

## 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 2022 r. poz. 503) oraz art. 104 i 107 § 1-3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000),

- po rozpatrzeniu wniosku z dnia 02.06.2022 r. uzupełnionego w dniu 14.07.2022 r. złożonego przez firmę KPE FARMS Sp. z o.o. z siedzibą w miejscowości Kruszyniec 27, 86-014 Sicienko, 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 2022 r. poz. 503) z właściwymi organami administracji publicznej, jak:

- 1) odnośnie pkt 6 – PGW Wody Polskie Zarząd Zlewni w Łowiczu (w zakresie ochrony urządzeń melioracji) - uzgodniono 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) – uzgodniono na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) odnośnie pkt 9 –z Powiatowym Zarządem Dróg we Włocławku z/s w Jarantowicach- postanowienie z dnia 13.09.2022 r. znak PZD.TO.456.86.2022
- 4) odnośnie pkt 9 –z Burmistrzem Lubienia Kujawskiego (w zakresie terenów przyległych do pasa drogowego) – nie wymaga uzgodnienia, gdyż organ uzgadniający jest organem wydającym niniejszą decyzję.
- 5) 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 farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 4 MW wraz z możliwością realizacji w etapach-każdy po 1MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działek oznaczonych numerem 65 i 70, położonych w obrębie ewidencyjnym Kobyła Łąka, gmina Lubień Kujawski.

**1.Rodzaj, miejsce i podmiot zamierzenia inwestycyjnego:**

**1.1.Rodzaj zabudowy:** instalacja odnawialnego źródła energii.

**1.2.Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:** panele fotowoltaiczne, stacja transformatorowa nN/SN, inwertery fotowoltaiczne, przyłącze do linii SN,

**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 2021 r. poz. 2351 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 2022 r. poz. 503);

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 instalację fotowoltaiczną o mocy do 4,0 MW i powierzchni do przekształcenia o wielkości do 48500 m<sup>2</sup>, w tym urządzenia i obiekty budowlane:
  - a) zespół paneli fotowoltaicznych wraz z konstrukcją nośną o wysokości do 5 m (do 20000szt. w zależności od mocy użytych paneli -do 5000 szt. na 1MW),
  - b) kontenerową, prefabrykowaną stację transformatorową SN/nN o powierzchni zabudowy do 49 m<sup>2</sup>- 4 szt., inwertery (do 200 szt. - do 50 szt. na 1 MW),
  - c) magazyn energii w ilości 4 szt. o pow. do 49 m<sup>2</sup>,
  - d) przyłącza kablowe do linii SN – 15kV, sieci kablowe nN 0,4 kV, sieci teletechniczne i telekomunikacyjne,
- 2) linia zabudowy – ustalona linia zabudowy od drogi gminnej dz. nr ewid. 69 -w odległości nieprzekraczalnej 15,0 m, licząc od linii rozgraniczającej drogę; linia zabudowy od drogi powiatowej dz. nr ewid. 74/1 -w odległości nieprzekraczalnej 20,0 m, licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni,
- 3) wskaźniki wielkości powierzchni zabudowy - (wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu) – nie ustala się ,
- 4) szerokość maksymalna elewacji frontowej: obiektu stacji transformatorowej i magazynu energii od 4, 0 m do 7,00 m, obiektu stacji transformatorowej i magazynu energii do górnej krawędzi gzymsu – do 4,0 m,
- 5) geometria dachu -obektu stacji transformatorowej i magazynu energii: (kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachowych i wysokość kalenicy)– dach płaski, z odwodnieniem jednospadowy o wysokości od 2,0 m do 4,0 m i kącie nachylenia połaci dachowych do 5°;

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 ze zm.),

2.1.6. kolizje lub obejścia istniejącej podziemnej i naziemnej infrastruktury technicznej należy uzgodnić z właściwymi gestorami sieci,

2.1.7 wyłączyć z zajęcia i przekształcenia (w tym ogrodzenia) strefę o szerokości co najmniej 2 m od brzegów cieków, zlokalizowanego przy południowej granicy działki nr ewid. 70 obręb Kobyla Łąka.

## **2.2. Ochrona środowiska i zdrowie ludzi;**

2.2.1. inwestycja polegająca na budowie instalacji fotowoltaicznej na terenie do przekształceń do 4,85 ha jest zaliczona do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z§3 ust. 1 pkt 54 lit b) rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.).

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 2022 r. poz. 1029 ze zm.)uzyskano decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację inwestycji wydaną przez Burmistrza Lubinia Kujawskiego w dniu 12.04.2022 r. znak INW.6220.31.2021.

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

- podczas prowadzenia prac ziemnych na działce nr 65 i 70 - 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 2022 r. poz. 840),

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

#### **2.4.1. w zakresie infrastruktury:**

- 1) zaopatrzenie w wodę – brak zapotrzebowania,
- 2) odprowadzenie nieczystości płynnych – brak zapotrzebowania,
- 3) zaopatrzenie w energię – oświadczenie gestora sieci Energa-Operator SA Oddział w Płocku o dostawie energii elektrycznej do działki zamierzenia inwestycyjnego z dnia 21 lutego 2022 r. znak EOP-9007038-2022, zapewniające moc przyłączeniową 20kW,
- 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,
- 5) gospodarka odpadami komunalnymi – brak zapotrzebowania.

#### **2.4.2. w zakresie komunikacji:**

- 1) bezpośredni dostęp do drogi gminnej - działka nr ewid. 69 w obrębie Kobyla Łąka oraz do drogi powiatowej - działka nr ewid. 74/1w obrębie Kobyla Łąka
- 2) realizacja zamierzenia inwestycyjnego wymaga budowy zjazdu publicznego z drogi gminnej jw., 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.– § 78).

### **2.5. Informacja dotycząca klasyfikacji gruntu przeznaczonego pod inwestycje:**

#### **2.5.1. według wypisu z rejestru gruntów działka zamierzenia inwestycyjnego:**

- a) nr 65 posiada powierzchnię 1,0200 ha użytków oznaczonych jako: grunty orne klasy RIVb- o pow. 0,5900ha, RV o pow. 0,4300 ha,
- b) nr 70 posiada powierzchnię 3,9100 ha użytków oznaczonych jako: grunty orne klasy RIVa- o pow. 0,1,7700 ha, RIVb- o pow. 0,7800 ha, RV o pow. 0,6900 ha, RVI o pow. 0,6700 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 ze zm.), ponieważ granica terenu inwestycji wskazana we wniosku o ustalenie warunków zabudowy nie obejmuje gruntów klas chronionych,

2.5.3. decyzja została uzgodniona z PGW Wody Polskie Zarząd Zlewni we Włocławku.

### **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:

- a) 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,
- b) przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie – roboty budowlane prowadzić w sposób nie powodujący uciążliwości wywołanych przez wymienione wyżej czynniki,
- c) 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 2021 r. poz. 2351 ze zm.),

2.6.5 w przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do rozwiązania kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód.

**2.7. Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych –**  
- działki zamierzenia inwestycyjnego położone są 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 2021 r. poz. 2351 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 2021 r. poz. 2351 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 firmę **KPE FARMS Sp. z o.o. z siedzibą w miejscowości Kruszyniec 27, 86-014 Sicienko**, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na **budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 4 MW wraz z możliwością realizacji w etapach-każdy po 1MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działek oznaczonych numerem 65 i 70, położonych w obrębie ewidencyjnym Kobyla Łąka, 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. 503) 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 3-6, stąd zasadnym było wystąpienie o ustaleniu warunków zabudowy.

Zgodnie z wyrokiem Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11 stycznia 2022 r. II OSK 667/21 Organ zakwalifikował planowane przedsięwzięcie jako instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 Ustawy o odnawialnych źródłach energii, którymi są m.in. urządzenia służące do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii. To ostatnie pojęcie w cyt. ustawie jest określane m.in. jako odnawialne, niekopalne źródła energii "obejmujące energię promieniowania słonecznego".

W trakcie postępowania administracyjnego zawiadomiono strony o jego wszczęciu a przed wydaniem decyzji umożliwiono wypowiedzenie się do zebranego materiału dowodowego. Nie zgłoszono zastrzeżeń do w/w inwestycji.

W trakcie postępowania administracyjnego zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania. Stosownie do art. 53 ust 3 pkt 1 i 2, art. 61 ust. 1, pkt 3-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) 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.

**W wyniku analizy 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 2022 r. poz. 503) ustalono:**

- a) działka zamierzenia inwestycyjnego nr 65 i 70, położona w obrębie ewidencyjnym Kobyla Łąka, gmina Lubień Kujawski, jest niezabudowana, użytkowana rolniczo, nie posiada przyłącza mediów infrastruktury technicznej, posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej – działka nr 69 w obrębie Kobyla Łąka –planowany zjazd, oraz do drogi powiatowej nr ewid. 74/1 w obrębie ewidencyjnym Kobyla Łąka,
- b) działka zamierzenia inwestycyjnego nr 65 graniczy:
  - od strony południowej z pasem drogi gminnej nr ewid. 69 o powierzchni 0,3700 ha,
  - od strony zachodniej z pasem drogi powiatowej nr ewid. 74/1 o powierzchni 0,3700 ha,
  - od strony północnej z działką niezabudowaną nr 64 o powierzchni 0,5100 ha użytkowaną rolniczo,
  - od strony wschodniej z działką zabudowaną nr 63 o powierzchni 2,9000 ha użytkowaną rolniczo, z planowana budowa farmy fotowoltaicznej,
- c) działka zamierzenia inwestycyjnego nr 70 graniczy:
  - od strony południowej z działką niezabudowaną nr 170 o powierzchni 0,0900 ha stanowiącą rów melioracyjny
  - od strony zachodniej z działką niezabudowaną nr 71/2 o powierzchni 0,5100 ha niezabudowaną, użytkowaną rolniczo,
  - od strony północnej z pasem drogi gminnej nr ewid. 69 o powierzchni 0,3700 ha
  - od strony wschodniej z działką niezabudowaną nr 68 o powierzchni 7,0700 ha niezabudowaną, użytkowaną rolniczo,
- d) zgodnie z informacją o działce z Katastru Powiatu Włocławskiego działka nr 65 i 70 stanowi własność pana Dariusza Stanisława Dębskiego,
- e) 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 2022 r. poz. 503) działki nr 65 i 70 obręb ewidencyjny Kobyla Łąka, objęte założeniem inwestycyjnym położone były w obszarze nie przeznaczonym na realizację zadań o znaczeniu ponadlokalnym w rozumieniu art. 39 ust 3 pkt 3, nie wymagają uzgodnień z wojewodą, marszałkiem województwa, starostą w zakresie zadań rządowych i samorządowych – art. 53 ust. 4 pkt 10 a ustawy jw.,
- f) działki zamierzenia inwestycyjnego nie posiadają miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ani nie została podjęta uchwała Rady Miejskiej w Lubieniu Kujawskim na przystąpienie do jego sporządzenia,
- g) w oparciu o Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubień Kujawski, działki będące przedmiotem zamierzeń inwestorskich nie były objęte obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obowiązek ten nie wynika też z przepisów odrębnych.

Zamierzenie inwestycyjne polegające na budowie instalacji fotowoltaicznej zaliczono do instalacji odnawialnych źródeł energii. Inwestor we wniosku wskazał teren inwestycji do przekształceń o pow. do 4,85 ha. Teren inwestycyjny na działce nr 65 i 70 położonej w obrębie ewidencyjnym Kobyla Łąka, gmina Lubień Kujawski, spełnia warunek zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy tj.:

- kontynuacji funkcji - nie wymaga uzasadnienia kontynuacji w przypadku odnawialnych źródeł energii zgodnie z art. 61 ust. 3 upizp,
- bezpośredniego dostępu do drogi publicznej gminnej– nie wymaga uzasadnienia dostępu do drogi publicznej,
- warunków zaopatrzenia w media infrastruktury technicznej – oświadczenie Energa – Operator SA,
- warunków ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- zamierzenie inwestycyjne znajduje się poza obszarem lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przemysłowych, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu oraz strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu,

– 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. 2021 r. poz. 1326 ze zm.), o wymaganiach uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych – nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ planowana inwestycja zlokalizowana będzie poza gruntami klas chronionych,
  - b) art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 ze zm.) - o odległościach budynków od pasa drogowego określonej kategorii drogi – ustalona linia zabudowy od drogi gminnej dz. nr ewid. 69 -w odległości nieprzekraczalnej 15,0 m, licząc od linii rozgraniczającej drogę; linia zabudowy od drogi powiatowej dz. nr ewid. 74/1 -w odległości nieprzekraczalnej 20,0 m, licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni
  - c) inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z §3 ust. 1 pkt 54 lit b) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) - Powierzchnia zajęta pod elektrownię i infrastrukturę towarzyszącą stanowić będzie powierzchnię do 4,85 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 2022 r. poz. 1029 ze zm) uzyskano decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację inwestycji wydaną przez Burmistrza Lubinia Kujawskiego w dniu 12.04.2022 r. znak INW.6220.31.2021,
  - e) art. 6 ust.1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916) 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 2022 r. poz. 840), ponieważ działka zamierzenia inwestycyjnego leży poza obszarami podlegającymi ochronie konserwatorskiej,
  - g) ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 ze zm.)- działki inwestycyjne nie są objęte żadną strefą wynikającą z przepisów o ochronie środowiska, ani nie są objęte granicą terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi,
  - h) ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne – (Dz. U. 2021 r. poz. 2233 ze zm.)– zgodnie z art. 169 ust. 2 pkt 2 działki inwestycyjne nie są zagrożone powodzią,
- 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

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 2022 r. poz. 503):

1. Udzielona decyzja wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę (art. 55);
2. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich ( art. 63 ust. 2);
3. 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);
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 2022 r. poz. 2000), informuje się, że:

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Włocławku (ewentualnie innego organu II instancji). 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 zasadnicza 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 2022 r. poz. 503): mgr inż. Elżbieta Matusiak



*Matusiak*  
Z up. BURMISTRZA  
Jakub Tomczak  
ZASTĘPCA BURMISTRZA

**Otrzymują:**

1. KPE FARMS Spz.o.o. - Inwestor
2. Strony postępowania administracyjnego wg wykaz w aktach sprawy
3. a/a

**Analiza zagospodarowania terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji**

Stosownie do art. 61 ust. 3- 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) 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 farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 4 MW wraz z możliwością realizacji w etapach-każdy po 1MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działek oznaczonych numerem 65 i 70, położonej w obrębie ewidencyjnym Kobyla Łąka, 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 2022 r. poz. 503) ,
- informacja o działce z programu geoportal,
- 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 2022 r. poz. 503) 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:

- a) działka zamierzenia inwestycyjnego nr 65 i 70, położona w obrębie ewidencyjnym Kobyla Łąka, gmina Lubień Kujawski, jest niezabudowana, użytkowana rolniczo, nie posiada przyłącza mediów infrastruktury technicznej, posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej – działka nr 69 w obrębie Kobyla Łąka –planowany zjazd, oraz do drogi powiatowej nr ewid. 74/1 w obrębie ewidencyjnym Kobyla Łąka,
- b) nieruchomości w skład której wchodzi działka zamierzenia inwestycyjnego graniczy:
- c) działka zamierzenia inwestycyjnego nr 65 graniczy:
  - od strony południowej z pasem drogi gminnej nr ewid. 69 o powierzchni 0,3700 ha,
  - od strony zachodniej z pasem drogi powiatowej nr ewid. 74/1 o powierzchni 0,3700 ha,
  - od strony północnej z działką niezabudowaną nr 64 o powierzchni 0,5100 ha użytkowaną rolniczo,
  - od strony wschodniej z działką zabudowaną nr 63 o powierzchni 2,9000 ha użytkowaną rolniczo, z planowana budowa farmy fotowoltaicznej,
- d) działka zamierzenia inwestycyjnego nr 70 graniczy:
  - od strony południowej, z działką niezabudowaną nr 170 o powierzchni 0,0900 ha stanowiącą rów melioracyjny
  - od strony zachodniej z działką niezabudowaną nr 71/2 o powierzchni 0,5100 ha niezabudowaną, użytkowaną rolniczo,
  - od strony północnej z pasem drogi gminnej nr ewid. 69 o powierzchni 0,3700 ha
  - od strony wschodniej z działką niezabudowaną nr 68 o powierzchni 7,0700 ha niezabudowaną, użytkowaną rolniczo,
- e) planowane zamierzenie inwestycyjne nie koliduje z obecnym użytkowaniem i zainwestowaniem terenu.

2. Stan prawny planowanej inwestycji:

- a) zgodnie z informacją o działce z Katastru Powiatu Włocławskiego działka nr 65 i 70 stanowi własność pana Dariusza Stanisława Dębskiego,
- b) 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 2022 r. poz. 503) działki nr 65 i 70 obręb ewidencyjny Kobyla Łąka, objęte założeniem inwestycyjnym położone były w obszarze nie przeznaczonym na realizację zadań o znaczeniu ponadlokalnym w rozumieniu art. 39 ust 3 pkt 3, nie wymagają uzgodnień z wojewodą, marszałkiem województwa, starostą w zakresie zadań rządowych i samorządowych – art. 53 ust. 4 pkt 10 a ustawy jw.

- c) działki zamierzenia inwestycyjnego nie posiadają miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ani nie została podjęta uchwała Rady Miejskiej w Lubieniu Kujawskim na przystąpienie do jego sporządzenia.
- d) w oparciu o Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubień Kujawski, działki będące przedmiotem zamierzeń inwestorskich nie były objęte obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obowiązek ten nie wynika też z przepisów odrębnych.
- e) inwestor we wniosku wskazał obszar oddziaływania zgodny z granicami działek zamierzenia inwestycyjnego i terenu wskazanego do przekształceń o pow. do 4,85 ha.

**Analiza 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 2022 r. poz. 503) 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;**

Zgodnie z wyrokiem Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11 stycznia 2022 r. II OSK 667/21 Organ zakwalifikował planowane przedsięwzięcie jako instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 Ustawy o odnawialnych źródłach energii, którymi są m.in. urządzenia służące do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii. To ostatnie pojęcie w cyt. ustawie jest określane m.in. jako odnawialne, niekopalne źródła energii "obejmujące energię promieniowania słonecznego".

W związku z art. 61 ust. 3 inwestycja nie wymaga uzasadnienia kontynuacji funkcji ani dostępu do drogi publicznej, wobec czego w niniejszym postępowaniu nie przeprowadzono analizy wynikającej z treści art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **1) Zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej istniejące lub projektowane :**

- 1) zaopatrzenie w wodę – brak zapotrzebowania,
- 2) odprowadzenie nieczystości płynnych – brak zapotrzebowania,
- 3) zaopatrzenie w energię – oświadczenie gestora sieci Energa-Operator SA Oddział w Płocku o dostawie energii elektrycznej do działki zamierzenia inwestycyjnego z dnia 21 lutego 2022 r. znak EOP-9007038-2022, zapewniające moc przyłączeniową 20kW,
- 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,
- 5) gospodarka odpadami komunalnymi – brak zapotrzebowania.

#### **2) Ochrona gruntów rolnych i leśnych:**

- 1) według wypisu z rejestru gruntów działka zamierzenia inwestycyjnego:
  - a) nr 65 posiada powierzchnię 1,0200 ha użytków oznaczonych jako: grunty orne klasy RIVb- o pow. 0,5900ha, RV o pow. 0,4300 ha,
  - b) nr 70 posiada powierzchnię 3,9100 ha użytków oznaczonych jako: grunty orne klasy RIVa- o pow. 0,1,7700 ha, RIVb- o pow. 0,7800 ha, RV o pow. 0,6900 ha, RVI o pow. 0,6700 ha,
- 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 ze zm.), ponieważ granica terenu inwestycji wskazana we wniosku o ustalenie warunków zabudowy nie obejmuje gruntów klas chronionych,  
Wynik: spełnione są wymagania art. 61 ust. 1 pkt. 3-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Analiza 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 2022 r. poz. 503):**

Zamierzenie inwestycyjne realizowane na działkach nr 65 i 70, położonej w obrębie ewidencyjnym Kobyła Łąka, gmina Lubień Kujawski jest zgodne z:

- a) art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2021 r. poz. 1326 ze zm.), o wymaganiach uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych – nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ planowana inwestycja zlokalizowana będzie poza gruntami klas chronionych,
- b) art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 ze zm.) - o odległościach budynków od pasa drogowego określonej kategorii drogi – ustalona linia zabudowy od drogi gminnej dz. nr ewid. 69 -w odległości nieprzekraczalnej 15,0 m, licząc od linii rozgraniczającej drogę; linii zabudowy od drogi powiatowej dz. nr ewid. 74/1 -w odległości nieprzekraczalnej 20,0 m, licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni
- c) inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z §3 ust. 1 pkt 54 lit b) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) - Powierzchnia zajęta pod elektrownię i infrastrukturę towarzyszącą stanowić będzie powierzchnię do 4,85 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 2022 r. poz. 1029 ze zm) uzyskano decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację inwestycji wydaną przez Burmistrza Lubinia Kujawskiego w dniu 12.04.2022 r. znak INW.6220.31.2021,
- e) art. 6 ust.1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916) 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 2022 r. poz. 840), ponieważ działki zamierzenia inwestycyjnego leżą poza obszarami podlegającymi ochronie konserwatorskiej,
- g) ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 ze zm.)- działki inwestycyjne nie są objęte żadną strefą wynikającą z przepisów o ochronie środowiska, ani nie są objęte granicą terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi,
- h) ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne – (Dz. U. 2021 r. poz. 2233 ze zm.)– zgodnie z art. 169 ust. 2 pkt 2 działka inwestycyjna nie jest zagrożona powodzią,  
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.

Wynik: warunki wg art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) zostały spełnione.

Decyzja może zostać wydana, ponieważ spełnionych zostało łącznie sześć warunków wg art. 61 ust.1 oraz art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) tj.:

- 1) uzasadnienie sąsiedztwa, funkcji i parametrów technicznych zagospodarowania terenu – instalacja odnawialnych źródeł energii– nie wymaga uzasadnienia kontynuacji funkcji zgodnie z art. 61 ust. 2 upizp,
- 2) bezpośredniego dostępu do drogi publicznej gminnej– działka nr ewid. 69 z planowanym zjazdem publicznym, oraz do drogi publicznej powiatowej nr ewid. 74/1
- 3) warunków zaopatrzenia w media infrastruktury technicznej – oświadczenie gestora sieci,

- 4) spełnia warunki ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- 5) jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- 6) zamierzenie inwestycyjne znajduje się poza obszarem lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przemysłowych, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu oraz strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu,

Zgodnie art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) 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 farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 4 MW wraz z możliwością realizacji w etapach-każdy po 1MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działek oznaczonych numerem 65 i 70, położonej w obrębie ewidencyjnym Kobyla Łąka, 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 2022 r. poz. 503): mgr inż. Elżbieta Matusiak

*Matusiak*



Z up. BURMISTRZA

*Jakub Tomczak*  
ZASTĘPCA BURMISTRZA