

Drawsko, dnia 4 października 2021 roku

N-ZP.6730.17.2021.AS

## **DECYZJA** **o warunkach zabudowy**

art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.)

art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 ust. 1 pkt 3-6 w związku z art. 61 ust 3, art. 53 ust. 3-4 oraz art. 54 w zw. z art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zmianami)

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 13 maja 2021 roku, uzupełnionego w dniu 17 czerwca 2021 r.

Inwestor	<b>PVE 154 Sp. z o.o.</b> ul. Grunwaldzka 4/10 85-236 Bydgoszcz
Adres do korespondencji	ul. Bydgoska 20, Lisi Ogon 86-065 Łochowo

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, o mocy wytwórczej do 5 MW, na działce nr ewid. 459 położonej w obrębie ewidencyjnym Pęckowo, w gminie Drawsko.

### **U S T A L A M**

**warunki zabudowy** dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, o mocy wytwórczej do 5 MW, na działce nr ewid. 459 położonej w obrębie ewidencyjnym Pęckowo, w gminie Drawsko.

**I Rodzaj inwestycji:** infrastruktura techniczna – instalacje odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

**II Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

**1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) budowa może być realizowana na terenie ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na mapie ewidencyjnej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do decyzji;
- 2) zakres inwestycji dotyczy budowy:
  - a) elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 5 MW, na działce nr ewid. 459 położonej w obrębie ewidencyjnym Pęckowo, o powierzchni inwestycji do 5,6 ha, oznaczonej użytkami rolnymi: RIVa, RIVb i RV, ograniczonej ogrodzeniem o wysokości do 3,0 m,
  - b) paneli fotowoltaicznych do 20000 sztuk wraz z konstrukcją o wysokości do 5,0 m n.p.t,
  - c) kontenerowej prefabrykowanej stacji transformatorowej (do 5 sztuk) oraz kontenera technicznego (do 5 sztuk) – o pow. do 50,0 m<sup>2</sup> każdy wraz z fundamentem oraz wysokości do 5,0 m, o dowolnej geometrii dachu każdy,
  - d) inwerterów fotowoltaicznych, transformatorów, sieci i przyłączy elektroenergetycznych oraz innej niezbędnej infrastruktury technicznej,
  - e) ogrodzenia o wysokości do 3,0 m oraz masztów monitoringu o wysokości do 6 m,
  - f) drogi dojazdowej o szerokości do min. 4,0 m i miejsc do parkowania min. 1 szt;
- 3) inwestycję należy realizować w odległości min. 100,0 m od granicy ewidencyjnej najbliższej działki zabudowanej;

- 4) ogrodzenie inwestycji należy tak budować by umożliwić swobodną migrację dzikich zwierząt;
- 5) przy projektowaniu należy zachować obowiązujące przepisy Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (j. t. Dz. U. z 2020 r., poz.1333 ze zm.) oraz przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065) i Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 716 ze zm.).

## **2. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) usuwanie odpadów – z odpadami należy postępować zgodnie z Ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (j.t. Dz. U. z 2021r. Poz. 779 ze zm.) – nie dotyczy;
- 2) ochrona środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami – usuwanie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego należy zapewnić zgodnie z Ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 624 ze zm.).
- 3) ochrona powietrza – emisja zanieczyszczeń do atmosfery musi spełniać kryteria dopuszczalnych norm zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz. U. z 2020r. poz. 1219 ze zm.) – nie dotyczy;
- 4) ochrona zieleni – podczas realizacji inwestycji należy chronić istniejące drzewa, a w przypadku koniecznych wycinek podyktowanych względami technicznymi należy uzyskać stosowne zgody zgodnie z Ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2021 poz. 1098);
- 5) ochrona środowiska naturalnego – inwestycja kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, nie będzie realizowana w obszarze Natura 2000 – dla inwestycji Wójt Gminy Drawsko wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak GK-OŚ.6220.16.2020.KM z dnia 09.03.2021r., w której stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;
- 6) ochrona przed hałasem – na terenie inwestycji należy utrzymać hałas, zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 ze zm.) – nie dotyczy;
- 7) ochrona zabytków – przy realizacji inwestycji należy postępować zgodnie z Ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j. t. Dz. U. z 2021r. poz. 710 ze zm.) - na działce znajduje się stanowisko archeologiczne zlokalizowane w strefie nr 12, Pęckowo stan 35, obszar AZP 43-20/5.

## **3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- 1) istniejące uzbrojenie w sieci: sieć elektroenergetyczna;
- 2) dostęp do drogi gminnej dz. nr ewid. 663 – nie dotyczy.

## **4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- 1) realizacja inwestycji na działce nie może pogorszyć użytkowania nieruchomości sąsiednich;
- 2) wody opadowe i roztopowe rozprowadzane powierzchniowo na terenie własnej działki;
- 3) powiadomiono strony o projektowanej inwestycji.

5. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawione są na mapie ewidencyjnej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

## **UZASADNIENIE**

W dniu 13 maja 2021 roku do Wójta Gminy Drawsko wpłynął wniosek, uzupełniony w dniu 17 czerwca 2021 r., złożony przez firmę PVE 154 Sp. z o.o. z Bydgoszczy, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, o mocy wytwórczej do 5 MW, na działce nr ewid. 459 położonej w obrębie ewidencyjnym Pęckowo, w gminie Drawsko.

W związku ze złożonym wnioskiem, wszczęto i przeprowadzono postępowanie administracyjne mające na celu ustalenie warunków zabudowy, a o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie strony zostały zawiadomione na piśmie.

W toku postępowania, na zasadzie art. 53 ust. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 741 ze zm.) dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu, jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz analizy stanu faktycznego oraz prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Sporządzono analizę funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami 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. Nr 164, poz. 1588). Ustalono, że wnioskowany sposób zagospodarowania terenu oraz proponowany rodzaj zabudowy spełniają wymogi art. 61 ust. 1 pkt 3-6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zmianami). Przedmiotem decyzji jest budowa elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 5 MW, stanowiącej instalację odnawialnego źródła energii, dlatego na podstawie art. 61 ust. 3 ww. ustawy nie ma potrzeby spełnienia wymogu art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 tej ustawy.

Na terenie działki nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Projektowana inwestycja będzie realizowana na działce rolnej niezabudowanej, położonej w obrębie ewidencyjnym Pęckowo, o nr ewid. 459, o powierzchni: 5,8200 ha oznaczonej użytkami: RIVb-1,1900 ha, RV-1,3200 ha, RIVa-3,2400 ha i dr-0,0700 ha. Inwestycja dotyczy budowy elektrowni fotowoltaicznej o mocy wytwórczej do 5 MW, o powierzchni inwestycji do 5,6 ha na gruntach oznaczonych użytkami: RIVa, RIVb i RV, montażu paneli fotowoltaicznych do 20000 sztuk wraz z konstrukcją o wysokości do 5,0 m n.p.t, budowy kontenerowej prefabrykowanej stacji transformatorowej (do 5 sztuk) oraz kontenera technicznego (do 5 sztuk) – o pow. do 50,0 m<sup>2</sup> każdy wraz z fundamentem oraz wysokości do 5,0 m, o dowolnej geometrii dachu każdy, inwerterów fotowoltaicznych, transformatorów, sieci i przyłączy elektroenergetycznych oraz innej niezbędnej infrastruktury technicznej, budowy ogrodzenia o wysokości do 3,0 m oraz masztów monitoringu o wysokości do 6 m, drogi dojazdowej o szerokości do min. 4,0 m i miejsc do parkowania min. 1 szt. Inwestycję należy realizować w odległości min. 100,0 m od granicy ewidencyjnej najbliższej działki zabudowanej. Ogrodzenie inwestycji należy tak budować by umożliwić swobodną migrację dzikich zwierząt. Działka posiada dostęp do drogi publicznej poprzez drogę gminną zlokalizowaną na działce nr ewid. 663. Inwestycja kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, nie będzie realizowana w obszarze Natura 2000 – dla inwestycji Wójt Gminy Drawsko wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak GK-OŚ.6220.16.2020.KM z dnia 09.03.2021r., w której stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Na obszarze nie występuje zabudowa zabytkowa, znajduje się stanowisko archeologiczne zlokalizowane w strefie nr 12, Pęckowo stan 35, obszar AZP 43-20/5. Działka nie leży w obszarze chronionego krajobrazu i leży poza obszarem Natura 2000. Działka nie leży w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.

Projekt decyzji uzgodniono z:

- 1) Starostą Czarnkowsko – Trzcianeckim – Postanowienie nr GN.612.202.2021.ACN z dnia 24 września 2021 roku – uzgodnienie pozytywne;
- 2) Dyrektorem Zarządu Zlewni w Pile, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie – Postanowienie nr BD.ZPU.2.522.1296.2021.MP z dnia 27 września 2021 roku – uzgodnienie pozytywne z następującą uwagą: „Działka o nr ewid. 459 obręb Pęckowo w części południowej graniczy z urządzeniem melioracji wodnych – rowem o symbolu MA-1a (działka o nr ewid.: 667 obręb Pęckowo). W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzenia – w przypadku jego uszkodzenia naprawić lub przebudować zapewniając dalsze poprawne funkcjonowanie systemu melioracyjnego.”;

- 3) Zarządcą Drogi - Wójtem Gminy Drawsko – wystąpiono o uzgodnienie projektu przedmiotowej decyzji w dniu 13 września 2021 roku;
- 4) Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu - wystąpiono o uzgodnienie projektu przedmiotowej decyzji w dniu 13 września 2021 roku.

W trakcie prowadzonego postępowania zawiadomiono strony postępowania o możliwości zapoznania się z zamierzeniami inwestycyjnymi wnioskodawcy oraz wszystkimi zebranymi materiałami i dowodami w sprawie, także o możliwości wniesienia ewentualnych uwag.

Mając na uwadze zgodność planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi orzeczono jak w sentencji.

## POUCZENIE

**Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile ul. Dzieci Polskich 26 za pośrednictwem Wójta Gminy Drawsko w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.**

**Zgodnie z art. 127a § 1 i § 2 KPA 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.**

W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 i art. 5 pkt 2 i 3 oraz 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji sporządziła mgr inż. arch. Beata Tubicz.

WÓJT GMINY DRAWSKO

mgr Bartoza Mizborala

### Załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – Załącznik graficzny decyzji
- 2) załącznik nr 2 – Część tekstowa analizy

### Strony postępowania:

- 1) PVE 154 Sp. z o. o., adres do korespondencji: Lisi Ogon, ul. Bydgoska 20, 86-065 Łochowo
- 2) Strony postępowania (w aktach sprawy)
- 3) A/a



## ZAŁĄCZNIK NR 2

do decyzji nr N-ZP.6730.17.2021.AS  
z dnia 4 października 2021 roku

**WYNIKI analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu do decyzji o warunkach zabudowy** dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, o mocy wytwórczej do 5 MW, na działce nr ewid. 459 położonej w obrębie ewidencyjnym Pęckowo, w gminie Drawsko.

Od 1 stycznia 2004 r. na terenie działki, na której planowana będzie inwestycja nie obowiązuje plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego.

1. W przypadku braku planu miejscowego zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zmianami) inwestycja jest lokalizowana w drodze decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.
2. Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy może być wydana tylko wówczas zgodnie z **art. 61 ust. 1 pkt 3-6** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zmianami) **gdy spełnione są wszystkie** określone w nim **warunki**:
  - 1) **(pkt 3)** lub ust. 5 istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – sieć elektroenergetyczna, telekomunikacyjna – nie dotyczy;
  - 2) **(pkt 4)** teren dotychczas był użytkowany jako rolny niezabudowany, o nr ewid. 459, o powierzchni: 5,8200 ha oznaczonej użytkami: RIVb-1,1900 ha, RV-1,3200 ha, RIVa-3,2400 ha i dr-0,0700 ha. Inwestycja dotyczy budowy elektrowni fotowoltaicznej o mocy wytwórczej do 5 MW, o powierzchni inwestycji do 5,6 ha na gruntach oznaczonych użytkami: RIVa, RIVb i RV – nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
  - 3) **(pkt 5)** decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi:
    - dokonano analizy lokalizacji inwestycji na terenie wsi,
    - a) **o ochronie przyrody** – inwestycja nie leży w obszarze chronionego krajobrazu, leży poza obszarem Natura 2000 – nie wymaga uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska,
    - b) **o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami** – na obszarze działki nie występują obiekty zabytkowe, znajduje się stanowisko archeologiczne zlokalizowane w strefie nr 12, Pęckowo stan 35, obszar AZP 43-20/5. – **wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,**
    - c) **Prawo wodne** – usuwanie ścieków bytowych zgodnie z prawem wodnym – nie dotyczy,
    - d) **o drogach publicznych** – budowa będzie realizowana wzdłuż drogi gminnej zlokalizowanej na działce nr ewid. 663 – **wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi,**
    - e) **o ochronie środowiska i o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko** – inwestycja kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, nie będzie realizowana w obszarze Natura 2000 – dla inwestycji Wójt Gminy Drawsko wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak GK-OŚ.6220.16.2020.KM z dnia 09.03.2021r., w której stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.
3. Stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji: przeanalizowano stan faktyczny i prawny nieruchomości na której lokalizowana będzie inwestycja:

- 1) jest to działka rolna niezabudowana, o nr ewid. 459, o powierzchni: 5,8200 ha oznaczona użytkami: RV1b-1,1900 ha, RV-1,3200 ha, RIVa-3,2400 ha i dr-0,0700 ha;
  - 2) inwestorem będzie wnioskodawca, właścicielem nie jest wnioskodawca;
  - 3) ustalono właścicieli gruntów i użytkowników wieczystych oraz spadkobierców właścicieli, których należy powiadomić w toku postępowania w sprawie wydania decyzji.
4. Decyzję wydaje się po uzgodnieniu zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 1-12:
- 1) pkt 1 – inwestycja nie będzie lokalizowana w miejscowości uzdrowskiej – nie wymaga uzgodnienia z ministrem zdrowia;
  - 2) pkt 2 – na obszarze inwestycji nie występują obiekty zabytkowe. Na działce znajduje się stanowisko archeologiczne zlokalizowane w strefie nr 12, Pęckowo stan 35, obszar AZP 43-20/5 – **wymaga uzgodnienia z WWKZ;**
  - 3) pkt 4 – na działce nie występują obszary górnicze – nie wymaga uzgodnienia;
  - 4) pkt 5 – właściwym organem administracji geologicznej – w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych – nie leży w granicach GZWP – nie wymaga uzgodnienia z Marszałkiem Województwa, Ministrem Klimatu i Środowiska, Starostą,
  - 5) pkt 5a – starostą, jako właściwym organem ochrony środowiska w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – nie wymaga uzgodnienia;
  - 6) pkt 6 – inwestycja będzie realizowana na działce rolnej niezabudowanej, 459, o powierzchni: 5,8200 ha oznaczonej użytkami: RV1b-1,1900 ha, RV-1,3200 ha, RIVa-3,2400 ha i dr-0,0700 ha. Inwestycja dotyczy budowy elektrowni fotowoltaicznej o mocy wytwórczej do 5 MW, o powierzchni inwestycji do 5,6 ha na gruntach oznaczonych użytkami: RIVa, RIVb i RV, nie leży na gruntach leśnych i melioracji wodnych – **wymaga uzgodnienia ze Starostą i PGW Wody Polskie;**
  - 7) pkt 7 – inwestycja nie będzie lokalizowana na terenie parku narodowego i jego otuliny – nie wymaga uzgodnienia;
  - 8) pkt 8 – inwestycja nie będzie realizowana w obszarze chronionego krajobrazu – nie wymaga uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska;
  - 9) pkt 9 – budowa wzdłuż drogi gminnej zlokalizowanej na działce nr ewid. 663 – **wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi;**
  - 10) pkt 10 a – uzgodnienia w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 – w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 – nie wymaga uzgodnienia;
  - 11) pkt 11 – dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej – działka nie wymaga pozwolenia wodnoprawnego od marszałka województwa lub dyrektora RZGW oraz nie leży w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (o którym mowa w art. 88d ust. 2 ustawy Prawo wodne) – nie wymaga uzgodnienia z dyrektorem RZGW;
  - 12) pkt 12 – właściwym organem Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkim inspektorem ochrony środowiska – w odniesieniu do istniejących zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz nowych inwestycji w sąsiedztwie tych zakładów – nie wymaga uzgodnienia.

sporządziła:  
mgr inż. arch. Beata Tubicz