

D E C Y Z J A o warunkach zabudowy

art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.)

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 2023 r., poz. 977 ze zm.)

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 29 września 2023 roku,

Inwestora	FG Power Management Sp. z o. o. ul. Fabryczna 20A, 31-553 Kraków
Pełnomocnik	Przemysław Zawodziński ul. Paderewskiego 48 (p. II), 25-502 Kielce

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej „Moczydła” o mocy do 2 MW wraz z infrastrukturą techniczną, do realizacji na działce o nr ewid. 101, położonej w obrębie ewidencyjnym Moczydła, w gminie Drawsko.

U S T A L A M

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej „Moczydła” o mocy do 2 MW wraz z infrastrukturą techniczną, do realizacji na działce o nr ewid. 101, położonej w obrębie ewidencyjnym Moczydła, w gminie Drawsko.

I Rodzaj inwestycji: farma fotowoltaiczna o mocy do 2 MW - instalacje odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach 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 załącznik nr 1 do decyzji;
- 2) zakres inwestycji dotyczy budowy:
 - a) instalacji fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną „Moczydła” o mocy do 2 MW, do realizacji na części działki o nr ewid. 101, o powierzchni terenu inwestycji do 1,7 ha, oznaczonej użytkami: ŁV, ŁIV,
 - b) paneli fotowoltaicznych do 7142 sztuk wraz z konstrukcją o wysokości do 5,0 m n.p.t, o powierzchni antyrefleksyjnej,
 - c) kontenerowej prefabrykowanej stacji transformatorowej (do 2 szt.), magazynu energii (do 2 szt.) – o pow. zabudowy do 40,0 m² każdego wraz z fundamentem oraz wysokości do 4,0 m i dowolnej geometrii dachu,
 - d) inwerterów fotowoltaicznych, transformatorów, sieci i przyłączy elektroenergetycznych oraz innej niezbędnej infrastruktury technicznej,
 - e) drogi dojazdowej o charakterze utwardzonym o szerokości pasa drogowego min. 4,0 m, możliwości budowy 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) stacje transformatorowe montować w systemie rozproszonym w odległości min. 30,0 m od najbliższych terenów chronionych akustycznie;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni inwestycji,
- 5) miejsc do parkowania – min. 1 szt.,
- 6) inwestycję realizować zgodnie z warunkami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydanej przez Wójta Gminy Drawsko znak nr GK-OŚ.6220.3.2022.DC z dnia 03.07.2023 r.;
- 7) przy projektowaniu należy zachować obowiązujące przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 682 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 2022 r. poz. 1385 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 (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 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 (t. j. Dz. U. z 2023r. poz. 1478 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 (t. j. Dz. U. z 2022r. poz. 2556 ze zm.) – nie dotyczy;
- 4) ochrona zieleni – zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.) – 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.6220.3.2022.DC z dnia 03.07.2023 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 (t. j. Dz. U. z 2022r. poz. 2556 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 gminnej zlokalizowanej na działce nr ewid. 192.

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 29 września 2023 roku do Wójta Gminy Drawsko wpłynął wniosek, złożony przez firmę FG Power Management Sp. z o.o. z Krakowa, reprezentowaną przez Pana Przemysława Zawodzińskiego, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej „Moczydła” o mocy do 2 MW wraz z infrastrukturą techniczną, do realizacji na działce o nr ewid. 101, położonej w obrębie ewidencyjnym Moczydła, 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 2023r. poz. 977 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 2023r. poz. 977 ze zmianami).

Przedmiotem decyzji jest budowa elektrowni fotowoltaicznej 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 działce nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Projektowana inwestycja będzie realizowana na części działki o nr ewid. 101, o powierzchni 2,0400 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym Moczydła, o powierzchni terenu inwestycji do 1,7 ha, oznaczonej użytkami: 1IV i 1V.

Inwestycja dotyczy budowy elektrowni fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, o mocy wytwórczej do 2 MW, budowy paneli fotowoltaicznych do 7142 sztuk wraz z konstrukcją o wysokości do 5,0 m n.p.t, o powierzchni antyrefleksyjnej, kontenerowej prefabrykowanej stacji transformatorowej (do 2 szt.), magazynu energii (do 2 szt.) – o pow. zabudowy do 40,0 m² każdego wraz z fundamentem oraz wysokości do 4,0 m i dowolnej geometrii dachu, inwerterów fotowoltaicznych, transformatorów, sieci i przyłączy elektroenergetycznych oraz innej niezbędnej infrastruktury technicznej, drogi dojazdowej o charakterze utwardzonym o szerokości pasa drogowego min. 4,0 m, możliwości budowy 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. 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.6220.3.2022.DC z dnia 03.07.2023 r., 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. 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 2022 r. poz. 273, 846 oraz z 2023 r. poz. 595), 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) Starostą Czarnkowsko - Trzcianeckim – postanowienie nr GN.673.268.2023.ACN z dnia 30 listopada 2023 roku o pozytywnym uzgodnieniu w zakresie ochrony gruntów rolnych; *przed wydaniem pozwolenia na budowę niezbędne będzie przedłożenie opinii gleboznawcy o pochodzeniu gleb w typie „M” - murszowo–mineralne i murszowate, który jednoznacznie stwierdzi, czy są to gleby pochodzenia mineralnego czy organicznego, a o 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.2521.1675.2023.MP z dnia 01 grudnia 2023 roku o pozytywnym uzgodnieniu w zakresie melioracji wodnych; działka o nr ewid. 101 obręb Moczydła w części zachodniej graniczy ze śródlądową wodą powierzchniową płynącą – rzeką Miałą (działka o nr ewid. 209 obręb Moczydła). Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób uniemożliwiający zanieczyszczenie śródlądowych wód powierzchniowych płynących, uszkodzenie skarp i brzegów rzeki Miałą. W części graniczącej z rzeką należy pozostawić pas wolny od zabudowy o szerokości 4 metrów, aby zapewnić możliwość prowadzenia robót utrzymaniowych oraz umożliwić dostęp do rzeki w celu zapewnienia powszechnego korzystania z śródlądowych wód powierzchniowych.
- 3) zarządcą drogi gminnej – w dniu 17 listopada 2023 roku wystąpiono o uzgodnienie projektu decyzji,
- 4) Marszałkiem Województwa Wielkopolskiego – w dniu 17 listopada 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) projekt decyzji sporządziła mgr inż. arch. Beata Tubicz - posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2013 r. poz. 932 i 1650) oraz posiadająca dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie architektury i urbanistyki.

Załączniki:

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

Otrzymują:

1. FG Power Management Sp. z o.o., ul. Fabryczna 20A, 31-553 Kraków
pełnomocnik Przemysław Zawodziński, ul. Paderewskiego 48 (p.II), 25-502 Kielce
2. Strony postępowania (wg rozdzielnika w aktach sprawy) (L, D)
3. aa.

WÓJTA GMINY DRAWSKO

mgr Bartosz Niezborala

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 część działki o nr ewid. 101, o powierzchni 2,0400 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym Moczydła, o powierzchni terenu inwestycji do 1,7 ha, oznaczonej użytkami: ŁIV i ŁV;
 - 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 WVKZ;
 - 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 zasięgu granic GZWP nr 138 Pradolina Toruń – Eberswalde – **wymaga uzgodnienia z Marszałkiem Województwa,**
 - 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 części działki o nr ewid. 101, o powierzchni 2,0400 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym Moczydła, o powierzchni terenu inwestycji do 1,7 ha, oznaczonej użytkami: ŁIV i ŁV – **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 nie będzie realizowana w obszarze Natura 2000 – nie wymaga uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska;
 - 9) pkt 9 – budowa będzie realizowana wzdłuż drogi gminnej zlokalizowanej na działce nr ewid. 192 – **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 Niezborala