

- c) kontenerowej prefabrykowanej stacji transformatorowej (1 szt.), kontenera technicznego (1 szt.), o powierzchni do 20,0 m² każdy oraz wysokości do 4,0 m, o dowolnej geometrii dachu,
 - d) utwardzenia terenu pod stację transformatorową, kontener techniczny, plac manewrowy, drogi dojazdowej, o łącznej powierzchni do 300,0 m²,
 - e) inwerterów, transformatorów, sieci i przyłączy elektroenergetycznych oraz innej niezbędnej infrastruktury technicznej;
- 3) ogrodzenie ażurowe bez podmurówki z pozostawieniem minimum 0,2 m przerwy między ogrodzeniem a gruntem o wysokości do 1,8 m oraz masztów monitoringu o wysokości do 6,0 m,
 - 4) miejsc do parkowania – min. 1 szt.,
 - 5) stację transformatorową należy posadowić w odległości nie mniejszej niż 150,0 m od terenów chronionych akustycznie;
 - 6) inwestycję realizować z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach;
 - 7) przy projektowaniu należy zachować obowiązujące przepisy Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 ze zm.) oraz warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury 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. 2233 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 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 ze zm.);
- 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.6220.25.2021.KM z dnia 15.02.2022r., 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 (j.t. Dz. U. z 2021r. poz. 1973 ze zm.) – nie dotyczy;
- 7) ochrona zabytków – przy realizacji inwestycji należy postępować zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j. t. Dz. U. z 2021r. poz. 710 ze zm.);
- 8) ochrona ludności i mienia przed powodzią: – działka nr ewid. 28, obręb Chelst położona w obszarze zagrożonym powodzią od wód gruntowych (podtopienia) -

doliny rzeczne, przy realizacji inwestycji należy postępować zgodnie z z Ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.).

3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) istniejące uzbrojenie w sieci: sieć elektroenergetyczna;
- 2) projektowany dostęp do drogi gminnej zlokalizowanej na dz. nr ewid. 192.

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 zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 16 maja 2022 roku, (uzupełnionego dnia 21.06.2022 r.), do Wójta Gminy Drawsko wpłynął wniosek, złożony przez firmę PV Generacja Sp.z o.o., ul. Bydgoska 74, 78-600 Wałcz, reprezentowaną przez Panią Izabelę Linek, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji wolnostojących paneli fotowoltaicznych (elektrowni fotowoltaicznej) „Chelst” o mocy do 1,0 MW wraz z niezbędną infrastrukturą, do realizacji na działce nr ewid. 28 położonej w obrębie ewidencyjnym Chelst, 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 2022r. poz. 503) 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 1-6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503). Przedmiotem decyzji jest budowa instalacji paneli fotowoltaicznych wraz z infrastrukturą techniczną o mocy do 1000 kW, 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. 28, o powierzchni 1,3300 ha, oznaczonej użytkami: RVI-0,2800 ha i ŁV-1,0500 ha. Inwestycja dotyczy budowy instalacji wolnostojących paneli fotowoltaicznych (elektrowni fotowoltaicznej) „Chelst” o mocy do 1,0 MW wraz z niezbędną infrastrukturą, o powierzchni inwestycji do 1,33 ha i powierzchni podlegającej przekształceniu do 4990 m, na gruncie oznaczonym użytkow: ŁV i RVI, paneli fotowoltaicznych do 4000 sztuk wraz z konstrukcją o wysokości do 4,0 m n.p.t, kontenerowej prefabrykowanej stacji transformatorowej (1 szt.), kontenera technicznego

(1 szt.), o powierzchni do 20,0 m² każdy oraz wysokości do 4,0 m, o dowolnej geometrii dachu, utwardzenia terenu pod stację transformatorową, kontener techniczny, plac manewrowy, drogi dojazdowej, o łącznej powierzchni do 300,0 m², inwerterów, transformatorów, sieci i przyłączy elektroenergetycznych oraz innej niezbędnej infrastruktury technicznej, ogrodzenia o wysokości do 1,8 m oraz masztów monitoringu o wysokości do 6,0 m. Inwestycję realizować z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach.

Działka posiada dostęp do drogi gminnej zlokalizowanej na dz. nr ewid. 192. 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.6220.25.2021.KM z dnia 15.02.2022r., w której stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i wskazał warunki realizacji inwestycji. Działka leży w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 138 Pradolina Toruń – Eberswalde. Działka nr ewid. 28 jest położona w obszarze zagrożonym powodzią od wód gruntowych (podtopienia) - doliny rzeczne.

Projekt decyzji wymaga pozytywnych uzgodnień.

Projekt decyzji uzgodniono z:

1. Starostą – Postanowienie nr GN.673.196.2022.ACN z dnia 24 sierpnia 2022 roku Starosty Czarnkowsko – Trzcianeckiego o uzgodnieniu pozytywnym w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych
2. PGW Wody Polskie - Postanowienie nr BD.ZPU.2.522.1209.2022.MP z dnia 30 sierpnia 2022 roku PGW Wody Polskie, Dyrektora Zarządu Zlewni w Pile o uzgodnieniu pozytywnym w zakresie melioracji wodnych.
3. Zarządcą drogi – dnia 12 sierpnia 2022 roku wystąpiono o uzgodnienie projektu decyzji do zarządcy drogi.
4. Ministrem Klimatu i Środowiska - dnia 12 sierpnia 2022 roku wystąpiono o uzgodnienie projektu decyzji.
5. Marszałkiem Województwa Wielkopolskiego - dnia 12 sierpnia 2022 roku wystąpiono o uzgodnienie projektu decyzji.
6. Dyrektor RZGW Wody Polskie – umorzenie postępowania w sprawie uzgodnienia decyzji w odniesieniu do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią; odmowa wszczęcia postępowania w sprawie uzgodnienia projektu decyzji w odniesieniu do przedsięwzięć wymagających pozwolenia wodnoprawnego.

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

Załączniki:

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

Z up. WÓJTA
mgr Anna Fręś
SEKRETARZ

Otrzymują:

1. PV Generacja Sp.z o.o., ul. Bydgoska 74, 78-600 Wałcz, pełnomocnik - Pani Izabela Linek, Alseva Pro Sp. z o.o., ul. S.B. Lindego 7C, 30-148 Kraków,
2. Strony postępowania (w aktach sprawy)
3. a/a

ZAŁĄCZNIK NR 2

do decyzji nr N-ZP.6730.12.2022.MD
z dnia 7 września 2022 roku

WYNIKI analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu do decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji wolnostojących paneli fotowoltaicznych (elektrowni fotowoltaicznej) „Chelst” o mocy do 1,0 MW wraz z niezbędną infrastrukturą, do realizacji na działce nr ewid. 28 położonej w obrębie ewidencyjnym Chelst, 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 2022 r. poz. 503) 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 1-6 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 1** - co najmniej jedna działka.. jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie **kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu** – planowana inwestycja będzie realizowana w sąsiedztwie działki nr ewid. 40/5 dla której wydano decyzję o warunkach zabudowy dla budowy instalacji fotowoltaicznych. Występuje kontynuacja formy i funkcji zabudowy.
- 2) **pkt 2** - działka ma dostęp do drogi publicznej – projektowany zjazd z drogi gminnej działki o nr ewid. 192;
- 3) (**pkt 3**) lub ust. 5 istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – sieć elektroenergetyczna;
- 4) (**pkt 4**) teren dotychczas był użytkowany jako rolny niezabudowany, dz. nr ewid. 28, o powierzchni 1,3300 ha, oznaczonej użytkami: RVI-0,2800 ha i ŁV-1,0500 ha – nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- 5) (**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 gminnej zlokalizowanej na działce nr ewid. 192 – **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 znak GK-OŚ.6220.25.2021.KM z dnia 15.02.2022r., 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. 28, o powierzchni 1,3300 ha, oznaczona użytkami: RVI-0,2800 ha i ŁV-1,0500 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 uzdrowskiej – nie wymaga uzgodnienia z ministrem zdrowia;
 - 2) pkt 2 – na obszarze inwestycji nie występują obiekty zabytkowe i stanowiska archeologiczne – nie wymaga uzgodnienia z WWKZ;
 - 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 – leży w granicach GZWP – 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 o nr ewid. 28, o powierzchni 1,3300 ha, oznaczonej użytkami: RVI-0,2800 ha i ŁV-1,0500 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 gminnej działki nr ewid. 192 – **wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi;**
 - 10) pkt 9a – w odniesieniu do obszarów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym – nie wymaga uzgodnienia z zarządcą Transportu Kolejowego;
 - 11) 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;
 - 12) 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) – na obszarze inwestycji występują podtopienia - **wymaga uzgodnienia z dyrektorem RZGW;**
 - 13) 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