



i 628/2, położonych w obrębie ewidencyjnym Drawsko, o powierzchni terenu inwestycji do 31200 m<sup>2</sup>, oznaczonych użytkami: RVI, RV i ŁIV, poza gruntem leśnym,

b) paneli fotowoltaicznych do 3125 sztuk na 1 MW wraz z konstrukcją o wysokości do 5,0 m n.p.t, o powierzchni antyrefleksyjnej,

c) kontenerowej prefabrykowanej stacji transformatorowej (do 3 szt.), magazynu energii (do 2 szt.) – o pow. zabudowy do 40,0 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) dróg dojazdowych o charakterze utwardzonym o szerokości pasa drogowego min. 4,0 m 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) stacje transformatorowe montować w systemie rozproszonym w odległości min. 30,0 m od najbliższych terenów chronionych akustycznie;
- 4) wzdłuż północnej i częściowo wschodniej granicy części elektrowni słonecznej, położonej na działkach nr ewid.: 628/1 i 628/2 przeprowadzić nasadzenia drzew i krzewów w postaci pasa zieleni osłonowo-izolacyjnej. Długość pasa zieleni powinna wynosić co najmniej 160,0 m a szerokość co najmniej 3,0 m;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni inwestycji,
- 6) miejsc do parkowania – min. 1 szt.,
- 7) inwestycję realizować zgodnie z warunkami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydanej przez Wójta Gminy Drawsko znak nr GK-OŚ.6220.24.2021.KM z dnia 23 marca 2022 r.;
- 8) 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, inwestycja nie będzie realizowana w obszarze Natura 2000 – dla inwestycji Wójt Gminy Drawsko wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak nr GK-OŚ.6220.24.2021.KM z dnia 23 marca 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 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: bezpośredni do drogi wojewódzkiej zlokalizowanej na działce nr ewid. 634 - 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 16 grudnia 2022 roku (zmienionego i uzupełnionego dnia 31 stycznia 2023 roku), do Wójty Gminy Drawsko wpłynął wniosek, złożony przez firmę SIG FOTOWOLTAIKA 1 Sp. z o.o., pl. Marszałka J. Piłsudskiego 2, 00-073 Warszawa, reprezentowaną przez Panią Klaudię Szarzec w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie wolnostojącej farmy fotowoltaicznej „Drawski Młyn A” o mocy do 3 MW, realizowanej w trzech etapach, każdy po 1 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, do realizacji na działkach o nr ewid.: 628/1 i 628/2, położonych 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 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 farmy fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą techniczną o mocy do 3 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, jednakże w sąsiedztwie na działce nr ewid. 606/2 zlokalizowana jest stacja elektroenergetyczna Drawski Młyn, natomiast na działce nr ewid. 631/2 zlokalizowana jest elektrownia fotowoltaiczna.

Na części terenu działek nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Projektowana inwestycja będzie realizowana na części działek o nr ewid.: 628/1 i 628/2, położonych w obrębie ewidencyjnym Drawsko, o powierzchni terenu inwestycji do 31200 m<sup>2</sup>, oznaczonych użytkami: RVI, RV i ŁIV, poza gruntem leśnym.

Inwestycja dotyczy budowy elektrowni fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, o mocy wytwórczej do 3 MW, realizowanej w trzech etapach, każdy po 1 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, budowy paneli fotowoltaicznych do 3125 sztuk na 1 MW wraz z konstrukcją o wysokości do 5,0 m n.p.t, o powierzchni antyrefleksyjnej, kontenerowej prefabrykowanej stacji transformatorowej (do 3 szt.), magazynu energii (do 2 szt.) – o pow. zabudowy do 40,0 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, dróg dojazdowych o charakterze utwardzonym o szerokości pasa drogowego min. 4,0 m 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. Planowana inwestycja nie leży w obszarze chronionego krajobrazu ani na 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.6220.24.2021.KM z dnia 23 marca 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).

Projekt decyzji uzgodniono z:

1. Starostą Czarnkowsko - Trzcianeckim - Postanowienie nr GN.673.42.2023.ACN z dnia 20 marca 2023r. o uzgodnieniu pozytywnym w zakresie ochrony gruntów rolnych;
2. Dyrektorem Zarządu Zlewni w Pile, PGW Wody Polskie - Postanowienie nr BD.ZPU.2.521.243.2023.MSD z dnia 17 marca 2023r. o uzgodnieniu pozytywnym w zakresie melioracji wodnych;
3. Dyrektorem Wielkopolskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Poznaniu - dnia 06 marca 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 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 – Załącznik graficzny decyzji
- 2) załącznik nr 2 – Część tekstowa analizy

WÓJT GMINY DRAWSKO

mgr Bartłomiej Niezborala

### Otrzymują:

1. SIG FOTOWOLTAIKA 1 Sp. z o.o., pl. Marszałka J. Piłsudskiego 2, 00-073 Warszawa  
pełnomocnik Klaudia Szarzec, ul. Zygmunta Starego 11A, 44-100 Gliwice
2. Strony postępowania (wg rozdzielnika w aktach sprawy)
3. aa.

