

Biały Bór, dnia 25 marca 2025 r.

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY NR 70/2024

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 2024 r. poz. 1130 ze zm.), Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2024 poz.1116), 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 27.12.2024 r. (uzupełnionego ostatecznie w dniu 27.12.2024 r.) złożonego przez AP OZE Sp. z o.o., ul. Wspólna 63B/2, 00-687 Warszawa, adres do korespondencji ul. Plac Konsulatu Polskiego 1/301, 10-532 Olsztyn,

w uzgodnieniu z:

- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Pile,
- Starostwem Powiatowym w Szczecinku,
- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie,
- Regionalną Dyрекcją Lasów Państwowych w Szczecinku,
- Zarządcą Dróg Gminnych w Białym Borze,

ustalam

WARUNKI ZABUDOWY

na części działki nr ew. 253/14 obręb Biała - Gmina Biały Bór

dla inwestycji polegającej na

budowie instalacji fotowoltaicznej o łącznej mocy 30 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, drogą dojazdową, przyłączem do krajowej sieci elektroenergetycznej,

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

1. Rodzaj inwestycji.

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

- możliwość realizacji mniejszych instalacji fotowoltaicznych o łącznej mocy do 30MW,
- 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 do 6,0 m, nachylenie konstrukcji 5-50 stopni - do 75000 szt. o mocy do 30 MW,

- realizacja kontenerowych prefabrykowanych stacji transformatorowych - do 6 szt. – 10m/6m,

wys. do 4,0 m (dach płaski) o parametrach wynikających z przepisów odrębnych,

- realizacja kontenerowych prefabrykowanych magazynów energii - do 8 szt.– 20m/6m wys. do 4,0m (dach płaski) o parametrach wynikających z przepisów odrębnych,

- realizacja magazynów technicznych - do 3 szt. – 7m/3m wys. do 4,0 m (dach płaski),

- 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 2,10 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,
- b) dla planowanego przedsięwzięcia ustala się obszar inwestycji zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji,
- c) całkowita powierzchnia instalacji nie przekroczy 18,1900 ha,
- d) teren biologicznie czynny nie może być niższy niż 13,6425 ha (przy czym powierzchnie pod panelami uznaje się za biologicznie czynną),
- e) szczegółowe zasady realizacji i rozmieszczenia elementów i urządzeń budowlanych regulują przepisy odrębne,
- f) warunki niniejszej decyzji rozpatrywać łącznie z warunkami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach znak OŚ.6220.2.2023.AM z dnia 19.11.2024 r.,
- g) 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 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.),
 - d) inwestycja zlokalizowana jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Okolice Żydowo Biały Bór”
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.6220.2.2023.AM z dnia 19.11.2024 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 293/1 w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
 - b) obsługa komunikacyjna w zakresie miejsc postojowych – nie ustala się.
- 2) Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie w infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną – instalacja pozyskująca energię elektryczną z odnawialnych źródeł;
 - 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 1/2 sporządzonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej część graficzną niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 27.12.2024 r. AP OZE Sp. z o.o. ul. Wspólna 63B/2, 00-687 Warszawa, adres do korespondencji ul. Plac Konsulatu Polskiego 1/301, 10-532 Olsztyn wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie instalacji fotowoltaicznej o łącznej mocy 30 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, drogą dojazdową, przyłączem do krajowej sieci elektroenergetycznej, na części działki nr ew. 253/14 obręb Biała - 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 2024 r., poz. 1130 ze zm.).

Pismem z dnia 20 stycznia 2025 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 2003 r. Nr 164, poz. 1588 ze zm.) oraz zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2024 poz.1116) 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, zgodne są z wnioskiem Inwestora.

Projekt decyzji uzgodniono z:

- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Pile - Postanowieniem znak DP.ZPU.521.347.2025.MU z dnia 21.02.2025 r. (wpł. do tut. Urzędu w dniu 24.02.2025 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. 253/14 położonej w obrębie Biała, gmina Biały Bór, powiat szczecinecki, nie występują urządzenia melioracji wodnych, ujęte w ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów prowadzonej przez Wody Polskie,

- Starostwem Powiatowym w Szczecinku – zgoda milczenia,

- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie – Pismem znak WST-Z.612.254.2025.KM z dnia 03.03.2025 r. (wpł. do tut. Urzędu w dniu 04.03.2025 r.): „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 2024 r., poz. 1112 ze zm.), Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie uzgodnił realizację ww. przedsięwzięcia postanowieniem z dnia 05 września 2024 r. znak sprawy: WST-K.4221.6.2024.NK.6. W związku z tym, zgodnie z art. 53 ust. 5b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) nie zachodzi ponowna konieczność uzgodnienia przedmiotowego projektu decyzji o warunkach zabudowy z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie,

- Regionalną Dyрекcją Lasów Państwowych w Szczecinku – Postanowieniem znak ZS.224.3.46.2025.CK z dnia 13.02.2025 r. (wpł. do tut. Urzędu w dniu 14.02.2025 r.) umorzono postępowanie w sprawie uzgodnienia projektu decyzji w zakresie ochrony gruntów leśnych.

Z przedłożonego do uzgodnienia projektu decyzji oraz załączników do projektu decyzji wynika, że na cz. Działki nr ew. 253/14 położonej w obrębie ewidencyjnym Biała, gmina 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,

- Zarządcą Dróg Gminnych w Białym Borze – Pismem znak RIZP.720.14.2025.DO z dnia 27.02.2025 r. pozytywnie zaopiniowano przedłożony projekt 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 2024 r. poz. 1130 ze zm.) za niewydanie w terminie decyzji.

Załączniki:

1. Część graficzna – załącznik nr 1/2 na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000,
2. Charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu – załącznik nr 2,
3. Wyniki analizy – część tekstowa i część graficzna.



z up. BURMISTRZA
Anna Majek
Inspektor
ds. planowania i zagospodarowania

Otrzymują:

1. AP OZE Sp. z o.o., ul. Wspólna 63B/2, 00-687 Warszawa, adres do korespondencji ul. Plac Konsulatu Polskiego 1/301, 10-532 Olsztyn,
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).

Biały Bór, dnia 19 listopada 2024 r.

Charakterystyka przedsięwzięcia polegającego pn.

„Budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy do 30 MW (z możliwością realizacji mniejszych instalacji fotowoltaicznych nie przekraczających łącznie mocy 30 MW), wraz z drogą dojazdową oraz przyłączem do krajowej sieci energetycznej i elementami infrastruktury technicznej, niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania przedsięwzięcia”

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 2024 r. poz. 1112), zwanej dalej ustawą ooś.

Przedmiotowe przedsięwzięcie będzie polegało na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 30 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na dz. nr 253/14 obręb Biała, gmina Biały Bór, powiat szczecinecki.

W ramach przedsięwzięcia przewiduje się realizację:

- paneli fotowoltaicznych (do 75000 szt.),
- konstrukcji wsporczych,
- falowników,
- kontenerowych stacji transformatorowych,
- magazynu energii,
- instalacji elektrycznej,
- systemu monitoringu,
- ochrony odgromowej i przeciwprzepięciowej,
- ogrodzenia wraz z bramą wjazdową.

Powierzchnia działki inwestycyjnej wynosi 19,4225 ha, a pod projektowaną inwestycję zajęte zostanie ok. 18,19 ha. Zgodnie z przedłożonymi przez inwestora dokumentami, przedmiotową inwestycję planuje się zrealizować na gruntach użytkowanych dotychczas rolniczo, z wyłączeniem gruntów sklasyfikowanych jako grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych (Lzr – RV), wykorzystywanych jako las gospodarczy.

Najbliższy ciek przepływa w odległości około 2380 m od inwestycji (w kierunku północno-zachodnim). Przedsięwzięcie znajduje się w obszarze dorzecza Odry, w obrębie JCWP jeziornych LW10548 Bielsko, która posiada status naturalnej części wód. Jej aktualny stan został oceniony jako zły. Stan chemiczny wód powierzchniowych określono poniżej dobrego. Ocenę ryzyka określono jako zagrożoną nieosiągnięciem celów środowiskowych. Jako cel środowiskowy dla JCWP wskazano dobry stan ekologiczny. Stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników – stan dobry. Przedmiotowe zamierzenie zostanie usytuowane

na obszarze jednolitej części wód podziemnych oznaczonych numerem PLGW600026. Stan ilościowy i chemiczny wód podziemnych dla tego obszaru oceniono jako dobry. Ryzyko nieosiągnięcia celów środowiskowych dla tej JCW zostało określone jako niezagrożone.

Czyszczenie powierzchni paneli fotowoltaicznych będzie się odbywało w sposób naturalny. Natomiast przy większym zabrudzeniu mycie paneli będzie się odbywało przy użyciu czystej wody, bez dodatku detergentów, co wskazano jako warunek realizacji inwestycji. Wody opadowo-roztopowe będą wsiąkały bezpośrednio do gruntu. Podczas eksploatacji instalacji nie będą powstawały ścieki bytowe ani technologiczne. Teren objęty zakresem planowanych prac inwestycyjnych zlokalizowany jest w obszarze chronionego krajobrazu pn.: „Okolice Żydowo – Biały Bór”, powołanego w celu ochrony krajobrazu i naturalnych walorów środowiska przyrodniczego.

Z up. BURMISTRZA
Władysław Kosiw
ZASTĘPCA BURMISTRZA

BURMISTRZ BIAŁEGO BORU

ul. Słupska 10

78-425 BIAŁY BÓR

NIP 673-177-58-13 REGON 330920601

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

Stanowiąca załącznik do Decyzji Nr PP.6730.70.2024.AM

DLA INWESTYCJI POLEGAJĄCEJ NA:

budowie instalacji fotowoltaicznej o łącznej mocy 30 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, drogą dojazdową, przyłączem do krajowej sieci elektroenergetycznej, na części działki nr ew. 253/14 obręb Biała- Gmina Biały Bór

wnioskujący : AP OZE Sp. z o.o., ul. Wspólna 63B/2, 00-687 Warszawa, adres do korespondencji ul. Pl. Konsulatu Polskiego 1/301, 10-532 Olsztyn

1. Przedmiot analizy.

Przedmiotem analizy jest sąsiedztwo działki nr 253/14 obręb Biała 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);
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2024 poz.1116),
- 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 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.

teren posiada dostęp do drogi -działka nr 293/1

7. Uzbrojenie terenu

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

zaopatrzenie w wodę nie dotyczy

zaopatrzenie w energię elektryczną: instalacja pozyskująca energię elektryczną z odnawialnych źródeł;

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 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, inwestycja zlokalizowana jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Okolice Żydowo Biały Bór”

warunki niniejszej decyzji rozpatrywać łącznie z zapisami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach znak OŚ.6220.2.2023.AM z dnia 19.11.2024r.

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.

Tomasz Wolanin
mgr inż. arch.
77/001A
151
151

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