PREZYDENT MIASTA WAŁBRZYCH

Wałbrzych, 20.12.2023r.

BAB.6730.128.2023

DECYZJA NR 143 /2023
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 53 ust. 4, art. 61 ust. 1, art. 61 ust. 3, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023r. poz. 977 z późniejszymi zmianami), art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688) a także art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023r., poz. 775 z późniejszymi zmianami), po rozpatrzeniu wniosku przedłożonego z upoważnienia inwestora, spółki pn.:

Nowe Podzamcze Sp. z o. o.
ul. Wojaczka 13
58-160 Mikołów

USTALAM

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy łącznej do 20 MW włącznie wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną
na działce nr 25 i na częściach działek nr 47/3, 45/3, 44/3, 46/3, 29, 28, 27, 24 obręb Podzamcze 47
na terenie zaznaczonym w załączniku nr 2 przy zachowaniu warunków określonych w załączniku nr 1.

U Z A S A D N I E N I E

W dniu 6 września 2023r. inwestor jw. (za pośrednictwem pełnomocnika – pana Michała Cichosza) przedłożył wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy łącznej do 20 MW włącznie (w tym także etapowo) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach nr 47/3, 45/3, 44/3, 46/3, 28, 27, 29, 24, 25 obręb Podzamcze 47).

Ocena wnioskowanego zamierzenia przeprowadzona przez tut. organ wykazała, że:

- przedmiotowy teren nie jest objęty żadnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz nie leży na obszarze, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek jego sporządzenia na podstawie przepisów odrębnych, zatem ustalenie warunków zabudowy dla zmiany zagospodarowania terenu powinno nastąpić w drodze decyzji, stosownie do art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 ppkt a rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2019r., poz. 1839 z późniejszymi zmianami) oraz art. 72 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2023r., poz. 1094 z późniejszymi zmianami) przedmiotowa inwestycja wymaga (przed uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy) wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Wymóg ten został spełniony. Wnioskodawca przedstawił ostateczną Decyzję nr 9/2021 znak BŚK.6220.10.2021 z dnia 9.12.2021r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia (stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko);
- planowana inwestycja zlokalizowana jest poza granicami obszarów chronionych wymienionych w art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2023r., poz. 1336 z późniejszymi zmianami), w tym poza obszarami Natura 2000;
- jak wynika z Rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego Nr 5 z dnia 27 lutego 2008r. w sprawie Książańskiego Parku Krajobrazowego wnioskowany teren położony jest w jego otulinie;
- wg Studium Krajobrazowego wykonanego dla Wałbrzycha w latach 2018-2019r. teren inwestycji położony jest w obszarze krajobrazu otwartego, w jednostce 6c – pola uprawne z enklawami zadrzewień śródpolnych, ogrodów, łąk i nieużytków w procesie sukcesji wtórnej. Zakwalifikowany też został do obszarów o wysokiej wartości przyrodniczej (obszar o zauważalnej bioróżnorodności ze znaczącym udziałem terenów czynnych biologicznie), wysokiej wartości historyczno-kulturowej (dobrze zachowany obszar zintegrowany ze środowiskiem przyrodniczym), wysokiej wartości funkcjonalno-estetycznej, średniej dostępności komunikacyjnej, a także wysokiej wartości krajobrazowej;
- złożony wniosek spełniał wymagania (art. 52 ust. 2) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania w sprawie jw. oraz o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń.

Z prawa strony skorzystał Dyrektor Dolnośląskiego Zespołu Parków Krajobrazowych (Oddział Wałbrzych zs. w Świdnicy), który w piśmie znak l.dz.DZPK/WB/6633/150/253/10/2023/lm,ks z dnia 3.10.2023r. wyraził szereg zastrzeżeń do planowanej inwestycji, które jego zdaniem wykluczają możliwość umiejscowienia jej w otulinie KPK.

Przedstawione obawy dotyczyły:

- radykalnej ingerencji w krajobraz, a w konsekwencji utraty przypisanych otulinie „otwartych, niezabudowanych przestrzeni w krajobrazie leśno-polno-łąkowym",
- destabilizację walorów krajobrazu kulturowego
- ignorowanie funkcji ochronnej otuliny parku, mającej służyć zabezpieczeniu przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka
- likwidacji łąk i zadrzewień będących ostoją dzikiej fauny, co zatem niszczenia siedlisk (lub ich fragmentacji bądź modyfikacji), miejsc żerowania i rozrodu występujących na tym terenie gatunków podlegających ochronie prawnej
- skumulowania negatywnego oddziaływania dwóch zamierzeń: projektowanej elektrowni fotowoltaicznej oraz (prowadzonego odrębnym postępowaniem) nowego osiedla mieszkaniowego
- towarzyszącego budowie hałasu, ale także oddziaływania akustycznego w trakcie użytkowania inwestycji
- oddziaływania pól elektromagnetycznych
- samego zajęcia terenu przez przedsięwzięcie
- niezgodności projektowanego przeznaczenia terenu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha
- pozbawienie zwierzyny płowej, ptaków drapieżnych, licznych drobnych i średnich ssaków a także większych zwierząt terenów do żerowania
- zniszczenie korytarza ekologicznego stanowiącego filtr pomiędzy KPK a terenami poza otuliną
- łamania zakazów obwiązujących w KPK w zakresie „umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień, miejsc rozrodu oraz tarlisk i złożonej ikry"
- kolizji ptaków z panelami fotowoltaicznymi.

Dyrektor Dolnośląskiego Zespołu Parków Krajobrazowych w piśmie jw. nie krył też swojego oburzenia z powodu pominięcia go w (poprzedzającej ustalenie warunków zabudowy) procedurze wydawania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowej inwestycji. Nie zgodził się też z jej konkluzją, czyli brakiem potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko. Wskazał natomiast na dobre praktyki w zakresie doboru miejsc produkcji odnawialnej energii, które zakładają wykorzystanie na ten cel w pierwszej kolejności alternatywnych obszarów – silnie zdegradowanych lub o industrialnym charakterze.

Tut. organ dokładnie przeanalizował powyższe zarzuty, wziął je wszystkie pod uwagę, stwierdzając ponad wszelką wątpliwość co następuje:

- inwestycja dotyczy obszaru otuliny parku krajobrazowego a nie samego parku
- ustawowo (art. 6 ustawy o ochronie przyrody) miejscem inwestycji nie jest obszar stanowiący formę ochrony przyrody
- nie można mówić tu o łamaniu zakazu przywołanego w §3 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego Nr 5 z dnia 27 lutego 2008r. w sprawie Książańskiego Parku Krajobrazowego z powodu jw.
- ani w ww. rozporządzeniu, ani w innych przepisach, czy licznych dokumentach nie dopatrzono się aby w otulinie Książańskiego Parku Krajobrazowego obowiązywał zakaz zabudowy lub grodzenia nieruchomości
- ustawowo (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) ustalenie warunków zabudowy nie wymaga zachowania zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
- posiłkując się postanowieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu (z dnia 15 listopada 2021r znak WOOŚ.4220.848.2021.MM.3) należy skonstatować, iż planowane przedsięwzięcie zlokalizowane będzie jedynie w sąsiedztwie korytarza ekologicznego Pogórza Sudeckiego KZ-7A
- warunki dla realizacji przedsięwzięcia w kontekście ochrony przyrody zostały określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji. Uwzględniają one m.in.: nadzór specjalisty ornitologa nad wykonywanymi pracami, pozostawienie wolnej przestrzeni pomiędzy gruntem a ogrodzeniem dla przejścia drobniejszych zwierząt, powłoki antyrefleksyjne paneli, etc. Warunki te wciąż obowiązują inwestora, co zresztą zostało przypomniane w tekście niniejszej decyzji (patrz pkt 2.2.2. załącznika nr 1).

Na początku procedury wystąpiono o opinie wewnętrzne – do Zarządu Dróg Komunikacji i Utrzymania Miasta w Wałbrzychu (pomocniczo, jako organu działającego w imieniu zarządcy wszystkich dróg publicznych w granicach administracyjnych miasta, którym jest Prezydent Miasta Wałbrzycha) oraz do tut. Biura Środowiska i Klimatu. W odpowiedzi ZDKiUM (pismo znak DR.4410.88.23 z dnia 25.09.2023r.) określił warunki dotyczące dojazdu do inwestycji, przebiegu przyłączy, sposobu odprowadzania wód opadowych, wskazał też zasady utrzymania zarządzanych przez niego rowów melioracyjnych (R-2, R-3 i R-4) przebiegających przez obszar objęty zadaniem. Z kolei tut. BŚiK mailowo poinformowało, że część wskazanych gruntów rolnych objętych zamierzeniem (dz. nr 47/3, 45/3, 44/3, 46/3, 27 i 24) podlegać będzie uzyskaniu zezwolenia na wyłączenie z produkcji – w przeciwieństwie do obszaru działek nr 25, 28 i 29, tj. gruntów wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego.

W ramach działań wymaganych prawem ustalono również obszar analizowany, który zgodnie z obowiązującymi przepisami (art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu inwestycji i nie mniejszej niż 50m. Następnie na tak wydzielonym

terenie (załączniki nr 4a÷4c) tut. organ przeprowadził analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych, a także stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji (wyniki w załączniku nr 3), która wykazała, iż przedmiotowy zamiar inwestycyjny ma możliwości realizacji we wskazanej lokalizacji,

Oceniając łączne spełnienie warunków umożliwiających wydanie decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa w art. 61 ust. 1 (uwzględniając art. 61 ust. 3) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdzono, że:

- uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego,
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, ponieważ jest położony w granicach administracyjnych miasta
- przepisy odrębne nie sprzeciwiają się realizacji przedmiotowej inwestycji
- zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze w stosunku do którego, decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, ustanowiony został zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, ani w obszarze strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu czy strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Po przeprowadzeniu analizy o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sprawdzającej wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowanym zamierzeniem, przygotowano projekt decyzji o warunkach zabudowy, który uzgodniono z:

- Dyrektorem Zarządu Zlewni w Legnicy Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie w zakresie melioracji wodnych (przedsięwzięcie projektowane jest na użytkach rolnych)
- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska we Wrocławiu w odniesieniu do obszarów objętych ochroną przyrody (fragment – wynikającego z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach – obszaru oddziaływania inwestycji dotyczy terenu Książańskiego Parku Krajobrazowego)
- Dyrektorem Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu – organem właściwym w sprawach ochrony gruntów leśnych, w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami (fragment – wynikającego z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach – obszaru oddziaływania inwestycji dotyczy lasu).

Odstąpiono natomiast od uzgodnienia (wynikającego z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) z instytucją właściwą w sprawie ochrony gruntów rolnych ponieważ w tym przypadku funkcję uzgadniającego i wydającego decyzję pełni ten sam organ.

Po zakończeniu postępowania dowodowego strony zostały poinformowane, iż przed wydaniem decyzji administracyjnej przysługuje im prawo czynnego udziału w postępowaniu, polegające na wypowiedzeniu się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Ze względu na projektowaną zmianę sposobu zagospodarowania terenu oraz spełnienie warunków art. 61 (ust. 1 w powiązaniu z ust. 3) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustalono warunki zabudowy.

Pouczenie

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Decyzja traci ważność jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla przedmiotowego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są niezgodne z ustaleniami wydanej decyzji.

Niniejsza decyzja nie uprawnia do podjęcia robót budowlanych. W celu uzyskania zgody na realizację inwestycji należy złożyć w Biurze Administracji Architektoniczno-Budowlanej Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu stosowny wniosek (zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane: tekst jednolity Dz. U. z 2023r., poz.682 z późniejszymi zmianami).

Od decyzji niniejszej służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Wałbrzychu w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania za pośrednictwem Prezydenta Miasta Wałbrzycha. W trakcie biegu terminu do jego wniesienia strona może zrzec się tego prawa wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję – wówczas z dniem doręczenia temu organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Załączniki:
1. załącznik nr 1 - warunki zabudowy
2. załącznik nr 2a÷2c - część graficzna
3. załącznik nr 3 - analiza funkcjonalno-przestrzenna terenu
4. załącznik nr 4a÷4c - część graficzna analizy

Rozdzielnik:
1. Pełnomocnik
2. Strony wg wykazu
3. BAB aa.

BAB.6730.128.2023

Załącznik nr 1
do decyzji nr 143 **/2023 z dnia** 20.12.2023r.
o warunkach zabudowy

INWESTOR:
Nowe Podzamcze Sp. z o.o.
ul. Wojaczka 13
58-160 Mikołów

1. RODZAJ INWESTYCJI:
Budowa elektrowni fotowoltaicznej o mocy łącznej do 20 MW włącznie
wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną
na działce nr 25 i na częściach działek nr 47/3, 45/3, 44/3, 46/3, 29, 28, 27, 24 obręb Podzamcze 47

2. WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I JEGO ZABUDOWY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, A W SZCZEGÓLNOŚCI W ZAKRESIE:
2.1. Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
2.1.1. Przy projektowaniu inwestycji spełnić w szczególności wymagania przepisów:
- ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 682 z późniejszymi zmianami)
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022r. poz. 1225).

2.1.2. W ramach planowanego zamierzenia dopuszcza się:
- montaż (niewyposażonych w wentylatory) modułów fotowoltaicznych (do 66 666 szt.) wraz z konstrukcją wsporczą, w tym zastosowanie modułów bi-facial (dwustronnych)
- posadowienie do 20 sztuk stacji transformatorowych (o powierzchni do 50m², długości do 25m, wysokości do 5m)
- realizację dwustanowiskowych placów postojowych obok każdej stacji transformatorowej
- wykonanie niezbędnej infrastruktury technicznej (jak kontenerowe magazyny energii – do 20 sztuk, linie kablowe nn i SN, inwertery, szafki sterowania, punktu przyłączenia, etc.)
- zainstalowanie systemu monitoringu
- wykonanie ogrodzenia (z uwzględnieniem takich elementów jak bramy i furtki)
- instalacji oświetlenia terenu inwestycji
- budowę utwardzonych dróg wewnętrznych i placów manewrowych
- etapowanie inwestycji.

2.1.3. Do niezbędnego minimum ograniczyć przekształcenie powierzchni biologicznie czynnej.
2.2. Ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
2.2.1. Przy projektowaniu inwestycji spełnić w szczególności wymagania przepisów:
- ustawy z 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2022r., poz. 2556 z późniejszymi zmianami)
- ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2023r., poz. 1336 z późniejszymi zmianami)
- ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2022r. poz. 2409 z późniejszymi zmianami)
- ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 1478 z późniejszymi zmianami)
- ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii (tekst jednolity Dz. U. z 2023 poz. 1436 z późniejszymi zmianami)
- ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 1587 z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego Nr 5 z dnia 27 lutego 2008r. w sprawie Książańskiego Parku Krajobrazowego

2.2.2. Spełnić warunki decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia.
2.2 3. Dla działek nr 47/3, 45/3, 44/3, 46/3, 27 i 24 obręb Podzamcze 47 uzyskać decyzję o wyłączeniu gruntów rolnych z produkcji.
2.2.4. W przypadku kolizji inwestycji z drzewami lub krzewami postępować zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2.2.5. Nie zakłócać istniejących stosunków wodnych.
2.2.6. Wszelkie prace należy przeprowadzić bez szkody dla istniejących cieków wodnych i pozostających w zarządzie tut. ZDKiUM rowów melioracyjnych R-2, R-3, R-4, tj. w sposób niepogarszający ich drożności i przepustowości. W razie ich naruszenia inwestor zobowiązany jest do niezwłocznego odnowienia tychże.
2.2.7. Zastosować rozwiązania uniemożliwiające zalewanie drogi wodami opadowymi pochodzącymi z terenu inwestycji.
2.2.8. W przypadku konieczności niwelacji terenu masami ziemnymi innymi niż wskazanymi w art. 2 pkt 3 ustawy o odpadach należy uzyskać stosowne zezwolenie.

2.3. Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

2.3.1. Przy projektowaniu inwestycji spełnić w szczególności wymagania przepisów:

- ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 645 z późniejszymi zmianami)
- ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 1478)
- ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2022r. poz. 1385 z późniejszymi zmianami)
- ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii (tekst jednolity Dz. U. z 2023 poz. 1436 z późniejszymi zmianami).

2.3.2. Obsługę komunikacyjną inwestycji (z al. Podwale) zapewnić działkami drogowymi nr 40 i 20 obręb Podzamcze 47. Na lokalizację zjazdu z działki nr 20 uzyskać zgodę tut. ZDKiUM.

2.3.3. Wody opadowe zagospodarować w miejscu ich powstania lub odprowadzać w sposób niezagrażający obiektom ani działkom sąsiednim, w tym stosując rozwiązania uniemożliwiające zalewanie dróg.

2.3.4. W przypadku budowy przyłączy w pasie drogowym uzyskać zezwolenie Zarządu Dróg, Komunikacji i Utrzymania Miasta w Wałbrzychu na ich przebieg.

2.3.5. Komunikację wewnętrzną zaprojektować w sposób zapewniający bezpieczne manewrowanie.

2.4. Wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

2.4.1. Zapewnić ochronę interesów osób trzecich, a w szczególności przed:

- pozbawieniem dostępu do drogi publicznej
- pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i cieplnej oraz ze środków łączności
- uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie
- pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi
- zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

3. LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI:

Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały zaznaczone na mapie zasadniczej w skali 1:1000.

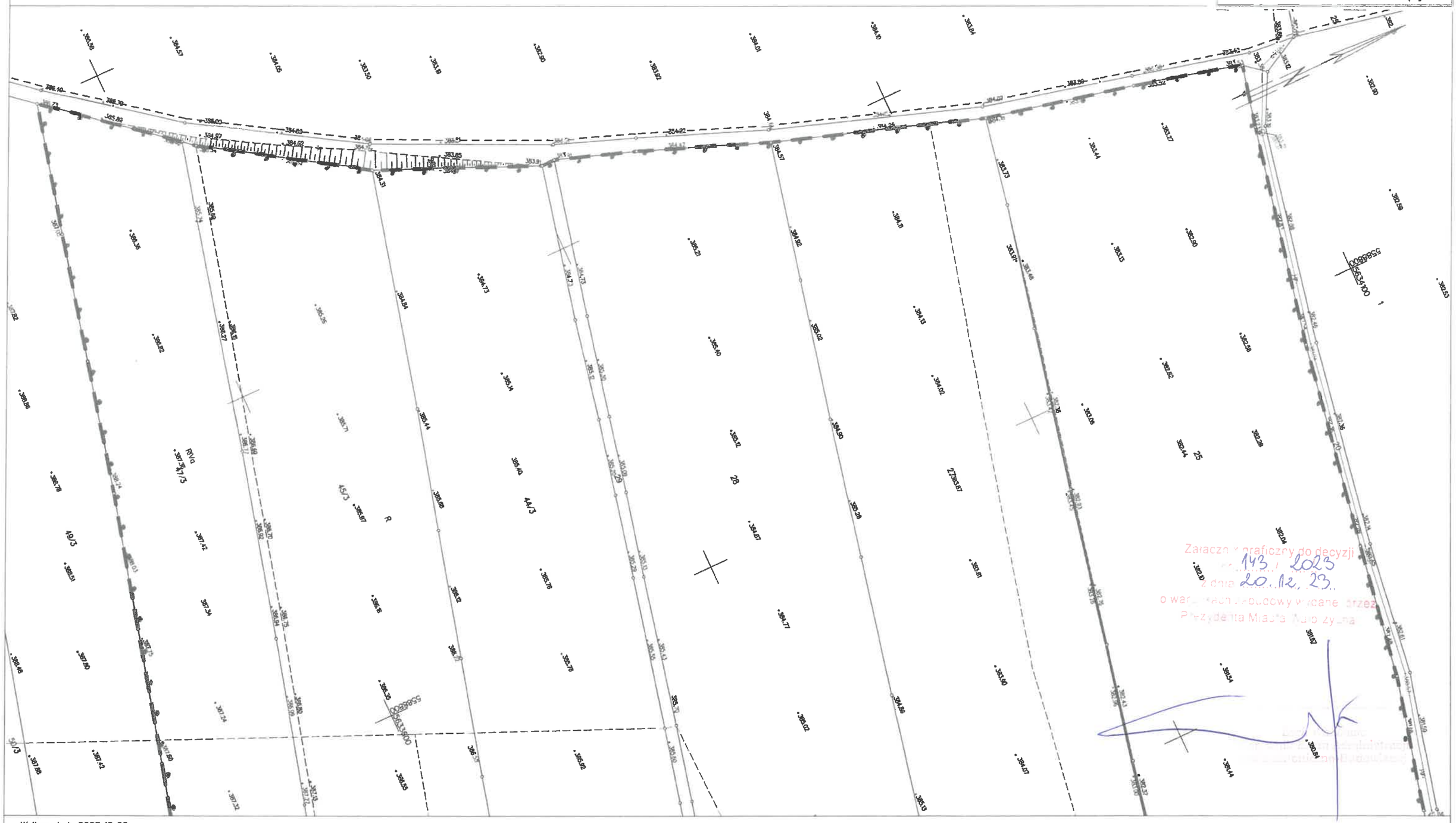
Województwo: dolnośląskie
Powiat: m. Wałbrzych
Jednostka ewidencyjna: 026501_1, M. Wałbrzych
Obręb: 0047, Podzamcze Nr 47

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 5 (15°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH
Sekcje mapy: 5.142.32.06.1; 5.142.32.06.2; 5.142.32.01.4; 5.142.32.01.3

Załącznik nr 2 – skala 1:1000 (A)

linia rozgraniczająca teren inwestycji



Wałbrzych dn. 2023-10-26
Sporządził(a) wydruk: Joanna Chmielewska

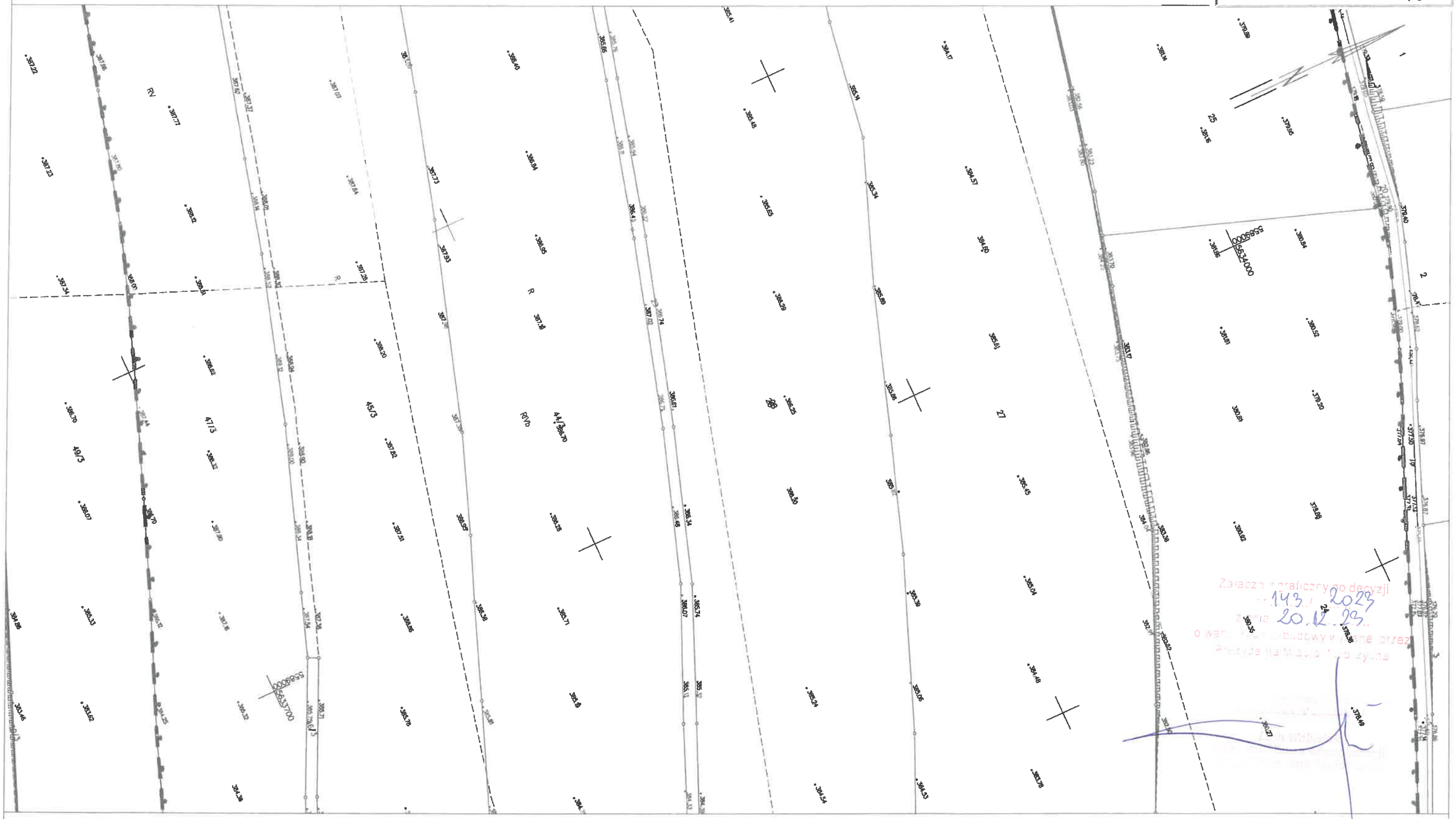
Województwo: dolnośląskie
Powiat: m. Wałbrzych
Jednostka ewidencyjna: 026501_1, M. Wałbrzych
Obręb: 0047, Podzamcze Nr 47

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 5 (15°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH
Sekcje mapy: 5.142.32.06.1; 5.142.32.06.2

Załącznik nr 2 – skala 1:1000 (B)

linia rozgraniczająca teren inwestycji



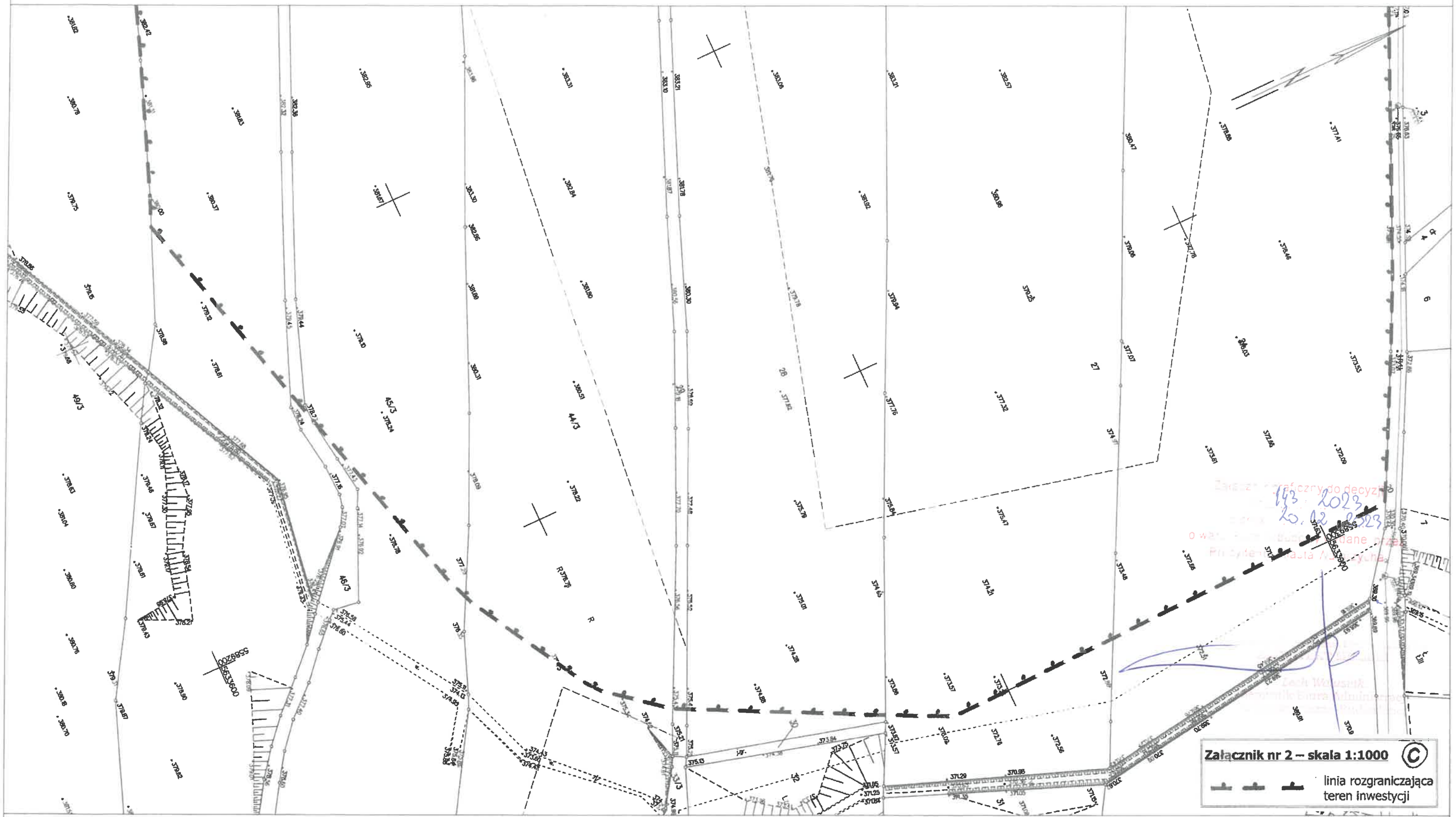
Wałbrzych dn. 2023-10-26
Sporządził(a) wydruk: Joanna Chmielewska

Województwo: dolnośląskie
Powiat: m. Wałbrzych
Jednostka ewidencyjna: 026501_1, M. Wałbrzych
Obręb: 0047, Podzamcze Nr 47

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 5 (15°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH

Sekcje mapy: 5.142.32.06.2



Wałbrzych dn. 2023-10-26
Sporządził(a) wydruk: Joanna Chmielewska

BAB.6730.128.2023

Załącznik nr 3

do decyzji nr 143/2023 z dnia 20.12.2023
o warunkach zabudowy

Analiza funkcjonalno-przestrzenna terenu w rejonie al. Podwale w Wałbrzychu (działki nr 47/3, 45/3, 44/3, 46/3, 28, 27, 29, 24, 25 obręb Podzamcze 47 wraz z obszarem przyległym)

1. Cel analizy

W poniższej analizie ustosunkowano się do wniosku (reprezentowanej przez pełnomocnika) spółki Nowe Podzamcze z dnia 6 września 2023r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy łącznej do 20 MW włącznie wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Zgodnie z wnioskiem inwestor planuje

- objęcie zamierzeniem do 20,7 ha powierzchni gruntów
- budowę konstrukcji wsporczej – umieszczonych w równomiernie rozmieszczonych rzędach, pogrupowanych w powtarzalne sekcje wolnostojących stołów montażowych nachylonych w optymalnym kierunku (południowym lub innym)
- montaż gotowych, dostarczonych przez producenta modułów fotowoltaicznych o mocach nominalnych w zakresie od 300 do 2000 Wp, w tym modułów obustronnych, posiadających dwie aktywne strony
- posadowienie do 20 sztuk kontenerowych stacji transformatorowych nn/SN i tyleż samo kontenerowych magazynów energii o łącznej pojemności do 200MWh (wraz wykonaniem utwardzonych placów mieszczących po dwa stanowiska postojowe przy każdej stacji)
- realizację pozostałej niezbędnej infrastruktury technicznej (falowniki – centralne lub rozproszone, wewnętrzna linia kablowa nn łącząca poszczególne sekcje projektowanej elektrowni, doziemne linie SN wyprowadzające wyprodukowaną energię, przyłącze, etc.)
- realizację zjazdu na teren objęty inwestycją a także systemu komunikacji wewnętrznej
- zainstalowanie systemu monitoringu i instalacji oświetlenia
- ogrodzenie terenu inwestycji
- dojazd z al. Podwale drogą wewnętrzną – ciągiem położonym w linii działek nr 40 i 20 obręb Podzamcze 47.

W celu rozpoznania istniejących uwarunkowań dnia 11.10.2023r. przeprowadzono wizję w terenie. Umożliwiła ona zbadanie analizowanego obszaru pod względem zamierzeń inwestora w odniesieniu do warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 (z uwzględnieniem ust. 3) ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 977 z późniejszymi zmianami).

2. Przedmiot analizy

Przedmiotowa analiza obejmuje działki nr 47/3, 45/3, 44/3, 46/3, 28, 27, 29, 24, 25 obręb Podzamcze w Wałbrzychu wraz z terenem działek przyległych oraz znajdujących się w bliskim sąsiedztwie miejsca planowanej inwestycji.

3. Funkcja oraz charakterystyka zagospodarowania terenu

Analizowany obszar obejmuje pofalowany, otwarty teren użytków rolnych (obecnie pole rzepaku), przez które przebiegają rowy melioracyjne. W środkowej części teren zagospodarowany jest dodatkowo przez dwie wiaty i altanę.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii nie stosuje się zasady dobrego sąsiedztwa.

Stan zagospodarowania działek nr 47/3, 45/3, 44/3, 46/3, 28, 27, 29, 24, 25 (miejsce planowanej inwestycji)

Przedmiotowe działki stanowią użytki rolne, wykorzystywane w tej chwili pod uprawę rzepaku.

4. Dostęp do drogi publicznej

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedmiotowa inwestycja nie wymaga dostępu do drogi publicznej.

5. Uzbrojenie terenu

Elektrownia fotowoltaiczna nie wymaga dostępu do infrastruktury technicznej. Inwertery zostaną podłączone do prefabrykowanych stacji transformatorowych (na terenie inwestycji planowane jest posadowione do dwudziestu sztuk), które będą przesyłać energię do wskazanego przez operatora systemu dystrybucyjnego miejsca przyłączenia.

6. Przeznaczenie gruntu

Teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntu na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż jest gruntem położonym w granicach administracyjnych miasta (art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych – tekst jednolity Dz. U. z 2022r. poz. 2409).

7. Zgodność z przepisami

Planowane zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

8. Obszary wykluczające

Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej ustanowiony został zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów

budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, czy też w obszarze strefy kontrolowanej gazociągu ani obszarze strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

9. Wynik analizy

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla instalacji odnawialnych źródeł energii nie jest wymagana kontynuacja parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. Teren przeznaczony pod instalację oze nie wymaga też dostępu do drogi publicznej.

W związku z powyższym, w wyniku przeprowadzonych analiz ustalono, że występujące na przedmiotowym obszarze uwarunkowania pozwalają na realizację wnioskowanej inwestycji. Zostały łącznie spełnione wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 (w powiązaniu z ust. 3) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ogólne wymagania, jakim powinna odpowiadać projektowana zabudowa przedstawiono w załączniku nr 1.

Województwo: dolnośląskie

Załącznik nr 4a – skala 1:1000

ANALIZA – CZĘŚĆ GRAFICZNA

granice obszaru analizowanego

granice działki, na której planowana jest inwestycja

MAPA EWIDENCYJNA
SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 5 (15°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH

Załącznik graficzny do decyzji
nr 143/2023
z dnia 20.12.23
o warunkach zabudowy wydanej przez
Prezydenta Miasta Wałbrzycha

Wałbrzych dn. 2023-10-26
Sporządził(a) wydruk: Joanna Chmielewska

Województwo: dolnośląskie

Załącznik nr 4b – skala 1:1000

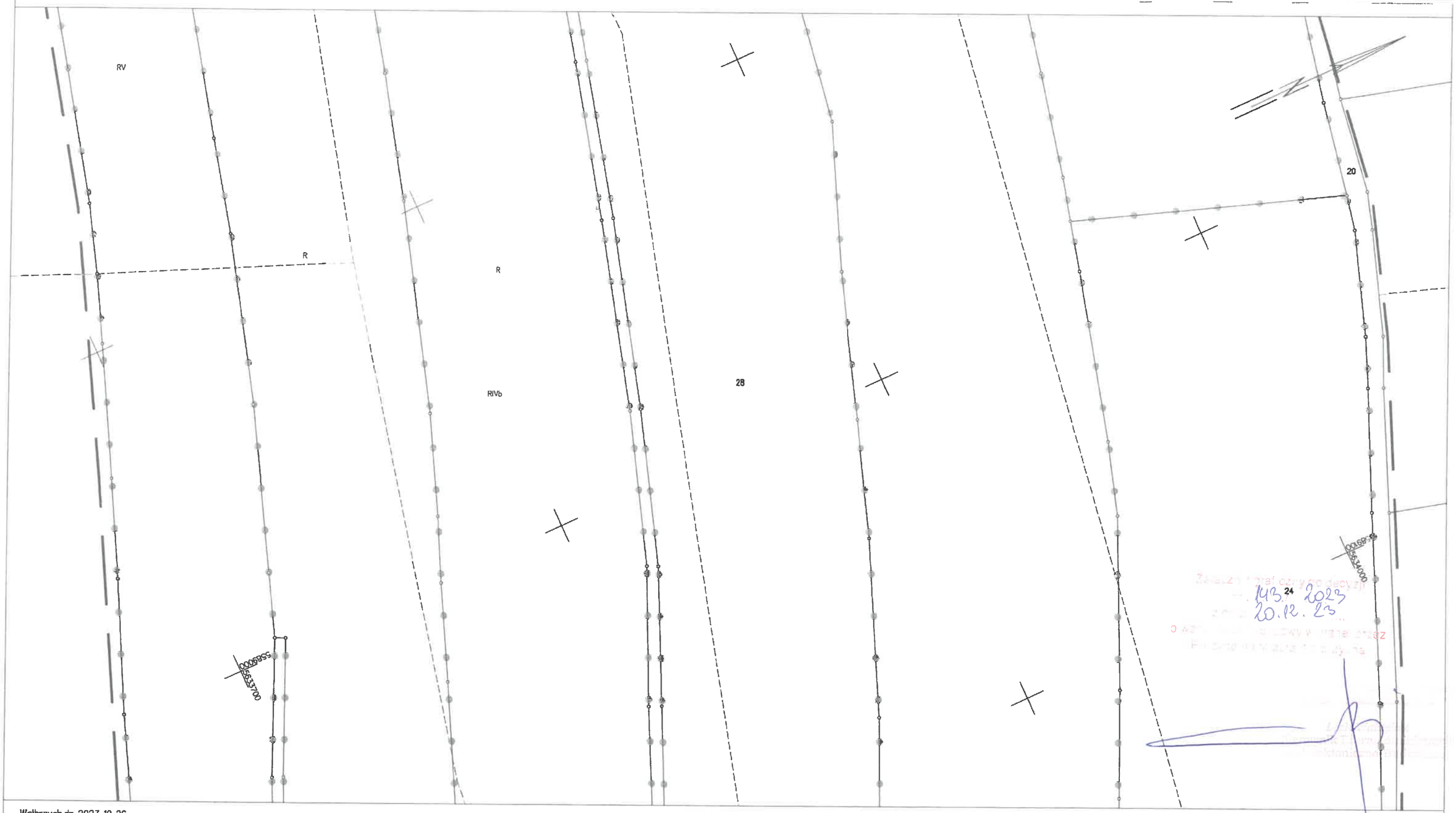
ANALIZA – CZĘŚĆ GRAFICZNA

granice obszaru analizowanego

granice działki, na której planowana jest inwestycja

MAPA EWIDENCYJNA
SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 5 (15°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH



143/2023
20.12.23

Wałbrzych dn. 2023-10-26
Sporządził(a) wydruk: Joanna Chmielewska

Województwo: dolnośląskie

Załącznik nr 4C – skala 1:1000

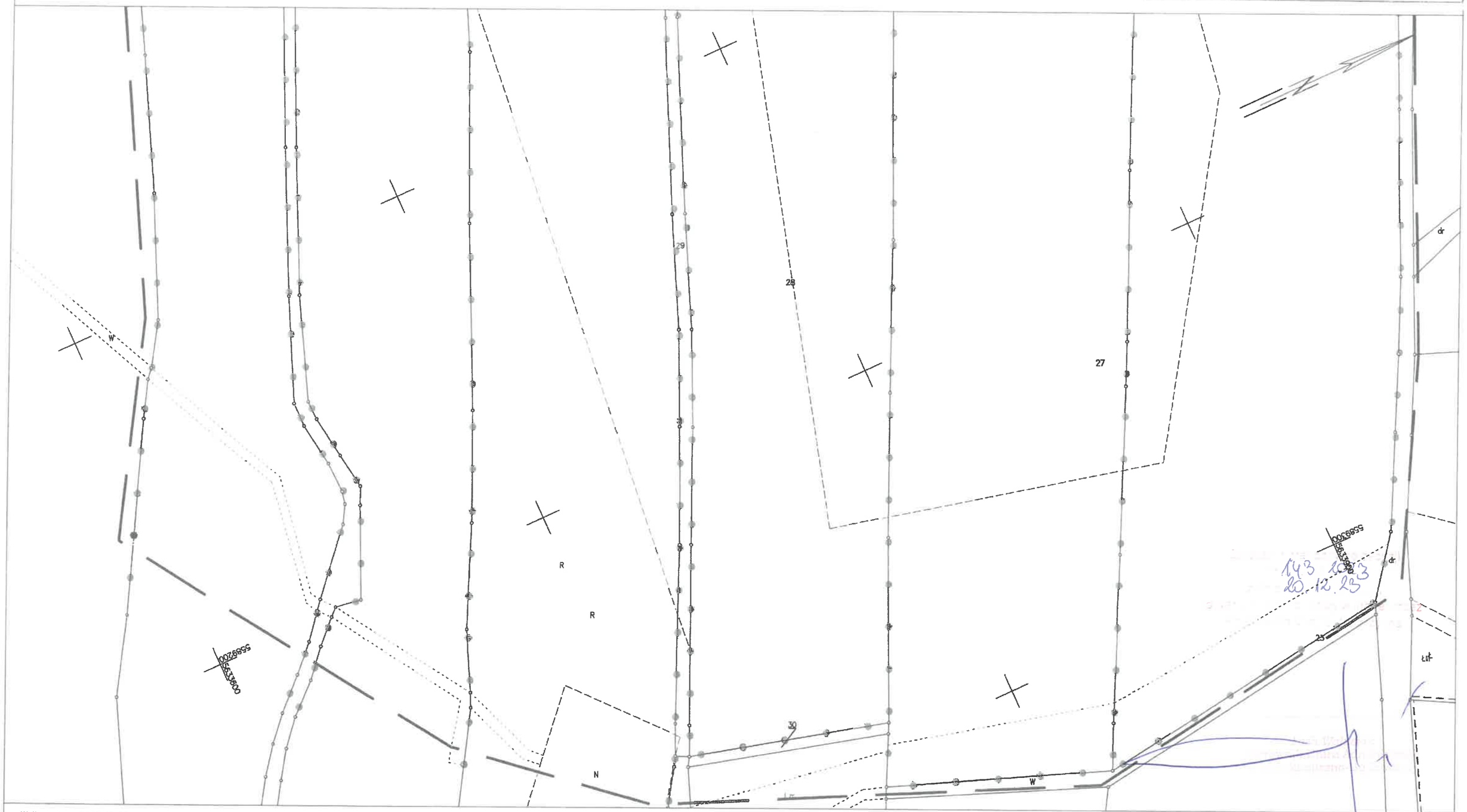
ANALIZA – CZĘŚĆ GRAFICZNA

granice obszaru analizowanego

granice obrysu sumy wszystkich działek objętych inwestycją

MAPA EWIDENCYJNA
SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 5 (15°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH



Wałbrzych dn. 2023-10-26
Sporządził(a) wydruk: Joanna Chmielewska