

Drawsko, dnia 4 lutego 2022 roku

N-ZP.6730.31.2021.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 zmianami)

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 sierpnia 2021 roku, uzupełnionego dnia 03.11.2021 r.

Inwestora **Elektrownia PV 81 Sp. z o.o.**
ul. Puławska 2,
02-566 Warszawa
Pełnomocnik Paulina Kosicka

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni słonecznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą Drawsko IV, Drawsko V o łącznej mocy do 2 MW, do realizacji na działce nr ewid. 443 położonej w obrębie ewidencyjnym Drawsko, w gminie Drawsko.

U S T A L A M

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni słonecznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą Drawsko IV, Drawsko V o łącznej mocy do 2 MW, do realizacji na działce nr ewid. 443 położonej w obrębie ewidencyjnym Drawsko, w gminie Drawsko.

I Rodzaj inwestycji: produkcja energii, zabudowa produkcyjna, infrastruktura techniczna – produkcja energii elektrycznej z odnawialnych źródeł 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 zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do decyzji;
- 2) zakres inwestycji dotyczy budowy:
 - a) elektrowni słonecznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą Drawsko IV, Drawsko V o łącznej mocy do 2 MW, do realizacji na działce nr ewid. 443 położonej w obrębie ewidencyjnym Drawsko, o powierzchni inwestycji do 6,54 ha, na gruntach oznaczonych: RVI, PsIV i PsV,
 - b) paneli fotowoltaicznych do 8000 sztuk wraz z konstrukcją o wysokości do 5,0 m n.p.t,
 - c) kontenerowej prefabrykowanej stacji transformatorowej (do 2 sztuk), kontenera technicznego (do 2 sztuk), o powierzchni do 50,0 m² każdy oraz wysokości do 4,0 m, o dowolnej geometrii dachu,

- d) utwardzenia terenu pod stacje transformatorowe, kontenery techniczne, plac manewrowy, drogi dojazdowej, o łącznej powierzchni do 800,0 m²,
 - e) inwerterów, transformatorów, sieci i przyłączy elektroenergetycznych oraz innej niezbędnej infrastruktury technicznej,
 - f) ogrodzenia o wysokości do 3,0 m oraz masztów monitoringu o wysokości do 6,0 m, miejsc do parkowania – do 2 sztuk.
- 3) 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 2021r. poz. 1973) – 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.6220.6.2021.KM z dnia 28.06.2021r., w której stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i wskazał warunki realizacji inwestycji;
- 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.) – nie dotyczy.

3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) istniejące uzbrojenie w sieci: sieć energetyczna;
- 2) projektowany dostęp do drogi publicznej powiatowej zlokalizowanej na dz. nr ewid. 506 i drogi gminnej, działki nr. ewid. 498.

4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 1) realizacja inwestycji na działce nie może pogorszyć użytkowania nieruchomości sąsiednich;

- 2) przez działkę przebiega napowietrzna sieć telekomunikacyjna oraz sieć wodociągowa, w przypadku modernizacji lub przebudowy sieci należy umożliwić do nich dostęp;
 - 3) wody opadowe i roztopowe rozprowadzane powierzchniowo na terenie własnej działki;
 - 4) powiadomiono strony o projektowanej inwestycji.
5. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawione są na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 13 sierpnia 2021 roku, (uzupełnionego dnia 03.11.2021 r.), do Wójta Gminy Drawsko wpłynął wniosek, złożony przez firmę Elektrownia PV 81 Sp. z o.o. z Warszawy, reprezentowaną przez Panią Paulinę Kosicką, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni słonecznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą Drawsko IV, Drawsko V o łącznej mocy do 2 MW, do realizacji na działce nr ewid. 443 położonej w obrębie ewidencyjnym Drawsko, 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 2021r. poz. 741 ze zm.). Przedmiotem decyzji jest budowa elektrowni słonecznych Drawsko IV i Drawsko V o łącznej mocy do 2 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, o nr ewid. 443, o powierzchni 6,5400 ha, oznaczonej użytkami gruntu ornego i pastwiskami: RVI-4,1300 ha, PsIV-1,9400 ha i PsV-0,4700 ha. Inwestycja dotyczy budowy elektrowni słonecznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą Drawsko IV, Drawsko V o łącznej mocy do 2 MW, budowy paneli fotowoltaicznych do 8000 sztuk wraz z konstrukcją o wysokości do 5,0 m n.p.t, kontenerowej prefabrykowanej stacji transformatorowej (do 2 sztuk), kontenera technicznego (do 2 sztuk), o powierzchni do 50,0 m² każdy oraz wysokości do 4,0 m, o dowolnej geometrii dachu, utwardzenia terenu pod stacje transformatorowe, kontenery techniczne, plac manewrowy, drogi dojazdowej, o łącznej powierzchni do 800,0 m², inwerterów, transformatorów, sieci i przyłączy elektroenergetycznych oraz innej niezbędnej infrastruktury technicznej, ogrodzenia o wysokości do 3,0 m oraz masztów monitoringu o wysokości do

6,0 m, miejsc do parkowania – do 2 sztuk. Powierzchnia inwestycji wyniesie do 6,5400 ha. Działka posiada dostęp do drogi publicznej powiatowej zlokalizowanej na działce nr ewid. 506 i drogi gminnej dz. nr ewid. 498. Na tym obszarze nie występuje zabudowa zabytkowa i stanowiska archeologiczne. Działka nie leży w obszarze chronionego krajobrazu, nie leży w obszarze Natura 2000. 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.6220.6.2021.KM z dnia 28.06.2021r., w której stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i wskazał warunki realizacji inwestycji. Działka nie leży w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.

Projekt decyzji uzgodniono z:

1. Starostą Czarnkowsko – Trzcianeckim – Postanowienie nr GN.673.20.2022.ACN z dnia 24 stycznia 2022 roku – uzgodnienie pozytywne w zakresie gruntów rolnych z następującą uwagą: „W przypadku realizacji inwestycji na gruntach rolnych „Ps” klasy IV w typie gleb „Tn” - gleby torfowe i murszowo torfowe, n – torfy niskie, przed wydaniem pozwolenia na budowę niezbędne będzie przedłożenie opinii gleboznawcy o pochodzeniu tych gleb, który jednocześnie stwierdzi, czy są to gleby pochodzenia mineralnego czy organicznego, a co za tym idzie, czy konieczne będzie uzyskanie decyzji zezwalającej na wyłączenie ich z produkcji rolniczej, z naliczeniem opłat z tego tytułu.”;
2. Dyrektorem Zarządu Zlewni w Pile, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie – Postanowienie nr BD.ZPU.2.522.76.2022.MP z dnia 26 stycznia 2022 roku – uzgodnienie pozytywne w zakresie melioracji wodnych;
3. Dyrektorem Zarządu Dróg Powiatowych w Czarnkowie – wystąpiono o uzgodnienie projektu przedmiotowej decyzji w dniu 17 stycznia 2022 roku;
4. Zarządcą drogi, Wójtem Gminy Drawsko - wystąpiono o uzgodnienie projektu przedmiotowej decyzji w dniu 17 stycznia 2022 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji sporządził uprawniony urbanista mgr inż. arch. Beata Tubicz.



WÓJT GMINY DRAWSKO

mgr Bartosz Niezborala

Załączniki:

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

Otrzymują:

- 1) Pełnomocnik Inwestora: Paulina Kosicka, Elektrownia PV 81 Sp. z o. o., ul. Puławska 2 (wejście A, VII piętro), 02-566 Warszawa
- 2) Strony postępowania (w aktach sprawy)
- 3) Aa

ZAŁĄCZNIK NR 2

do decyzji nr N-ZP.6730.31.2021.AS
z dnia 4 lutego 2022 roku

WYNIKI analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu do decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni słonecznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą Drawsko IV, Drawsko V o łącznej mocy do 2 MW, do realizacji na działce nr ewid. 443 położonej w obrębie ewidencyjnym Drawsko, 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;
 - 2) **(pkt 4)** teren dotychczas był użytkowany jako rolny niezabudowany, inwestycja będzie realizowana na działce rolnej niezabudowanej, o nr ewid. 443, o powierzchni 6,5400 ha, oznaczonej użytkami gruntu ornego i pastwiskami: RVI-4,1300 ha, PsIV-1,9400 ha i PsV-0,4700 ha – 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, nie leży w obszarze 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 i stanowiska archeologiczne – nie wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - c) **Prawo wodne** – usuwanie ścieków bytowych zgodnie z prawem wodnym,
 - d) **o drogach publicznych** – budowa będzie realizowana wzdłuż drogi publicznej powiatowej zlokalizowanej na działce nr ewid. 506, oraz wzdłuż drogi gminnej zlokalizowanej na działce nr ewid. 498 – **wymaga uzgodnienia z zarządcami dróg,**
 - 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.6220.6.2021.KM z dnia 28.06.2021r., w której stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i wskazał warunki realizacji inwestycji.
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. 443, o powierzchni 6,54 ha, oznaczona użytkami gruntu ornego i pastwiskami: RVI-4,1300 ha, PsIV-1,9400 ha i PsV-0,4700 ha;
 - 2) właścicielem nie jest wnioskodawca, inwestorem będzie 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 uzdrowiskowej – nie wymaga uzgodnienia z ministrem zdrowia;
 - 2) pkt 2 – na obszarze inwestycji nie występują obiekty zabytkowe i stanowiska archeologiczne – nie wymaga uzgodnienia z WVKZ;
 - 3) pkt 4 – na działce nie występują obszary górnicze i pkt 5 – oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – 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 i Ministrem Klimatu, 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, o nr ewid. 443, o powierzchni 6,54 ha, oznaczonej użytkami gruntu ornego i pastwiskami: RVI-4,1300 ha, PsiV-1,9400 ha i PsV-0,4700 ha – **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 i w obszarze Natura 2000 – nie wymaga uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska;
 - 9) pkt 9 – budowa wzdłuż drogi publicznej powiatowej działki nr ewid. 506 i drogi gminnej dz. nr ewid. 498 – **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 – inwestycja 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