

Drawsko, dnia 16 marca 2023 r.

N-ZP.6730.26.2022.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 02 grudnia 2022 r., uzupełnionego w dniu 19 stycznia 2023 r.,

Inwestora	<b>PITERN Sp.z o.o.</b> Dąbrowa, ul. Batorowska 9, 62-070 Dopiewo
Pełnomocnik	Robert Kaźmierczak Dąbrowa, ul. Batorowska 9, 62-070 Dopiewo

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą, o mocy do 2 MW, do realizacji na działkach: o nr ewid. 100/2, położonej w obrębie ewidencyjnym Pełcza i nr ewid. 45/2, położonej w obrębie ewidencyjnym Kawczyn, w gminie Drawsko, powiat czarnkowsko – trzcianecki.

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

**warunki zabudowy** dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą, o mocy do 2 MW, do realizacji na działkach: o nr ewid. 100/2, położonej w obrębie ewidencyjnym Pełcza i nr ewid. 45/2, położonej w obrębie ewidencyjnym Kawczyn, w gminie Drawsko, powiat czarnkowsko – trzcianecki.

**I Rodzaj inwestycji:** zabudowa produkcyjna, produkcja energii, infrastruktura techniczna, produkcja energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii – budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy do 2 MW.

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

1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład 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) instalacji fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, o mocy wytwórczej do 2 MW, na działkach: o nr ewid. 100/2, położonej w obrębie ewidencyjnym Pełcza i nr ewid. 45/2, położonej w obrębie ewidencyjnym Kawczyn, w gminie Drawsko, o powierzchni terenu inwestycji do 23000 m<sup>2</sup>, oznaczonych

- użytkami, kolejno: PsV, RVI, RV, poza gruntem leśnym, o powierzchni zabudowy od 4000 m<sup>2</sup> do 9900 m<sup>2</sup>,
- b) paneli fotowoltaicznych do 4394 sztuk wraz z konstrukcją o wysokości do 5,0 m n.p.t, o powierzchni antyrefleksyjnej,
- c) kontenerowej prefabrykowanej stacji transformatorowej, magazynu energii oraz kontenera technicznego (do 1 szt.) – o pow. zabudowy do 50,0 m<sup>2</sup> każdego wraz z fundamentem oraz wysokości do 5,0 m i dowolnej geometrii dachu,
- d) inwerterów fotowoltaicznych, transformatorów, sieci i przyłączy elektroenergetycznych oraz innej niezbędnej infrastruktury technicznej,
- e) drogi dojazdowej o szerokości pasa drogowego min. 4,0 m, placu manewrowego itp.,
- f) ogrodzenia ażurowego bez podmurówki z pozostawieniem min. 0,2 m przerwy między ogrodzeniem a gruntem, o wysokości do 3,0 m oraz masztów monitoringu o wysokości do 6 m;
- 3) stację transformatorową oraz magazyn energii posadzić przy środkowej granicy działek nr ewid. 45/2 obręb Kawczyn i 100/2 obręb Pełcza;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna min. 80% powierzchni inwestycji;
- 5) miejsc do parkowania – min. 2 szt.;
- 6) inwestycję realizować zgodnie z warunkami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydanej przez Wójta Gminy Drawsko nr GK-OŚ.6220.2.2022.KM z dnia 29 września 2022 r.;
- 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 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 – dla inwestycji Wójt Gminy Drawsko wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak nr GK-OŚ.6220.2.2022.KM z dnia 29 września 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.);

- 8) ochrona ludności i mienia przed powodzią: Działki nr ewid. 45/2 obręb Kawczyn i 100/2 obręb Pełcza położone są w przeważającej części na obszarach narażonych na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego oraz na obszarach, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $p=0,2\%$ ).

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

- 1) istniejące uzbrojenie terenu w sieć: elektroenergetyczną, telekomunikacyjną – na warunkach gestorów sieci;
- 2) odprowadzanie ścieków – nie dotyczy;
- 3) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
- 4) wody opadowe i roztopowe rozprowadzane powierzchniowo na terenie własnej działki w sposób niepowodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach sąsiednich;
- 5) ogrzewanie – nie dotyczy;
- 6) projektowany dostęp do drogi gminnej zlokalizowanej na działce nr ewid. 94 oraz przez rów o nr ewid. działki 93 (własność KOWR) - nie dotyczy.

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

- 1) zawiadomiono strony o planowanej inwestycji;
- 2) zabudowa i zagospodarowanie terenu działki nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej dla innych działek;
- 3) zabudowa i zagospodarowanie terenu działki nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii cieplnej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach;
- 4) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich.

**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 02 grudnia 2022 roku, (uzupełnionego dniu 19 stycznia 2023 roku) do Wójta Gminy Drawsko wpłynął wniosek, złożony przez firmę PITERN Sp. z o. o., z siedzibą w Dąbrowie, ul. Batorowska 9, 62-070 Dopiewo, reprezentowaną przez Pana Roberta Kaźmierczaka w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą, o mocy do 2 MW, do realizacji na działkach: o nr ewid. 100/2, położonej w obrębie ewidencyjnym Pełcza i nr ewid. 45/2, położonej w obrębie ewidencyjnym Kawczyn, w gminie Drawsko, powiat czarnkowsko – trzecieński.

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).

Przedmiotem decyzji jest budowa instalacji paneli fotowoltaicznych wraz z infrastrukturą techniczną o 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 działkach o nr ewid.: 100/2, położonej w obrębie ewidencyjnym Pełcza i nr ewid. 45/2, położonej w obrębie ewidencyjnym Kawczyn, w gminie Drawsko, o powierzchni terenu inwestycji do 23000 m<sup>2</sup>, oznaczonych użytkami, kolejno: PsV, RVI, RV, poza gruntem leśnym, o powierzchni zabudowy od 4000 m<sup>2</sup> do 9900 m<sup>2</sup>. Inwestycja dotyczy budowy elektrowni fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, o mocy wytwórczej do 2 MW, paneli fotowoltaicznych do 4394 sztuk wraz z konstrukcją o wysokości do 5,0 m n.p.t, o powierzchni antyrefleksyjnej, kontenerowej prefabrykowanej stacji transformatorowej, magazynu energii oraz kontenera technicznego (do 1 szt.) – o pow. zabudowy do 50,0 m<sup>2</sup> każdego wraz z fundamentem oraz wysokości do 5,0 m i dowolnej geometrii dachu, inwerterów fotowoltaicznych, transformatorów, sieci i przyłączy elektroenergetycznych oraz innej niezbędnej infrastruktury technicznej, drogi dojazdowej o szerokości pasa drogowego min. 4,0 m, placu manewrowego itp., ogrodzenia ażurowego bez podmurówki z pozostawieniem min. 0,2 m przerwy między ogrodzeniem a gruntem, o wysokości do 3,0 m oraz masztów monitoringu o wysokości do 6 m.

Na tym obszarze nie występuje zabudowa zabytkowa i stanowiska archeologiczne. Działka nie leży w obszarze chronionego krajobrazu i obszarze Natura 2000. Inwestycja kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – dla inwestycji Wójt Gminy Drawsko wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak nr GK-OŚ.6220.2.2022.KM z dnia 29 września 2022 r., w której stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i wskazał warunki realizacji inwestycji. Działki nr ewid. 45/2 obręb Kawczyn i 100/2 obręb Pełcza położone w przeważającej części na obszarach narażonych na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego oraz na obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $p=0,2\%$ ).

Działki leżą w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 138 Pradolina Toruń – Eberswalde. 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).

Projekt decyzji uzgodniono z:

1. Starostą - Postanowienie nr GN.673.36.2023.ACN z dnia 09 marca 2023r. Starosty Czarnkowsko – Trzcianeckiego o uzgodnieniu pozytywnym w zakresie ochrony gruntów rolnych; w postanowieniu o uzgodnieniu przedmiotowego projektu decyzji Starosta wskazał, że: "Przed wydaniem pozwolenia na budowę, niezbędne będzie przedłożenie opinii gleboznawcy o pochodzeniu w/w gruntów rolnych w typie gleb „M” - gl. murszowo - mineralne i murszowate, który jednoznacznie stwierdzi, czy są to gleby pochodzenia mineralnego czy organicznego, a co za tym idzie, czy konieczne będzie uzyskanie decyzji zezwalającej na wyłączenie w/w gruntów rolnych z produkcji rolniczej, z naliczeniem opłat z tego tytułu”.
2. PGW Wody Polskie - Postanowienie nr BD.ZPU.2.521.195.2023.MP z dnia 09 marca 2023r. PGW Wody Polskie, Dyrektora Zarządu Zlewni w Pile o uzgodnieniu pozytywnym w zakresie melioracji wodnych,



3. Marszałkiem Województwa Wielkopolskiego - dnia 23 lutego 2023 roku wystąpiono o uzgodnienie projektu decyzji,
4. Zarządcą drogi - dnia 23 lutego 2023 roku wystąpiono o uzgodnienie projektu decyzji.

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 Wójty 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.

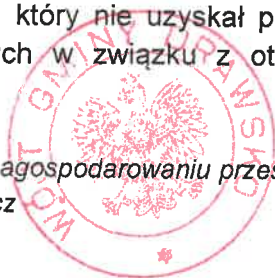
Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji sporządził uprawniony urbanista mgr inż. arch. Beata Tubicz

### Załączniki:

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

### Otrzymują:

1. PITERN Sp.z o.o., Dąbrowa, ul. Batorowska 9, 62-070 Dopiewo, pełnomocnik Robert Kaźmierczak, Dąbrowa, ul. Batorowska 9, 62-070 Dopiewo
2. Strony postępowania (wg rozdzielnika w aktach sprawy)
3. aa.



WÓJT GMINY DRAWSKO

mgr Bartosz Niezborala

