

## D E C Y Z J A 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 ze zm.) oraz art. 104 i 107 § 1-3 ustawy z dnia 27 lutego 2013 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 ze zm.),

**po rozpatrzeniu wniosku z dnia 7 września 2022 r.** (uzupełnionego w dniu 24 października 2022 i 18 listopada 2022 r.) **złożonego przez firmę Novelty Sun-2 Sp. z o. o. ul. Mickiewicza 69, 71-307 Szczecinzwaną 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 ze zm.) z właściwymi organami administracji publicznej, jak:

- 1) odnośnie pkt 6 – PGW Wody Polskie Zarząd Zlewni we Włocławku (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 Burmistrzem Lubienia Kujawskiego (w zakresie terenów przyległych do pasa drogowego) – nie wymaga uzgodnienia, gdyż organ uzgadniający jest organem wydającym niniejszą decyzję.
- 4) odnośnie pkt 9a – z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego PKP w Warszawie (w odniesieniu do obszarów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym)-uzgodniono na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) opinie i uzgodnienia wg przepisów odrębnych:  
PERN S.A. ul. Wyszogrodzka 133, 09-410 Płock - w zakresie określenia szerokości stref ochronnych od rurociągów- pismo z dnia

### 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 mocy do 2,0 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie części działek oznaczonych numerami 39/2, 54 i 55, położonych w obrębie ewidencyjnym Kaliska, gmina Lubień Kujawski.**

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

**1.1.Rodzaj zabudowy:** infrastruktura techniczna – odnawialne źródło energii,

**1.2.Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:** panele fotowoltaiczne, stacja transformatorowa nN/SN, inwertery fotowoltaiczne, przyłącza elektroenergetyczne.

**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 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 mocy do 2,0MW i powierzchni do przekształcenia o wielkości 3,6000 ha w tym urządzenia i obiekty budowlane:
  - a) stoły montażowe (konstrukcja nośna wbijana w grunt) z panelami fotowoltaicznymi o wysokości konstrukcji do 3,0 m i kącie nachylenia od 15<sup>o</sup> do 30<sup>o</sup>,
  - b) inwertery pod stołami montażowymi wraz z niezbędnym okablowaniem nN doprowadzonym do stacji transformatorowej
  - c) abonencką kontenerową, prefabrykowaną stację transformatorowa SN/nN 15/0,4 kV o powierzchni zabudowy do 20,0 m<sup>2</sup> wys. do 3,00 m, wraz z rozdzielnicą SN i nN,
  - d) przyłącza kablowe do sieci SN – 15kV, linię kablową łączącą stację transformatorową z punktem wyprowadzenia mocy zlokalizowanym na słupie SN,
  - e) ogrodzenie z bramą wjazdową i dojazdem w obrębie działki,
- 2) linia zabudowy w odległości nieprzekraczalnej 6,0 m, licząc od linii rozgraniczających drogę gminną – działka nr 53, od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV zachować odległość zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) wskaźniki wielkości powierzchni zabudowy - (wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu) – nie ustala się,
- 4) szerokość elewacji frontowej – nie dotyczy,
- 5) wysokość elewacji frontowej do górnej krawędzi gzymsu nie dotyczy,
- 6) geometria dachu (kształt dachu, kąt nachylenie połaci dachowych i wysokość kalenicy) – nie dotyczy.

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 2022 r. poz. 1385 ze zm.),

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

2.1.7. zgodnie z pismem PERN S.A. ul. Wyszogrodzka 133, 09-410 Płock z dnia 6 grudnia 2022 r. (wpływ 13 grudnia 2022 r.) znak ENA.5170.001279.2022 na działce nr 39/2 ułożone są rurociągi naftowe DN 500 i DN 800, linia światłowodowa oraz znajduje się stacja zasuw SZ 330 Kaliska. W projekcie należy uwzględnić następujące warunki:

- 1) dla istniejącego rurociągu naftowego DN 500 należy zachować strefę bezpieczeństwa szerokości minimum 16 m (po min. 8 m na stronę od rurociągu) – środek strefy bezpieczeństwa wyznacza oś rurociągu,
- 2) dla istniejącego rurociągu naftowego DN 800 należy zachować strefę bezpieczeństwa o szerokości minimum 20 m (po min. 10 m na stronę od rurociągu) – środek strefy bezpieczeństwa wyznacza oś rurociągu,

- 3) strefa bezpieczeństwa ma być użytkowana według pierwotnego przeznaczenia, tj. rolniczo, pas zieleni,
- 4) strefa powinna być wolna od wszelkiego rodzaju budowli, ogrodzeń, parkingów, składów materiałów itp.,
- 5) nie należy sadzić pojedynczych drzew w odległości mniejszej niż 5 m od rurociągu,
- 6) dopuszcza się lokalizację budynków, w tym stacji kontenerowych w odległości minimum 20 m od osi rurociągów naftowych DN 500 i DN 800, co najmniej 15 m od stacji zasuw (licząc od ogrodzenia tych stacji) oraz 1 m od linii światłowodowej,
- 7) konstrukcje wsporcze instalacji fotowoltaicznej lokalizować w odległości 1 m od trasy linii światłowodowej,
- 8) W przypadku poruszania się nad infrastrukturą PERN SA. miejsce przejazdu należy wyłożyć żelbetowymi płytami drogowymi. Płyty o długości min. 3m należy ułożyć dłuższą krawędzią zgodnie z kierunkiem jazdy, symetrycznie względem rurociągu (środek płyty na osi rurociągu), na rzędnej nie mniejszej od dotychczasowego poziomu terenu,
- 9) Dopuszcza się lokalizację ogrodzenia w odległości nie mniejszej niż 1 m od trasy linii światłowodowej PERN SA. (bez przecinania się z linią światłowodową),
- 10) wszelkie planowane obiekty liniowe przechodzące przez strefę bezpieczeństwa rurociągu naftowego należy uzgodnić z PERN S.A. na etapie ich projektowania,
- 11) projekt zagospodarowania terenu należy uzgodnić z PERN (PERN S.A., ul. Wyszogrodzka 133, 09-410 Płock) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

2.1.8 w projekcie uwzględnić przepisy wynikające z

- 1) ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1984 ze zm.) art. 53 ust. 1 i 2 :
  - art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1984 ze zm.) usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych może mieć miejsce w odległości niezakłócającej ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także niepowodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego,
  - budynki i budowle mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10,0 m od granicy obszaru kolejowego z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20,0 m,
- 2) § 1, 1a ust. 1, 2, 1b, § 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 wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzenia i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1247).

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

2.2.1. inwestycja polegająca na budowie instalacji fotowoltaicznej na terenie do przekształceń do 3,6000 ha zaliczona jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko o których mowa w § 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.) Inwestor dołączył do wniosku o ustalenie warunków zabudowy decyzję Burmistrza Lubienia Kujawskiego o środowiskowych uwarunkowaniach znak INW.6220.25.2021 z dnia 14.03.2022 r.

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

- podczas prowadzenia prac ziemnych na działce nr 39/2, 54 i 55 - 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 – nie dotyczy,
- 2) odprowadzenie nieczystości płynnych – nie dotyczy,
- 3) zaopatrzenie w energię – oświadczenie gestora sieci Energa-Operator SA Oddział w Toruniu o dostawie energii elektrycznej do działki zamierzenia inwestycyjnego z dnia 19 kwietnia 2021 r. znak EOP-9-0033377-2021 zapewniające moc przyłączeniową 5 kW,
- 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 – nie dotyczy.

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

- 1) bezpośredni dostęp do drogi gminnej - działka nr 53,
- 2) budowy zjazdu z drogi gminnej j.w., zgodnie z przepisami § 54 ust. 1 rozporządzenia Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1518).

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

##### **2.5.1. według informacji o działce z programu geoportal- działki zamierzenia inwestycyjnego:**

- nr 39/2 posiada powierzchnię 4,7500 ha użytków oznaczonych jako: grunty orne klasy RIVb o pow. 0,5206 ha, RV o pow. 1,0347 ha, RVI o pow. 3,0442 ha, grunty rolne zabudowane Br-RV o pow. 0,0228 ha, Br-RVI o pow. 0,1277 ha,
- nr 54 posiada powierzchnię 0,4100 ha użytków oznaczonych jako: grunty orne klasy RVI,
- nr 55 posiada powierzchnię 0,6100 ha użytków oznaczonych jako: grunty orne klasy RVI.

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 2022 r. poz. 2409), ponieważ planowana inwestycja zlokalizowana będzie poza gruntami klas chronionych,

2.5.3. decyzja została uzgodniona z PGW Wody Polskie Zarząd Zlewni we Włocławku- na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

#### **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 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 wywoływanych 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 2022 r. poz. 1360).

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 górnictwami.

### **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 **firmy Novelty Sun-2 Sp. z o. o. ul. Mickiewicza 69, 71-307 Szczecin**, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na: **budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 2,0 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie części działek oznaczonych numerami 39/2, 54 i 55, położonych w obrębie ewidencyjnym Kaliska, 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 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 3-6, stąd zasadnym było wystąpienie o ustalenie warunków zabudowy.

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.

W trakcie postępowania administracyjnego zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania oraz o zebranych dowodach i materiałach przed wydaniem decyzji.

Na podstawie informacji zawartych we wniosku, organ przeanalizował potencjalny wpływ planowanej inwestycji na tereny sąsiednie. Działkami bezpośrednio graniczącymi z działką 39/2 są działki oznaczone nr ewid. 38/9, 39/1, 40/8, 43/7, 44/1, 42, 53 (droga) w obrębie Kaliska. Na podstawie analizy terenu mając na uwadze, że planowana inwestycja jest budową wolnostojących 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.

Pismem z dnia 30.11.2022 r.(wpływ 7.12.2022 r.) Polskie Koleje Państwowe S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Gdańsku poinformowały iż działka objęta inwestycją znajduje się w sąsiedztwie działki nr ewid. 38/9 obręb Kaliska, która stanowi obszar kolejowy (związany z linią kolejową nr 18 relacji Kutno-Piła Główna oraz teren zamknięty na podstawie Decyzji Nr 15 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów,

przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. Urz. MI.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 2021 r. poz. 1984 ze zm.) 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 2020, poz. 1247). Uwzględniono informacje zawarte w niniejszym piśmie w treści decyzji.

Na etapie zawiadomienia o wszczęciu postępowania PERN S.A. z siedzibą w Płocku pismem z dnia 6.12.2022r. (wpływ 13.12.2022 r.) znak ENA.5170.001279.2022 poinformował tutejszy organ, że na działce nr ewid. na działce nr 39/2 ułożone są rurociągi naftowe DN 500 i DN 800, linia światłowodowa oraz znajduje się stacja zasuw SZ 330 Kaliska przekazując jednocześnie warunki jakie należało uwzględnić przy opracowaniu warunków zabudowy.

Następnie pismem z dnia 24.01.2023r. (wpływ 13.02.2023r.) znak ENA.5117.001279.2022 PERN S.A. uzgodniło bez uwag w liniach rozgraniczających teren inwestycji projekt niniejszej decyzji.

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 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.

**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 ze zm.) ustalono:**

- 1) działka zamierzenia inwestycyjnego:
  - nr ewid. 39/2, położona w obrębie ewidencyjnym Kaliska, gmina Lubień Kujawski, jest zabudowana budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi w zabudowie zagrodowej, użytkowana rolniczo, dla istniejącej zabudowy posiada przyłącza mediów infrastruktury technicznej, posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej – działka nr 53, przez teren działki przechodzi infrastruktura tj. napowietrzna linii elektroenergetyczna SN 15 kV oraz rurociągi naftowe DN 500 i DN 800, linia światłowodowa oraz znajduje się stacja zasuw SZ 330 Kaliska,
  - nr ewid. 54 położona w obrębie ewidencyjnym Kaliska jest niezabudowana, użytkowana rolniczo,
  - nr ewid. 55 położona w obrębie ewidencyjnym Kaliska jest niezabudowana, użytkowana rolniczo,
- 2) działka o nr ewid. 39/2 graniczy:
  - a) od strony zachodniej z terenami kolejowymi działka nr 38/9 o pow. 17,1168 ha,
  - b) od strony północnej i wschodniej z pasem drogi gminnej – działka nr 53 o łącznej powierzchni 0,7400 ha,
  - c) od strony południowej z działką nr 39/1 o pow. 0,0700 ha ze stacją pomp oraz działką nr 43/7 niezabudowaną, użytkowaną rolniczo o pow. 0,5800 ha i działką nr 40/8 o powierzchni 0,4600 ha z zabudową zagrodową, oraz z pasem drogi gminnej – działka nr 44/1 o łącznej powierzchni 0,0100 ha,
- 3) działka o nr ewid. 54 graniczy:
  - a) od strony północno zachodniej z działką nr 153 (obręb ewidencyjny Rzeżewo Morzyce) użytkowaną rolniczo z zabudową zagrodową o łącznej powierzchni 3,3200 ha
  - b) od strony zachodniej z działką nr 55 niezabudowaną użytkowaną rolniczo o powierzchni 0,6100 ha,
  - c) od strony południowej z pasem drogowym drogi gminnej działka nr 53 o łącznej powierzchni 0,7400 ha,

- 4) nieruchomości o nr ewid. 55 graniczy:
  - a) od strony północnej z działką nr 153 (obręb ewidencyjny Rzezewo Morzyce) użytkowaną rolniczo z zabudowa zagrodową o łącznej powierzchni 3,3200 ha,
  - b) od strony zachodniej z działką nr 56 niezabudowaną użytkowaną rolniczo o łącznej powierzchni 0,7700 ha,
  - c) od strony południowej z pasem drogowym drogi gminnej działka nr 53 o łącznej powierzchni 0,7400 ha,
  - d) od strony wschodniej z działką nr 54 niezabudowaną użytkowaną rolniczo o powierzchni 0,4100 ha,
- 5) zgodnie z informacją o działce z Katastru Powiatu Włocławskiego działki nr 39/2, 54 i 55 stanowią własność pana Mirosława Andrzejewskiego,
- 6) 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 ze zm.) działki nr 39/2, 54 i 55 obręb ewidencyjny Kaliska, objęte założeniem inwestycyjnym położone były w obszarze o funkcji „PBS – zabudowa przemysłowa, bazy i składy” która nie jest przeznaczona na realizację zadań o znaczeniu ponadlokalnym w rozumieniu art. 39 ust 3 pkt 3 ustawy jw.
- 5) działki zamierzenia inwestycyjnego nie posiadają miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ani nie została podjęta uchwała Rady Miejskiej w Lubieniu Kujawskim na przystąpienie do jego sporządzenia.
- 6) 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 o pow. do 3,6000 ha. Teren inwestycyjny na działkach nr 39/2, 54 i 55 położonych w obrębie ewidencyjnym Kaliska, gmina Lubień Kujawski, spełnia warunek zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy tj.:

- 1) uzasadnienie sąsiedztwa, funkcji i parametrów technicznych zagospodarowania terenu – instalacja odnawialnych źródeł energii – nie wymaga uzasadnienia kontynuacji funkcji zgodnie z art. 61 ust. 3 upizp,
- 2) bezpośredniego dostępu do drogi publicznej gminnej – działka nr 53,
- 3) warunków zaopatrzenia w media infrastruktury technicznej – oświadczenie gestora sieci,
- 4) warunków ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- 5) zamierzenie inwestycyjne znajduje się poza obszarem lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przemysłowych, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu oraz znajduje się w strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu naftowego DN 500 i DN 800, stąd zaopiniowano z PERN SA.
- 6) 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 2022 r. poz. 2409) 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 na gruntach nie podlegających ochronie,
  - b) art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1693) - o odległościach budynków od pasa drogowego określonej kategorii drogi – linia zabudowy w odległości nieprzekraczalnej 6,0 m licząc od linii rozgraniczających drogę gminną – działka nr 53,
  - c) inwestycja zaliczona jest 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 ze zm.) - § 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 do 3,6000 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.) — dla przedmiotowej inwestycji wydano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 14.03.2022 r. znak INW.6220.25.2021,
  - e) art. 6 ust.1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916 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 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 2022 r. poz. 2556) - działka inwestycyjna nie jest objęta 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. 2022 r. poz. 2625 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) – inwestycja należy do odnawialnych źródeł energii.

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 w związku z art. 5 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt przedmiotowej decyzji o warunkach zabudowy został przygotowany przez osobę posiadającą uprawnienia zawodowe.

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 ze zm.):

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 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.

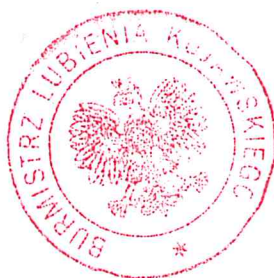
**Załączniki:**

- Zał. Nr 1- mapa 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 ze zm.): mgr inż. Elżbieta Matusiak

*Matusiak*



*Marek Wilinski*  
BURMISTRZ  
Marek Wilinski

**Otrzymują:**

1. Novelty Sun-2 Sp. z o. o. ul. Mickiewicza 69, 71-307 Szczecin
2. Strony postępowania administracyjnego wg wykazu w aktach sprawy
3. a/a

**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 2022 r. poz. 503 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 farmy fotowoltaicznej o mocy do 2,0 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie części działek oznaczonych numerami 39/2, 54 i 55, położonych w obrębie ewidencyjnym Kaliska, 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 ze zm.) ,
- informacje 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 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 ewid. 39/2, położona w obrębie ewidencyjnym Kaliska, gmina Lubień Kujawski, jest zabudowana budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi w zabudowie zagrodowej, użytkowana rolniczo, dla istniejącej zabudowy posiada przyłącza mediów infrastruktury technicznej, posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej – działka nr 53, przez teren działki przechodzi infrastruktura tj. napowietrzna linii elektroenergetyczna SN 15 kV oraz rurociągi naftowe DN 500 i DN 800, linia światłowodowa oraz znajduje się stacja zasuwa SZ 330 Kaliska,
  - nr ewid. 54 położona w obrębie ewidencyjnym Kaliska jest niezabudowana, użytkowana rolniczo,
  - nr ewid. 55 położona w obrębie ewidencyjnym Kaliska jest niezabudowana, użytkowana rolniczo,
- 2) działka o nr ewid. 39/2 graniczy:
  - a) od strony zachodniej z terenami kolejowymi działka nr 38/9 o pow. 17,1168 ha,
  - b) od strony północnej i wschodniej z pasem drogi gminnej – działka nr 53 o łącznej powierzchni 0,7400 ha,
  - c) od strony południowej z działką nr 39/1 o pow. 0,0700 ha ze stacją pomp oraz działką nr 43/7 niezabudowaną, użytkowaną rolniczo o pow. 0,5800 ha i działką nr 40/8 o powierzchni 0,4600 ha z zabudową zagrodową, oraz z pasem drogi gminnej – działka nr 44/1 o łącznej powierzchni 0,0100 ha,
- 3) działka o nr ewid. 54 graniczy:
  - e) od strony północno zachodniej z działką nr 153 (obręb ewidencyjny Rzeżewo Morzyce) użytkowaną rolniczo z zabudową zagrodową o łącznej powierzchni 3,3200 ha
  - f) od strony zachodniej z działką nr 55 niezabudowaną użytkowaną rolniczo o powierzchni 0,6100 ha,
  - g) od strony południowej z pasem drogowym drogi gminnej działka nr 53 o łącznej powierzchni 0,7400 ha,
- 2) nieruchomość o nr ewid. 55 graniczy:

- a) od strony północnej z działką nr 153 (obręb ewidencyjny Rzeżewo Morzyce) użytkowaną rolniczo z zabudowa zagrodową o łącznej powierzchni 3,3200 ha,
- b) od strony zachodniej z działka nr 56 niezabudowaną użytkowaną rolniczo o łącznej powierzchni 0,7700 ha,
- c) od strony południowej z pasem drogowym drogi gminnej działka nr 53 o łącznej powierzchni 0,7400 ha,
- d) od strony wschodniej z działką nr 54 niezabudowaną użytkowaną rolniczo o powierzchni 0,4100 ha,

## 2. Stan prawny planowanej inwestycji:

- 1) zgodnie z informacją o działce z Katastru Powiatu Włocławskiego działki nr 39/2, 54 i 55 stanowią własność pana Mirosława Andrzejewskiego,
- 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 2022 r. poz. 503 ze zm.) działki nr 39/2, 54 i 55 obręb ewidencyjny Kaliska, objęte założeniem inwestycyjnym położone były w obszarze o funkcji „PBS – zabudowa przemysłowa, bazy i składy” która nie jest przeznaczona na realizację zadań o znaczeniu ponadlokalnym w rozumieniu art. 39 ust 3 pkt 3 ustawy jw.
- 3) działki zamierzenia inwestycyjnego nie posiadają 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, działki będące przedmiotem zamierzeń inwestorskich nie były objęte 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 3,6000 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 2022 r. poz. 503 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 słonecznej na działkach nr 55, nr 54, nr 39/2 położonych w obrębie ewidencyjnym Kaliska, gmina Lubień Kujawski, zaliczono do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 UoZE (( wyroki NSA w sprawach I OSK 667/21 z 11 stycznia 2022 r, II OSK 1276/21 z 29 czerwca 2022 r, II OSK 1482/21 z 12 października 2022, II OSK 2130/22 z 3 listopada 2022 r., II OSK 2249/22 z 22 listopada 2022 r., ponadto wyrok WSA w Bydgoszczy w sprawach II SA/Bd 1591/21 z dnia 26 kwietnia 2022 r., II SA/Bd 209/22 z dnia 09.11.2022 r., II SA/Bd 926/22 z dnia 20.12.2022 r., Wyrok WSA w Poznaniu w sprawach: II SA/Po 501/22 z dnia 16.12.2022 r., IV SA/Po 742/22 z dnia 12.01.2023 r., Wyrok WSA w Gorzowie Wlkp. z 2022-12-21 II SA/Go 642/22, wyrok WSA w Poznaniu- II SA/Po 501/22 z dnia 16.12.2022, wyrok WSA w Gdańsku II SA/Gd 701/22 z dnia 01.01.2023 r.).

W związku z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 :**

- a) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
- b) odprowadzenie nieczystości płynnych – nie dotyczy,
- c) zaopatrzenie w energię – oświadczenie gestora sieci Energa-Operator SA Oddział w Toruniu o dostawie energii elektrycznej do działki zamierzenia inwestycyjnego z dnia 19 kwietnia 2021 r. znak EOP-9-0033377-2021 zapewniające moc przyłączeniową 5 kW,

- d) 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 – nie dotyczy.

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

- a) według informacji o działce z programu geoportal- działki zamierzenia inwestycyjnego:
  - działka nr 39/2 posiada powierzchnię 4,7500 ha użytków oznaczonych jako: grunty orne klasy RIVb o pow. 0,5206 ha, RV o pow. 1,0347 ha, RVI o pow. 3,0442 ha, grunty rolne zabudowane Br-RV o pow. 0,0228 ha, Br-RVI o pow. 0,1277 ha,
  - działka nr 54 posiada powierzchnię 0,4100 ha użytków oznaczonych jako: grunty orne klasy RVI,
  - działka nr 55 posiada powierzchnię 0,6100 ha użytków oznaczonych jako: grunty orne klasy RVI.
- 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 2022 r. poz. 2409), ponieważ planowana inwestycja zlokalizowana będzie na gruntach nie podlegającymi ochronie,

**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 ze zm.):**

Zamierzenie inwestycyjne realizowane na działkach nr 39/2,54 i 55 położonych w obrębie ewidencyjnym Kaliska, 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 2022 r. poz. 2409) 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 podlegającymi ochronie,
- b) art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1693) - o odległościach budynków od pasa drogowego określonej kategorii drogi – linia zabudowy w odległości nieprzekraczalnej 6,0 m licząc od linii rozgraniczających drogę gminną – działka nr 53,
- c) inwestycja zaliczona jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) w § 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 do 3,6000 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. 1209 ze zm.) — Inwestor dołączył do wniosku o ustalenie warunków zabudowy decyzję Burmistrza Lubienia Kujawskiego o środowiskowych uwarunkowaniach znak INW.6220.25.2021 z dnia 14.03.2022 r.,
- e) art. 6 ust.1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916 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 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 2022 r. poz. 2556) - 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. 2022 r. poz. 2625 ze zm.) – zgodnie z art. 169 ust. 2 pkt 2 działki inwestycyjne nie są zagrożone powodzią,
- i) art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. 2021 r. poz. 610) – inwestycja jest zaliczona do odnawialnych źródeł energii..

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

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

- 1) uzasadnienie sąsiedztwa, funkcji i parametrów technicznych zagospodarowania terenu – instalacja odnawialnych źródeł energii – nie wymaga uzasadnienia kontynuacji funkcji zgodnie z art. 61 ust. 3 upizp,
- 2) bezpośredniego dostępu do drogi publicznej gminnej– działka nr 53,
- 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 znajduje się w strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu naftowego DN 500 i DN 800, stąd zaopiniowano z PERN SA.

Zgodnie art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 oraz 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 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 farmy fotowoltaicznej o mocy do 2,0 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie części działek oznaczonych numerami 39/2, 54 i 55, położonych w obrębie ewidencyjnym Kaliska, 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 ze zm.): mgr inż. Elżbieta Matusiak

*Matusiak*



*Marek Wilński*  
BURMISTRZ  
Marek Wilński