

INW.6730.65.2021

DECYZJA **o warunkach zabudowy**

Na podstawie przepisów art.1, art. 59 ust. 1, art. 60 ust.1, 4; art. 61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r.o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz art. 104 i 107 § 1-3 ustawy z dnia 27 lutego 2013 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.)

- po rozpatrzeniu wniosku z dnia 4 października 2021 r. złożonego przez firmę Łódzkie Elektrownie Słoneczne Sp. z o. o z siedzibą ul. Armii Krajowej 24 B, 98-200 Sieradz zwaną dalej Inwestorem, w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz po uzgodnieniu decyzji wg art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) z właściwymi organami administracji publicznej, jak:

- 1) odnośnie pkt 6 - PGW Wody Polskie Zarząd Zlewni we Włocławku (w zakresie ochrony urządzeń melioracji) - uzgodnione na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) odnośnie pkt 6 - ze Starostą Powiatu Włocławskiego (w zakresie ochrony terenów rolnych) - uzgodnione na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) opinie i uzgodnienia wg przepisów odrębnych: nie wymaga uzgodnień.

Ustalam

warunki zabudowy w granicach określonych liniami rozgraniczającymi teren inwestycji na mapie stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do niniejszej decyzji, dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na:

- budowie elektrowni fotowoltaicznej (EPV BŁĘDOWO) o łącznej mocy do 2 MW włącznie (w tym także etapowo) o powierzchni do 2,3700 ha wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działki oznaczonej nr 69, położonej w obrębie ewidencyjnym Błędowo, gmina Lubień Kujawski.

1. Rodzaj, miejsce i podmiot zamierzenia inwestycyjnego:

1.1. Rodzaj zabudowy: infrastruktura techniczna – elektroenergetyka,

1.2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: farmy fotowoltaiczne z infrastrukturą techniczną.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów szczególnych:

2.1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

2.1.1. dla terenów, na których jest przewidziana budowa obiektów budowlanych lub funkcjonalnie powiązanych zespołów obiektów budowlanych, należy zaprojektować odpowiednie zagospodarowanie, zgodnie z wymaganiami art. 5 (przytoczonego niżej prawa), zrealizować je przed oddaniem tych obiektów (zespołów) do użytkowania oraz zapewnić utrzymanie tego zagospodarowania we właściwym stanie techniczno-użytkowym przez okres istnienia obiektów budowlanych - art. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.);

2.1.2. należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, kształtując przestrzeń w sposób tworzący harmonijną całość oraz uwzględniający w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne- prawidłowy układ komunikacyjny, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne - art. 1 ust. 2 pkt

- 1 i art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.);
- 2.1.3. kształtowanie zabudowy – w oparciu o § 1 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), ustala się:
- 1) projektować farmę fotowoltaiczną o łącznej mocy do 2,0 MW i powierzchni do przekształcenia o wielkości do 2,3700 ha, która realizowana będzie etapowo w ramach dostępnej mocy przyłączeniowej, w tym urządzenia i obiekty budowlane:
 - a) konstrukcje wsporcze do montażu paneli fotowoltaicznych o wysokości do 5,0 m, panele fotowoltaiczne w ilości do 6666,0 szt. o mocy jednostkowej od 300 Wp do 1200 Wp,
 - b) kontenerowe stacje transformatorowe SN/nN w ilości do 2 szt. o powierzchni zabudowy do 50,0 m² każda oraz kontenerowe magazyny energii o łącznej pojemności do 20 MWh – do 2 szt. o powierzchni zabudowy do 50,0 m² każdy,
 - c) string-boxy, falowniki o parametrach dostosowanych do sieci odbiorczej o łącznej mocy do 2000 kW,
 - d) linie elektroenergetyczne SN, wewnętrzna linia kablowa nN do 1000 V, system monitoringu, instalacja uziemiająca, kable internetowe i światłowodowe, instalacja oświetleniowa i odgromowa,
 - e) miejsca postojowe do 4 szt. po dwa przy każdej stacji transformatorowej, ogrodzenie terenu inwestycji o wys. 2,0 m z bramą wjazdową oraz inne elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej.
 - 2) linia zabudowy – ustala się linię zabudowy w nieprzekraczalnej odległości 15,0 m , licząc od linii rozgraniczających drogę gminną – działka nr 76,
 - 3) wskaźniki wielkości powierzchni zabudowy - (wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu) – nie ustala się,
 - 4) szerokość elewacji frontowej obiektów trafostacji i magazynów energii: nie ustala się,
 - 5) wysokość elewacji frontowej obiektów trafostacji do górnej krawędzi gzymsu: nie ustala się,
 - 6) geometria dachu obiektów trafostacji: (kształt dachu, kąt nachylenie połaci dachowych i wysokość kalenicy) - nie ustala się,
- 2.1.4. udział powierzchni biologicznie czynnej – zachować powierzchnię biologicznie czynną o wielkości minimum 25% powierzchni działki inwestycyjnej.
- 2.1.5. rozwiązania techniczne winny być zaprojektowane i wykonane w sposób uwzględniający usytuowanie budowli oraz odnoszących się do nich przepisów z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.) i ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 716),
- 2.1.6. kolizje lub obejścia istniejącej podziemnej i naziemnej infrastruktury technicznej należy uzgodnić z właściwymi gestorami sieci.

2.2. Ochrona środowiska i zdrowie ludzi;

- 2.2.1. inwestycja jest zaliczona do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) - § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b - "zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1 ha. Powierzchnia zajęta pod elektrownię i infrastrukturę towarzyszącą stanowić będzie obszar do 2,3700 ha,
- 2.2.2. zgodnie art. 71 ust 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283

ze zm.) - inwestor uzyskał decyzję Burmistrza Lubienia Kujawskiego z dnia 06.08.2021 r. Nr INW.6220.14.2021, w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanej inwestycji.

2.3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej :

- podczas prowadzenia prac ziemnych na działce nr 69 - należy zwrócić szczególną uwagę na zawartość mas ziemnych - zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710 ze zm.).

2.4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

2.4.1. w zakresie infrastruktury:

- 1) zaopatrzenie w wodę – brak zapotrzebowania na dostawę wody z systemu gminnego,
- 2) odprowadzenie nieczystości płynnych – brak zapotrzebowania,
- 3) zaopatrzenie w energię – brak zapotrzebowania,
- 4) odprowadzenie wód opadowych – jako wody opadowe umownie czyste, dopuszcza się odprowadzić do gruntu wg – „odprowadzenie wód opadowych winno spełniać wymogi § 28 ust. 2 oraz § 29 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- e) gospodarka odpadami komunalnymi – brak zapotrzebowania.

2.4.2. w zakresie komunikacji:

- 1) bezpośredni dostęp do drogi gminnej - działka nr 76,
- 2) realizacja zamierzenia inwestycyjnego wymaga budowy zjazdu publicznego zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r. poz. 124 ze zm. – § 55 ust.1 pkt 3 i § 78 ze zm.).

2.5. Informacja dotycząca klasyfikacji gruntu przeznaczonego pod inwestycje:

2.5.1. według wypisu z rejestru gruntów działka zamierzenia inwestycyjnego nr 69 posiada łączną pow. 3,6100 ha użytków oznaczonych jako: grunty orne klasy RIVa o pow. 1,4600 ha, RIVb o pow. 0,1780 ha, RV o pow. 0,6771 ha, RVI o pow. 0,9449 ha, pastwiska trwałe PsV o pow. 0,1260 ha, nieużytki N o pow. 0,2051 ha i rowy W o pow. 0,0189 ha,

2.5.2. nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326), ponieważ planowana inwestycja zlokalizowana jest poza terenami chronionymi,

2.6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

2.6.1. inwestycję należy projektować zapewniając spełnienie wymagań dotyczących poszanowania występujących w obszarze obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich, występujących w obszarze oddziaływania projektowanego obiektu, w szczególności z zapewnić ochronę:

- 1) przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności w trakcie robót budowlanych chronić istniejące uzbrojenie terenu lub uzyskać zgodę właścicieli na jego przebudowę,
- 2) przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie – roboty budowlane prowadzić w sposób nie powodujący uciążliwości wywoływanych przez wymienione wyżej czynniki,
- 3) przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,

2.6.2. roboty budowlane prowadzić i eksploatować obiekt nie dopuszczając do zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby;

2.6.3. robót ziemnych nie wolno dokonywać w taki sposób, żeby groziło to nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia - art. 147 ustawy z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.).

2.6.4. inwestycję należy projektować w sposób określony w przepisach techniczno – budowlanych oraz projektować zgodnie z zasadami wiedzy technicznej zapewniającej spełnienie wymagań dotyczących: bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, oszczędności energii i odpowiedniej

izolacyjności - zgodnie z art. 4 i 5 Prawa budowlanego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.).

2.7. Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych –
- działka zamierzenia inwestycyjnego położona jest poza obszarami górniczymi.

2.8. Okres ważności decyzji:

decyzje wydaje się na czas nieokreślony.

2.9. Inne warunki i zalecenia:

2.9.1. projekt budowlany opracować na aktualnej do celów projektowych mapie geodezyjnej zgodnie z przepisami prawa budowlanego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.), przepisami wykonawczymi do tego prawa i warunkami opiniującymi z jednostek administracji państwowej,

2.9.2. do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę należy dołączyć oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane -zgodnie z art. 33 ust. 2 pkt 2 ustawy Prawa budowlanego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.).

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Decyzję opracowano na wniosek inwestora **firmy Łódzkie Elektrownie Słoneczne Sp. z o. o z siedzibą ul. Armii Krajowej 24 B, 98-200 Sieradz**, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na: **budowie elektrowni fotowoltaicznej (EPV BŁĘDOWO) o łącznej mocy do 2 MW włącznie (w tym także etapowo) o powierzchni do 2,3700 ha wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działki oznaczonej nr 69, położonej w obrębie ewidencyjnym Błędowo, gmina Lubień Kujawski.**

Po rozpoznaniu wniesionego wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, na podstawie art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) stwierdza się, że jej przedmiot nie mieści się w założeniach art. 59 ust. 1 cyt. ustawy oraz spełnia warunek zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 3-5, stąd zasadnym było wystąpienie o ustaleniu warunków zabudowy.

W trakcie postępowania administracyjnego zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania oraz o zebranych dowodach i materiałach przed wydaniem decyzji. Pismem z dnia 28.10.2021 r. (wpływ 08.11.2021 r.) Polskie Koleje Państwowe S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Gdańsku poinformowały iż działka objęta inwestycją znajduje się w sąsiedztwie działki nr ewid. 141/2 obręb Rzeżewo, która stanowi obszar kolejowy (związany z linią kolejową nr 131 relacji Chorzów Batory-Tczew oraz teren zamknięty na podstawie Decyzji Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. Urz. Ml.2020 r. 38). Mając powyższe na uwadze poinformowały również o ograniczeniach w kształtowaniu zagospodarowania przestrzennego, które wynika z przepisów art. 53 ust. 2 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U z 2020 r. poz. 400) oraz §1, §1a ust. 1 i 2, §1b oraz § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywaniu robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U z 2019, poz. 2061). W niniejszej sprawie linie rozgraniczające teren inwestycji nie są zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej.

Na podstawie informacji zawartych we wniosku, organ przeanalizował potencjalny wpływ planowanej inwestycji na tereny sąsiednie. Działkami bezpośrednio graniczącymi z działką 691 są działki oznaczone nr ewid. 68, 70/2, 76 (droga gminna) w obrębie Błędowo oraz działka

nr ewid. 141/2 obręb Rzezewo. Na podstawie analizy terenu mając na uwadze, że planowana inwestycja jest budowa paneli fotowoltaicznych na gruncie, organ uznał, że oddziaływanie zamknie się w granicy wnioskowanej działki, wobec czego interes prawny do udziału w niniejszym postępowaniu dotyczyć będzie wyłącznie nieruchomości bezpośrednio graniczących z terenem inwestycji. Wobec powyższego za stronę w przedmiotowym postępowaniu uznano Inwestora oraz właścicieli ww. nieruchomości.

Stosownie do art. 53 ust 3 pkt 1 i 2, art. 61 ust. 1 pkt 3-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U z 2021 r. poz. 610 ze zm.) i przepisu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164 poz. 1589) wykonano analizę terenu wskazanego przez inwestora dla ustalenia warunków zabudowy.

Analiza stanu faktycznego zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt 2 i art. 61 ust. 1 pkt 1- 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) ustalono:

- 1) działka zamierzenia inwestycyjnego nr 69, położona w obrębie ewidencyjnym Błędowo, gmina Lubień Kujawski, jest niezabudowana, użytkowana rolniczo, nie posiada przyłączy mediów infrastruktury technicznej, posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej – działka nr 76,
- 2) działka zamierzenia inwestycyjnego graniczy:
 - a) od strony zachodniej z terenami kolejowymi – działka nr 141/2 o łącznej powierzchni 17,4427 ha,
 - b) od strony północnej z działką niezabudowaną, użytkowaną rolniczo nr 68 o powierzchni 1,3900 ha,
 - c) od strony wschodniej z pasem drogi gminnej – działka nr 76 o łącznej powierzchni 1,4900 ha,
 - d) od strony południowej z działką niezabudowaną, użytkowaną rolniczo nr 70/2 o powierzchni 3,1652 ha,
- 3) zgodnie z informacją o działce z Katastru Powiatu Włocławskiego działka nr 69 stanowi własność pana Jakuba Kraszewskiego,
- 4) w miejscowym planie zagospodarowania gminy Lubień Kujawski, który utracił moc prawną na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) działka nr 69 obręb ewidencyjny Błędowo, objęta założeniem inwestycyjnym położona była w obszarze nie przeznaczonym na realizację zadań o znaczeniu ponadlokalnym w rozumieniu art. 39 ust 3 pkt 3 i art.48 ustawy jw., nie wymaga uzgodnień z wojewodą, marszałkiem województwa, starostą w zakresie zadań rządowych i samorządowych – art. 53 ust. 4 pkt 10 i 10 a ustawy jw.
- 5) działka zamierzenia inwestycyjnego nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ani nie została podjęta uchwała Rady Gminy Lubień Kujawski na przystąpienie do jego sporządzenia.
- 6) w oparciu o Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubień Kujawski, działka będąca przedmiotem zamierzeń inwestorskich nie była objęta obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obowiązek ten nie wynika też z przepisów odrębnych,

Zamierzenie inwestycyjne polegające na budowie elektrowni fotowoltaicznej (EPV BŁĘDOWO) zaliczono do infrastruktury technicznej. Inwestor we wniosku wskazał teren inwestycji o pow. do 2,3700 ha. Teren inwestycyjny na działce nr 69 położonej w obrębie ewidencyjnym Błędowo, gmina Lubień Kujawski, spełnia warunek zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 3-4 ustawy tj.:

- 1) kontynuacji funkcji - nie wymaga,
- 2) bezpośredniego dostępu do drogi gminnej – działka nr 76,
- 3) warunków zaopatrzenia w media infrastruktury technicznej – brak zapotrzebowania,

- 4) warunków ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi w zakresie:
 - a) art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326) o wymaganiach uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych – zgoda nie jest wymagana, ponieważ granica terenu inwestycji została wyznaczona poza gruntami rolnymi klas chronionych,
 - b) art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1376) - o odległościach budynków od pasa drogowego określonej kategorii drogi – ustalona linia zabudowy w nieprzekraczalnej odległości 15,0 m, licząc od linii rozgraniczających drogę gminną – działka nr 76,
 - c) inwestycja jest zaliczona do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) - § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b - "zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1ha. Powierzchnia zajęta pod elektrownię i infrastrukturę towarzyszącą stanowić będzie powierzchnię ok. 2,3700 ha,
 - d) art. 71 ust 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283 ze zm.) - inwestor uzyskał decyzję Burmistrza Lubienia Kujawskiego z dnia 06.08.2021 r. Nr INW.6220.14.2021, w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanej inwestycji,
 - e) art. 6 ust.1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 ze zm.), ponieważ teren inwestycji leży poza obszarami chronionymi,
 - f) art. 7 ust 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710 ze zm.), ponieważ działka zamierzenia inwestycyjnego leży poza obszarami podlegającymi ochronie konserwatorskiej,
 - g) ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 ze zm.), działka inwestycyjna nie jest objęta żadną strefą wynikającą z przepisów o ochronie środowiska, ani nie jest objęta granicą terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi,
 - h) ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne – (Dz. U. 2021 r. poz. 624) – zgodnie z art. 169 ust. 2 pkt 2 działka inwestycyjna nie jest zagrożona powodzią,
 - i) art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. 2021 r. poz. 610 ze zm.),

co wykazano w analizie obszaru w zakresie: funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji – stanowiącej załącznik Nr 2 do niniejszej decyzji.

Zgodnie z przepisem art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt przedmiotowej decyzji o warunkach zabudowy został przygotowany przez osobę spełniającą warunek art. 5 pkt 1 w/w ustawy.

Biorąc powyższe pod uwagę należało orzec jak w sentencji.

POUCZENIE

Na mocy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.):

Udzielona decyzja wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę (art. 55);

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2);

Wnioskodawcy, który nie uzyskał praw do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4);

Wygaśnięcie decyzji nastąpi, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji (art. 65 ust. 1).

Zgodnie z ustawą Kodeks Postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.), informuje się, że:

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Włocławku. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Zgodnie z art. 13 § 2 Organ administracji publicznej podejmuje wszystkie uzasadnione na danym etapie postępowania czynności umożliwiające przeprowadzenie mediacji lub zawarcie ugody a w szczególności udzielają wyjaśnień o możliwościach i korzyściach polubownego załatwienia sprawy. 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, co oznacza iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania. Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a koniecznym do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarta w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie 14 dni od dnia doręczenia im zaświadczenia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Załączniki:

- Zał. Nr 1- mapa geodezyjna w skali 1:1000,
- Zał. Nr 2 Analiza funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Sporządziła (zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.): mgr inż. Elżbieta Matusiak



Otrzymują:

1. Łódzkie Elektrownie Słoneczne Sp. z o. o-Inwestor
2. Strony postępowania administracyjnego wg wykazu w aktach sprawy
3. INW - a/a

Załącznik Nr 2
do decyzji nr INW.6730.65.2021

Analiza zagospodarowania terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji

Stosownie do art. 61 ust. 3 - 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) i według wymogów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzjach o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164 poz. 1589) wykonano analizę zagospodarowania terenu wskazanego przez inwestora celem ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na: **budowie elektrowni fotowoltaicznej (EPV BŁĘDOWO) o łącznej mocy do 2 MW włącznie (w tym także etapowo) o powierzchni do 2,3700 ha wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działki oznaczonej nr 69, położonej w obrębie ewidencyjnym Błędowo, gmina Lubień Kujawski.**

Podstawą dla przeprowadzenia analizy były następujące materiały:

- wniosek inwestora wraz z mapą zasadniczą w skali 1:1000,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lubień Kujawski, który utracił moc prawną na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) ,
- wypisy z Rejestru Gruntów.
- rysunki dołączone do wniosku.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) w wyniku analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji ustalono jak poniżej:

1. Stan faktyczny terenu inwestycji:

- 1) działka zamierzenia inwestycyjnego nr 69, położona w obrębie ewidencyjnym Błędowo, gmina Lubień Kujawski, jest niezabudowana, użytkowana rolniczo, nie posiada przyłączy mediów infrastruktury technicznej, posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej – działka nr 76,
- 2) działka zamierzenia inwestycyjnego graniczy:
 - a) od strony zachodniej z terenami kolejowymi – działka nr 141/2 o łącznej powierzchni 17,4427 ha,
 - b) od strony północnej z działką niezabudowaną, użytkowaną rolniczo nr 68 o powierzchni 1,3900 ha,
 - c) od strony wschodniej z pasem drogi gminnej – działka nr 76 o łącznej powierzchni 1,4900 ha,
 - d) od strony południowej z działką niezabudowaną, użytkowaną rolniczo nr 70/2 o powierzchni 3,1652 ha,

2. Stan prawny planowanej inwestycji:

- 1) zgodnie z informacją o działce z Katastru Powiatu Włocławskiego działka nr 69 stanowi własność pana Jakuba Kraszewskiego.
- 2) w miejscowym planie zagospodarowania gminy Lubień Kujawski, który utracił moc prawną na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) działka nr 69 obręb ewidencyjny Błędowo, objęta założeniem inwestycyjnym położona była w obszarze nie przeznaczonym na realizację zadań o znaczeniu ponadlokalnym w rozumieniu art. 39 ust 3 pkt 3 i art.48 ustawy jw., nie wymaga uzgodnień z wojewodą, marszałkiem województwa, starostą w zakresie zadań rządowych i samorządowych – art. 53 ust. 4 pkt 10 i 10 a ustawy jw.
- 3) działka zamierzenia inwestycyjnego nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ani nie została podjęta uchwała Rady Miejskiej w Lubieniu Kujawskim na przystąpienie do jego sporządzenia,
- 4) w oparciu o Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubień Kujawski, działka będąca przedmiotem zamierzeń inwestorskich nie była objęta

obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obowiązek ten nie wynika też z przepisów odrębnych,

- 5) inwestor we wniosku wskazał obszar oddziaływania zgodny z granicami działki zamierzenia inwestycyjnego i terenu wskazanego do przekształceń o pow. do 2,3700 ha.

Wynik: nie zachodzi podstawa do zawieszenia postępowania z uwagi na przepisy odrębne.

W wyniku analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt 1 i art. 61 ust. 1 pkt 3-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) zgodnie z treścią 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;

zamierzenie inwestycyjne polegające na budowie elektrowni fotowoltaicznej (EPV BŁĘDOWO) na działce nr 69, położonej w obrębie ewidencyjnym Błędowo, gmina Lubień Kujawski, zaliczono do infrastruktury technicznej. W związku z art. 61 ust. 3 - inwestycja nie wymaga uzasadnienia kontynuacji funkcji ani dostępu do drogi publicznej, a ponieważ nie stanowi nowej zabudowy w rozumieniu 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) nie wymaga analizy w zakresie parametrów technicznych zagospodarowania terenu.

1) Zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej istniejące lub projektowane :

- a) zaopatrzenie w wodę – brak zapotrzebowania na dostawę wody z systemu gminnego,
- b) odprowadzenie nieczystości płynnych – brak zapotrzebowania,
- c) zaopatrzenie w energię – brak zapotrzebowania,
- d) odprowadzenie wód opadowych – jako wody opadowe umownie czyste, dopuszcza się odprowadzić do gruntu wg – „odprowadzenie wód opadowych winno spełniać wymogi § 28 ust. 2 oraz § 29 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- e) gospodarka odpadami komunalnymi – brak zapotrzebowania.

2) Ochrona gruntów rolnych i leśnych:

- a) według wypisu z rejestru gruntów działka zamierzenia inwestycyjnego nr 69 posiada łączną pow. 3,6100 ha użytków oznaczonych jako: grunty orne klasy RIVa o pow. 1,4600 ha, RIVb o pow. 0,1780 ha, RV o pow. 0,6771 ha, RVI o pow. 0,9449 ha, pastwiska trwałe PsV o pow. 0,1260 ha, nieużytki N o pow. 0,2051 ha i rowy W o pow. 0,0189 ha,
- b) nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326), ponieważ planowana inwestycja zlokalizowana jest poza terenami chronionymi,

Wynik: spełnione są wymagania art. 61 ust. 1 pkt. 3-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W wyniku analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt 1 i art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.):

Zamierzenie inwestycyjne realizowane na działce nr 69, położonej w obrębie ewidencyjnym Błędowo, gmina Lubień Kujawski jest zgodne z:

- a) art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326) o wymaganiach uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych – zgoda nie jest wymagana, ponieważ granica terenu inwestycji została wyznaczona poza gruntami rolnymi klas chronionych,
- b) art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1376) - o odległościach budynków od pasa drogowego określonej kategorii drogi – ustalona linia zabudowy w nieprzekraczalnej odległości 15,0 m, licząc od linii rozgraniczających drogę gminną – działka nr 76,

- c) inwestycja jest zaliczona do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) - § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b - "zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1ha. Powierzchnia zajęta pod elektrownię i infrastrukturę towarzyszącą stanowić będzie powierzchnię ok. 2,3700 ha,
- d) art. 71 ust 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283 ze zm.) - inwestor uzyskał decyzję Burmistrza Lubienia Kujawskiego z dnia 06.08.2021 r. Nr INW.6220.14.2021, w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanej inwestycji,
- e) art. 6 ust.1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 ze zm.), ponieważ teren inwestycji leży poza obszarami chronionymi,
- f) art. 7 ust 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710 ze zm.), ponieważ działka zamierzenia inwestycyjnego leży poza obszarami podlegającymi ochronie konserwatorskiej,
- g) ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 ze zm.), działka inwestycyjna nie jest objęta żadną strefą wynikającą z przepisów o ochronie środowiska, ani nie jest objęta granicą terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi,
- h) ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne – (Dz. U. 2021 r. poz. 624 ze zm.) – zgodnie z art. 169 ust. 2 pkt 2 działka inwestycyjna nie jest zagrożona powodzią,
- i) art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. 2021 r. poz. 610 ze zm.),

Wynik: warunki wg art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) zostały spełnione.

Decyzja może zostać wydana, ponieważ spełnionych zostało łącznie pięć warunków wg art. 61 ust.1 pkt 3-5 oraz art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) tj.:

- 1) uzasadnienie sąsiedztwa, funkcji i parametrów technicznych zagospodarowania terenu – infrastruktura techniczna - elektroenergetyka,
- 2) bezpośredniego dostępu do drogi gminnej – działka nr 76,
- 3) warunków zaopatrzenia w media infrastruktury technicznej – brak zapotrzebowania
- 4) spełnia warunki ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- 5) jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Zgodnie art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 oraz art. 61 ust. 1 pkt 3-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) po przeanalizowaniu wyników analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji ustalono, że istnieje możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na: **budowie elektrowni fotowoltaicznej (EPV BŁĘDOWO) o łącznej mocy do 2 MW włącznie (w tym także etapowo) o powierzchni do 2,3700 ha wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działki oznaczonej nr 69, położonej w obrębie ewidencyjnym Błędowo, gmina Lubień Kujawski.**

Sporządziła (zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.): mgr inż. Elżbieta Matusiak

Elżbieta Matusiak

