

### ZAŁĄCZNIK NR 3

do decyzji nr N-ZP.6730.25.2022.MD

z dnia 20 lutego 2023 r.

**WYNIKI analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu do decyzji o warunkach 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.

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 3-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) gdy spełnione są wszystkie określone w nim warunki:
  - 1) **pkt 2** - działka ma dostęp do drogi publicznej – poprzez drogi gminne - nie dotyczy;
  - 2) (**pkt 3**) lub ust. 5 istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – sieć elektroenergetyczna;
  - 3) (**pkt 4**) teren dotychczas był użytkowany jako rolny i rolny zabudowany, dz. 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 m<sup>2</sup> do 102400 m<sup>2</sup> – nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
  - 4) (**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 w obszarze Natura 2000 PLB300015 Puszcza Notecka – **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 nie będzie realizowana z dostępem do drogi powiatowej zlokalizowanej na dz. nr ewid. 773 i drogi gminnej, zlokalizowanej na dz. nr ewid. 263 – **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, 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.

3. Stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji: przeanalizowano stan faktyczny i prawny nieruchomości na której lokalizowana będzie inwestycja:
- 1) są to działki o nr ewid. dz. nr ewid.: 164 i 165 oraz na część działek o nr ewid.: 683 i 685, o powierzchni terenu inwestycji do 12,80 ha, oznaczone użytkami rolnymi kolejno: RV, ŁIV i ŁV, W, RVI i RV oraz RV i RVI, poza gruntem leśnym, o powierzchni zabudowy od 38400 m<sup>2</sup> do 102400 m<sup>2</sup>;
  - 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 1-11:
- 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 – 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 działkach dz. 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, na działce nr ewid. 165 występuje rów melioracyjny – **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 będzie realizowana w obszarze Natura 2000 PLB300015 Puszcza Notecka – **wymaga uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska;**
  - 9) pkt 9 – budowa będzie realizowana wzdłuż drogi powiatowej zlokalizowanej na działce nr ewid. 773 i drogi gminnej zlokalizowanej na dz. nr ewid. 263 – **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 – nie leży w obszarach, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne – nie wymaga uzgodnienia z dyrektorem RZGW.

Sporządziła:

mgr inż. arch. Beata Tubicz

WÓJT GMINY DRAWSKO

mgr Bartosz Nieborata