konstrukcji wsporczej od 0,5 m do 5,0 m, nachylenie 15 - 45 stopni - do 37500 szt. o mocy do 15 MW,
- realizacja kontenerowych prefabrykowanych stacji transformatorowych - do 15 szt. - do 3m/6m wys. do 4,0 m (dach płaski) o parametrach wynikających z przepisów odrębnych - do 2 kondygnacji nadziemnych,

- 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,
- montaż instalacji alarmowej i monitoringu,
- realizacja ogrodzenia o wys. do 2,2 m 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; jednakże zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczone zostały w odległości 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 20,
- b) dla planowanego przedsięwzięcia ustala się obszar inwestycji podlegający przekształceniu zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji o powierzchni do 72600 m²,
- c) wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż 35% powierzchni terenu wyznaczonego w części graficznej decyzji liniami rozgraniczającymi,
- d) szczegółowe zasady realizacji i rozmieszczenia elementów i urządzeń budowlanych regulują przepisy odrębne,
- e) warunki niniejszej decyzji rozpatrywać łącznie z warunkami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach znak OŚ.6220.13.2022.AM z dnia 28.04.2023 r.,
- f) 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:

- a) stosownie do przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409) - 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 2023 r. poz. 633) 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 2022 r., poz. 916 ze zm.), zabrania się prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych,

- d) 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,
- e) warunki niniejszej decyzji rozpatrywać łącznie z zapisami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach znak OŚ.6220.13.2022.AM z dnia 28.04.2023 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. 2022 r. poz. 840).

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 145 w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
 - b) obsługa komunikacyjna w zakresie miejsc postojowych – należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe w granicach terenu objętego liniami rozgraniczającymi;
- 2) Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną – przyłączami 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,
- f) zgodnie z Postanowieniem znak DP.ZPU.521.642.2024.MU z dnia 19 kwietnia 2024 r. Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Pile – na obszarze planowanej inwestycji, występuje urządzenie melioracji wodnych – rów

o symbolu D-3, w związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzeń – w przypadku ich uszkodzenia, naprawić lub przebudować, zapewniając dalsze poprawne funkcjonowanie systemu melioracyjnego

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 08.03.2024 r. PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o. ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa, adres do korespondencji ul. Św. Leonarda 7, 25-311 Kielce wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na części działki nr ew. 192/1 obręb Drzonowo - Gmina Biały Bór.

Działka określona w decyzji nie jest objęta 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 (Dz. U. z 2023 r. 977 ze zm.).

Pismem z dnia 5 kwietnia 2024 r. na podstawie art. 61 § 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 (Dz. U. z 2023 r. 977 ze zm.) 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 wymieniona w decyzji działka, w obszarze określonym liniami rozgraniczającymi, może być zagospodarowana 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 – Postanowieniem znak DP.ZPU.521.642.2024.MU z dnia 19 kwietnia 2024 r. (wpływ do tut. Urzędu 19.04.2024 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 części działki o nr ewid. 192/1 położonej w obrębie Drzonowo, gmina Biały Bór, występuje urządzenie melioracji wodnych – rów o symbolu D-3. W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzeń – w przypadku ich uszkodzenia, naprawić lub przebudować, zapewniając dalsze poprawne funkcjonowanie systemu melioracyjnego.

- Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Szczecinie – Postanowieniem znak O/SZ.Z-3.4351.62.2024.rm z dnia 16.04.2024 r. (wpływ do tut. Urzędu 18.04.2024 r.) nie uzgodniono projektu decyzji wskazując, iż projekt decyzji wraz z załącznikiem mapowym należy tak zmienić, aby możliwa była ocena zasady lokalizacji wszystkich nowych obiektów budowlanych, wobec zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej w zakresie zgodności z wymaganiami określonymi w art. 43 ust. 1 lp. 3 ustawy o drogach publicznych, tj. w odległości 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi.

W dniu 06.05.2024 r. zmienione zgodnie z wytycznymi w ww. postanowieniu załączniki graficzne do projektu decyzji zostały przesłane do ponownego uzgodnienia do Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Szczecinie. Postanowieniem znak O/SZ.Z-3.4351.73.2024.r. z dnia 15.05.2024 r. (wpływ do tut. Urzędu 16.05.2024 r.) uzgodniono projekt decyzji.

- Regionalną Dyrekcją Lasów Państwowych w Szczecinku – Postanowieniem znak ZS.224.3.68.2024.CK z dnia 15.04.2024r. (wpływ do tut. Urzędu 15.04.2024 r.) - umorzono postępowanie w sprawie uzgodnienia projektu decyzji, ponieważ z przedłożonego do uzgodnienia projektu decyzji oraz załączników do projektu decyzji wynika, że na działce nr 192/1 położonej w obrębie ewidencyjnym Drzonowo, w gminie Biały Bór, na której projektuje się przedmiotową inwestycję, nie występują grunty leśne (użytki gruntowe opisane jako Ls). W związku z tym, nie ma podstaw do uzgodnienia projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy w zakresie ochrony gruntów leśnych,

- 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.

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 2023 r. poz. 682).

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 ze zm.) za niewydanie w terminie decyzji.

Załączniki:

Część graficzna – załącznik 1/1 na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

Załącznik nr 2 do niniejszej decyzji: charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu dołączona do wniosku przez Inwestora.



z up. BURMISTRZA
Anna Majek
Inspektor
ds. planowania przestrzennego

Otrzymują:

1. PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o. ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa, adres do korespondencji ul. Św. Leonarda 7, 25-311 Kielce
2. Strony postępowania ustalone na podstawie ewidencji gruntów – wg rozdzielnika pozostającego w aktach sprawy,
- 3.a/a.

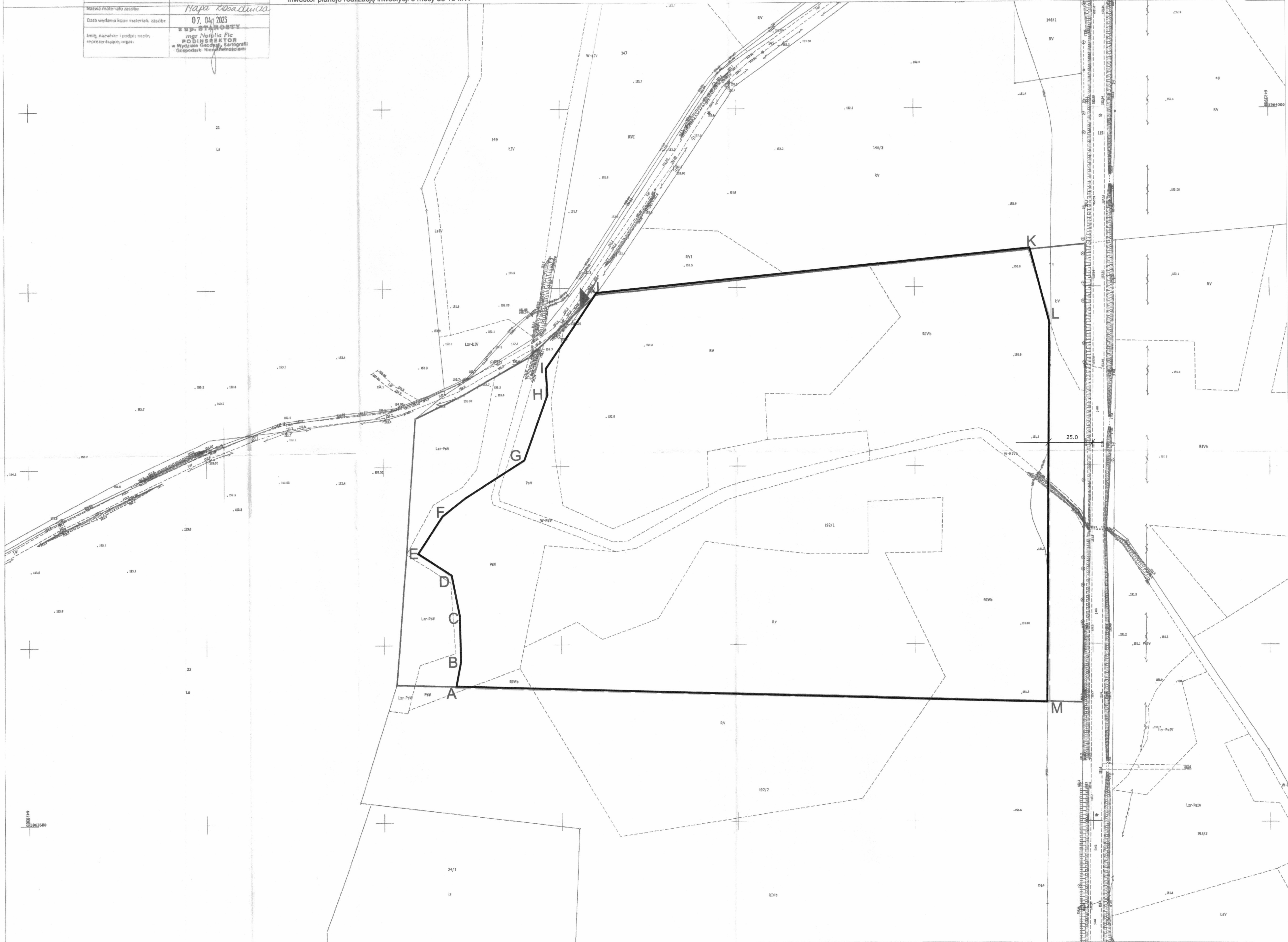
Opłata skarbową w wysokości 598,00 zł została uiszczona na konto Urzędu Miejskiego w Białym Borze. Podstawa prawna art. 1 ust 1 lit a), zał. cz. I przedmiot 8. ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. 2020 poz. 1546 z późn. zmianami)

STAROSTA SZCZECINECKI
ul. Wodolawa IV 15
78-400 SZCZECINEK

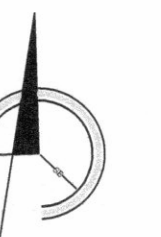
Nazwa organu prowadzącego pismo zawód geodetyczny - kartograficzny	STAROSTA SZCZECINECKI ul. Wodolawa IV 15, 78-400 SZCZECINEK
identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	6642.1.358.2023
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Data wydania kopii materiału zasobu	07.04.2023
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	mgr Natalia Fic PODINSPEKTOR w Wydziale Geodezji, Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami

Wstępna koncepcja graficzna farmy fotowoltaicznej
Lokalizacja: Drzonowo, gmina Biały Bór, powiat szczecinecki, dz. nr ewid. 192/1
Tytuł: "Budowa farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej
na części dz. nr 192/1 w obrębie Drzonowo, gm. Biały Bór"
Koncepcja może ulec zmianie na późniejszych etapach prac projektowych
i nie można jej traktować jako ostateczną
Powierzchnia opracowania: do 7,26 ha
Inwestor planuje realizację inwestycji o mocy do 15 MW

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000



Załącznik nr 1/1
DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY
NR PP.6730.14.2024 Z DNIA 14.07.2024 ROKU



1 : 1000

linia rozgraniczająca teren inwestycji

BURMISTRZ BIAŁEGO BORU
ul. Słupska 10
78-425 BIAŁY BÓR
NIP 673-177-58-13 REGON 330820601

z up. BURMISTRZA
Anna Majek
Inspektor
ds. planowania przestrzennego

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

OŚ.6220.13.2022.AM

Biały Bór, dnia 28 kwietnia 2023 r.

**Charakterystyka przedsięwzięcia polegającego na
budowie farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na części dz. nr 192/1
w obrębie Drzonowo, gmina Biały Bór**

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia zgodnie z art. 84 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowisk oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.) zwanej dalej ustawą ooś. Przedmiotową charakterystykę sporządzono w oparciu o dane zawarte w karcie informacyjnej przedsięwzięcia.

Planowana inwestycja zlokalizowana jest w województwie zachodniopomorskim w obrębie geodezyjnym Drzonowo na działce o numerze ewidencyjnym 192/1. Obszar planowanej inwestycji nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowe przedsięwzięcie będzie polegało na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 15 MWp, planowanej do realizacji na części działki nr 192/1 w obrębie Drzonowo, gmina Biały Bór. Zgodnie z przedłożonymi dokumentami planowane przedsięwzięcie obejmuje następujące elementy:

- konstrukcję wsporczą dla paneli,
- panele fotowoltaiczne i inwertery o mocy do 15 MWp,
- kontenerowe stacje transformatorowe,
- układy pomiarowo-zabezpieczające,
- pośrednie rozdzielnice napięcia,
- trasy oraz linie kablowe,
- instalacje odgromowe, przepięciowe i przetężeniowe,
- dodatkowe oprzyrządowanie pomocnicze,
- podziemne linie energetyczne,
- ogrodzenie i monitoring.

W ramach przedmiotowej inwestycji dopuszcza się posadowienie magazynów energii. Całkowita powierzchnia dz. 192/1 wynosi 8,4975 ha. Łączna powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia będzie wynosić do 7,26 ha.

Najbliższa zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana jest na działce nr 146/2 obręb Drzonowo, w odległości ponad 170 m od obszaru objętego wnioskiem.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie w swym postanowieniu znak WST-K.4220.489.2022.AMGN z dnia 3 sierpnia 2022 r. wskazał, iż w pobliżu planowanej inwestycji nie są planowane żadne inne farmy fotowoltaiczne, w związku z tym nie przewiduje się skumulowanego wpływu oddziaływań na poszczególne komponenty środowiska.

Etap realizacji przedsięwzięcia związany będzie z emisją akustyczną i emisją zanieczyszczeń do powietrza charakterystyczną dla prac budowlanych, wynikającą z transportu materiałów oraz pracy sprzętu technicznego i maszyn. Jednakże prace realizacyjne prowadzone będą w porze dziennej, tj. w godzinach 6:00-22:00. Podczas fazy budowy instalacji będą produkowane niewielkie ilości ścieków socjalno-bytowych, w związku z czym planuje się zastosowanie urządzeń sanitarnych, które zostaną przetransportowane na teren inwestycji. Wytwarzane w trakcie realizacji przedsięwzięcia odpady będą magazynowane selektywnie w wyznaczonym miejscu, a następnie przekazane podmiotom posiadającym stosowne uprawnienia. Podsumowując oddziaływania na etapie realizacji przedmiotowej inwestycji będą miały charakter lokalny, okresowy, odwracalny i ustąpią po zakończeniu prac związanych z budową przedmiotowej farmy fotowoltaicznej.

Podczas fazy budowy instalacji będą produkowane niewielkie ilości ścieków socjalno-bytowych, w związku z czym planuje się zastosowanie urządzeń sanitarnych, które zostaną przetransportowane na teren inwestycji. Wytwarzane w trakcie realizacji przedsięwzięcia odpady będą magazynowane selektywnie w wyznaczonym miejscu, a następnie przekazane podmiotom posiadającym stosowne uprawnienia.

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.), takie jak: parki narodowe, rezerваты przyrody, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000, pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne, użytki ekologiczne, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe.

z up. BURMISTRZA

Alina Mazur
Alina Mazur

Podinspektor ds. rolnictwa
i ochrony środowiska

Otrzymują:

1. PCWO Energy Projekt Sp. z o. o.

(2) a/a

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie, Wydział Spraw Terenowych, ul. Mieszka I 24, 75-134 Koszalin

2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Szczecinku, ul. Ordona 22, 78-400 Szczecinek

3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Zlewni w Pile, ul. Motylewska 7, 64-920 Piła

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

Stanowiąca załącznik do Decyzji Nr PP.6730.14.2024.AM

DLA INWESTYCJI POLEGAJĄCEJ NA:

**budowie farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi
na części działki nr ew. 192/1 obręb Drzonowo- Gmina Biały Bór**

wnioskujący : PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o. ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa, adres
do korespondencji ul. Św. Leonarda 7, 25-311 Kielce

1. Przedmiot analizy.

Przedmiotem analizy jest sąsiedztwo działki nr 192/1 obręb Drzonowo 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 1:1000 obszar analizowany równy obszarowi inwestycji.

4. Analiza funkcji.

nie wymaga się-

5.1. Gabaryty i forma zabudowy.

Elementy farmy – to obiekty nietrwałe 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.

teren posiada dostęp do drogi -działka nr 145

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 nie jest objęty strefami ochronnymi z zakresu ochrony środowiska otuliny DPK, OCHK, Natura 2000, dla którego obowiązujące zakazy nie dotyczą realizacji planowanej inwestycji, teren nie jest objęty strefami ochronnymi terenów górniczych oraz nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych,

10. 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

10. Wnioski

Ustosunkowując się do wniosku należy stwierdzić, iż zostały spełnione wszystkie niezbędne warunki z art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym wydanie decyzji dla planowanej inwestycji jest dopuszczalne na tym terenie.

z up. BURMISTRZA
Anna Majek
Inspektor
ds. planowania przestrzennego

Tomasz Wolanin
mgr inż. arch.
Nr upr. 64/07/DOIA
tel. 0 22 751 751
tvo@planowanie.pl

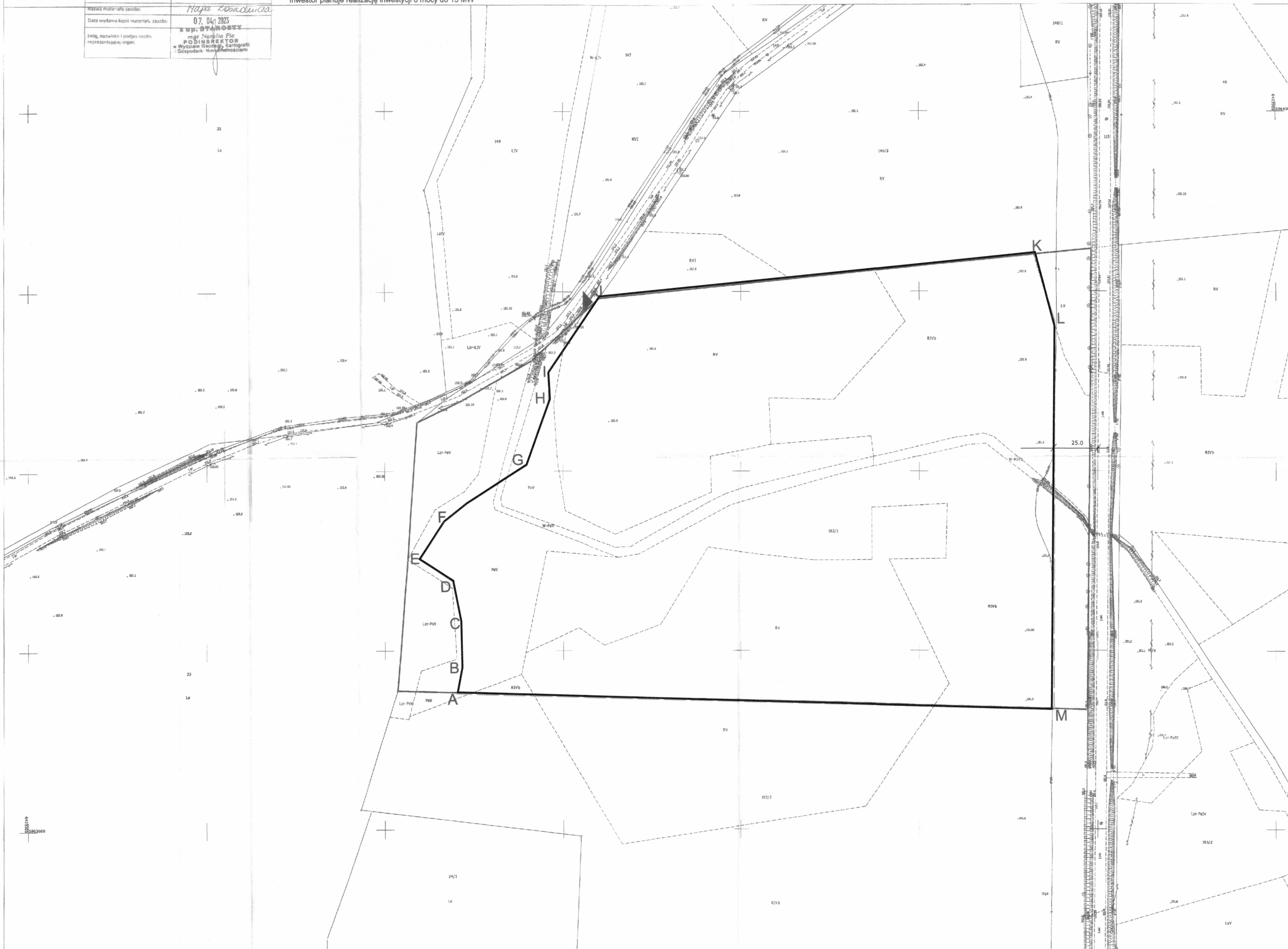
sporządził
mgr inż. arch.
Tomasz Wolanin
Nr upr. 64/07/DOIA

STAROSTA SZCZECINECKI
ul. Władysława IV 16
78-400 SZCZECINEK

Nazwa organu prowadzącego posiedzenie zawodu geodetyzmu i kartografii	STAROSTA SZCZECINECKI ul. Władysława IV 16, 78-400 Szczecinek
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	6642.1.358.2023
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Data wydania kopii materiału, zasobu	07.04.2023
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	mgr Tomasz Wolanin PODINSPEKTOR w Wydziale Geodezji i Kartografii Gospodarkę Nieruchomościami

Wstępna koncepcja graficzna farmy fotowoltaicznej
Lokalizacja: Drzonowo, gmina Biały Bór, powiat szczecinecki, dz. nr ewid. 192/1
Tytuł: "Budowa farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej
na części dz. nr 192/1 w obrębie Drzonowo, gm. Biały Bór"
Koncepcja może ulec zmianie na późniejszych etapach prac projektowych
i nie można jej traktować jako ostateczną
Powierzchnia opracowania: do 7,26 ha
Inwestor planuje realizację inwestycji o mocy do 15 MW

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000



ZALĄCZNIK NR 1/1 DO ANALIZY URBANISTYCZNEJ
DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY
NR PP.6730.14.2024 Z DNIA 14.05.2024 ROKU



1 : 1000

linie rozgraniczające teren inwestycji
granica obszaru objętego analizą

BURMISTRZ BIAŁEGO BORU
ul. Słupska 10
78-425 BIAŁY BÓR
NIP 673-177-56-13 REGON 330820601

z up. BURMISTRZA
Anna Hajek
Inspektor
ds. planowania przestrzennego

Tomasz Wolanin
mgr inż. arch.
78-425 BIAŁY BÓR
NIP 673-177-56-13 REGON 330820601