

Drawsko, dnia 20 lutego 2023 r.

N-ZP.6730.25.2022.MD

DECYZJA **o warunkach zabudowy**

art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz. U. z 2022 r., poz. 2000 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 2022 r., poz. 503 ze zmianami)

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 09 listopada 2022 roku,
Inwestora **PV 2070 Sp.z o.o.**
ul. Jasna 14/16A,
00-041 Warszawa

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu elektrowni fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą, o łącznej mocy do 10 MW, do realizacji na działkach o nr ewid.: 164 i 165 oraz na części działek o nr ewid.: 683 i 685, położonych w obrębie ewidencyjnym Pęckowo, w gminie Drawsko.

U S T A L A M

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu elektrowni fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą, o łącznej mocy do 10 MW, do realizacji na działkach o nr ewid.: 164 i 165 oraz na części działek o nr ewid.: 683 i 685, położonych w obrębie ewidencyjnym Pęckowo, w gminie Drawsko.

I Rodzaj inwestycji: zabudowa produkcyjna, produkcja energii, 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 załączniki nr 1 i nr 2 do decyzji;
- 2) zakres inwestycji dotyczy budowy:
 - a) elektrowni fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, o mocy wytwórczej do 10 MW, na działkach o nr ewid.: 164 i 165 oraz na części działek o nr ewid.: 683 i 685, położonych w obrębie ewidencyjnym Pęckowo, o powierzchni terenu inwestycji do 12,80 ha, oznaczonych użytkami rolnymi kolejno: RV, ŁIV i ŁV, W, RVI i RV oraz RV i RVI, poza gruntem leśnym, o powierzchni zabudowy od 38400 m² do 102400 m², ograniczonej ogrodzeniem ażurowym bez podmurówki z pozostawieniem min. 0,2 przerwy międzyogrodzeniem a gruntem,

- b) paneli fotowoltaicznych do 50000 sztuk wraz z konstrukcją o wysokości do 5,0 m n.p.t, o powierzchni antyrefleksyjnej,
- c) kontenerowych prefabrykowanych stacji transformatorowych, magazynów energii oraz kontenerów technicznych (do 10 szt.) – o pow. zabudowy do 80,0 m² każdego wraz z fundamentem oraz wysokości do 5,0 m i dowolnej geometrii dachu,
- d) inwerterów fotowoltaicznych (do 200 szt.), transformatorów, sieci i przyłączy elektroenergetycznych oraz innej niezbędnej infrastruktury technicznej,
- e) dróg dojazdowych o charakterze utwardzonym o szerokości pasa drogowego min. 4,0 m, placów manewrowych oraz miejsc postojowych,
- f) ogrodzenia o wysokości do 3,0 m oraz masztów monitoringu o wysokości do 6 m;
- 3) miejsc do parkowania – min. 2 szt.,
- 4) stację transformatorową należy posadzić w odległości nie mniejszej niż 250,0 m od najbliższych zabudowań;
- 5) inwestycję realizować zgodnie z warunkami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydanej przez Wójta Gminy Drawsko nr GK-OŚ.6220.22.2021.KM z dnia 24 stycznia 2022 r.;
- 6) 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 1997r. 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 2022 r. poz. 1297 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 2021r. poz. 2233 ze zm.) – nie dotyczy;
- 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 – zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2022 poz. 916) – dotyczy;
- 5) ochrona środowiska naturalnego – inwestycja kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na działkach nr ewid. 683 i 685 będzie realizowana w obszarze Natura 2000 PLB300015 Puszcza Notecka – dla inwestycji Wójt Gminy Drawsko wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak nr GK-OŚ.6220.22.2021.KM z dnia 24 stycznia 2022 r., 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.) – 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 2022 r. poz. 840 ze zm.).

3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) istniejące uzbrojenie w sieci: sieć elektroenergetyczna;
- 2) projektowany dostęp do drogi: 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 zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 i nr 2 do decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 09 listopada 2022 roku, do Wójta Gminy Drawsko wpłynął wniosek, złożony przez firmę PV 2070 Sp.z o.o. z Warszawy, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu elektrowni fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą, o łącznej mocy do 10 MW, do realizacji na działkach o nr ewid.: 164 i 165 oraz na części działek o nr ewid.: 683 i 685, położonych 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 2022r. poz. 503 ze zmianami) 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 ze zmianami).

Przedmiotem decyzji jest budowa instalacji paneli fotowoltaicznych wraz z infrastrukturą techniczną o mocy do 10 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 działek nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Projektowana inwestycja będzie realizowana na działkach o nr ewid.: 164 i 165 oraz na części działek o nr ewid.: 683 i 685, położonych w obrębie ewidencyjnym Pęckowo.

Inwestycja dotyczy budowy elektrowni fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, o mocy wytwórczej do 10 MW, na działkach o nr ewid.: 164 i 165 oraz na części działek o nr ewid.: 683 i 685, położonych w obrębie ewidencyjnym Pęckowo, o powierzchni terenu inwestycji do 12,80 ha, oznaczonych użytkami rolnymi kolejno: RV, ŁIV i ŁV, W, RVI i RV oraz RV i RVI, poza gruntem leśnym, o powierzchni zabudowy od 38400 m² do 102400 m², ograniczonej ogrodzeniem ażurowym bez podmurówki z pozostawieniem min. 0,2 m przerwy między ogrodzeniem a gruntem, paneli fotowoltaicznych do 50000 sztuk wraz z konstrukcją o wysokości do 5,0 m n.p.t., o powierzchni antyrefleksyjnej, kontenerowych prefabrykowanych stacji transformatorowych, magazynów energii oraz kontenerów technicznych (do 10 szt.) – o pow. zabudowy do 80,0 m² każdego wraz z fundamentem oraz wysokości do 5,0 m i dowolnej geometrii dachu, inwerterów fotowoltaicznych (do 200 szt.),

transformatorów, sieci i przyłączy elektroenergetycznych oraz innej niezbędnej infrastruktury technicznej, dróg dojazdowych o charakterze utwardzonym o szerokości pasa drogowego min. 4,0 m, placów manewrowych oraz miejsc postojowych, ogrodzenia o wysokości do 3,0 m oraz masztów monitoringu o wysokości do 6 m. Inwestycję realizować z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach.

Na tym obszarze nie występuje zabudowa zabytkowa i stanowiska archeologiczne. Działki nie leżą w obszarze chronionego krajobrazu, działki o nr ewid. 683 i 685 leżą w obszarze Natura 2000 PLB300015 Puszcza Notecka. Inwestycja kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i częściowo (działki o nr ewid. 683 i 685) będzie realizowana w obszarze Natura 2000 – dla inwestycji Wójt Gminy Drawsko wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak GK-OŚ.6220.22.2021.KM z dnia 24 stycznia 2022 r., 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. Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu i strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Projekt decyzji uzgodniono z:

1. Starosta Czarnkowsko – Trzcianeckim - wystąpienie Wójta Gminy Drawsko o uzgodnienie projektu decyzji z dnia 17 stycznia 2023 r.;
2. PGW Wody Polskie – Postanowienie nr. BD.ZPU.2.521.58.2023.MSD z dnia 1 lutego 2023 r. o pozytywnym uzgodnieniu inwestycji w zakresie melioracji wodnych;
3. Zarządcą drogi - wystąpienie Wójta Gminy Drawsko o uzgodnienie projektu decyzji z dnia 17 stycznia 2023 r.;
4. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska - wystąpienie Wójta Gminy Drawsko o uzgodnienie projektu decyzji z dnia 17 stycznia 2023 r.

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 przypadku niewydania decyzji w terminie, o którym mowa w art. 51 ust. 2 i odpowiednio w art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podmiotowi który

wystąpił z wnioskiem o wydanie tej decyzji, przysługuje prawo wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej do Wojewody Wielkopolskiego za moim pośrednictwem. Do terminu, o którym mowa wyżej, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

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 i nr 2 – Załącznik graficzny decyzji
- 2) załącznik nr 3 – Część tekstowa analizy

WÓJT GMINY DRAWSKO

mgr Bartosz Niezborala

Otrzymują:

1. PV2070 Sp. z o.o., ul. Jasna 14/16A, 00-041 Warszawa
2. Strony postępowania (wg rozdzielnika w aktach sprawy)
3. aa.

