WÓJT Lubanie, dnia 11 września 2023 r.

GMINY LUBANIE

**GMK.6730.23.2023**

**DECYZJA**

## O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 5, 6, 8, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 04.05.2023 r.:

**PCWO Energy Projekt Sp. z o.o.**

**ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa**

**złożonego przez Wiceprezesa Zarządu**

**Panią Klaudię Mamot**

o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na: budowie farmy fotowoltaicznej na terenie części działki o nr ewid. 139/1, położonej w obrębie ewidencyjnym Barcikowo, gm. Lubanie,

po uzgodnieniu z:

1. Marszałkiem Województwa − zgodnie z art. 35 ust. 4 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych) − niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane,
2. Geologiem Powiatu Włocławskiego − zgodnie z art. 35 ust. 4 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych) − niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane,
3. Starostą Włocławskim – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w związku z wykorzystaniem na cele rolne terenu przeznaczonego pod inwestycję) − niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane,
4. Dyrektorem Zarządu Zlewni w ToruniuPaństwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w związku z wykorzystaniem na cele rolne terenu przeznaczonego pod inwestycje) − niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane,
5. Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 ustawy (ze względu na położenie na obszarach objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody) − dla przedmiotowej decyzji zostało przeprowadzone postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, Regionalny Dyrektor Środowiska uzgodnił realizację przedsięwzięcia i ustalił środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia w związku z czym, stosuje się zapis art. 53 ust. 5b o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

**u s t a l a m**

**w a r u n k i z a b u d o w y**

dla inwestycji polegającej na: budowie farmy fotowoltaicznej na terenie części działki o nr ewid. 139/1, położonej w obrębie ewidencyjnym Barcikowo, gm. Lubanie.

1. Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy:
* budowa instalacji odnawialnego źródła energii:
* farmy fotowoltaicznej,
1. Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:
2. ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
* budowa farmy fotowoltaicznej:
* całkowita powierzchnia inwestycji – do 2,45 ha,
* liczba paneli – do 12 500 sztuk o łącznej mocy do 5 MW,
* wysokość całkowita instalacji nad ziemią – do 5,0 m,
* panele usytuowane zostaną rzędami, na elementach montażowych stalowych, zimno giętych wbijanych w grunt,
* rama stalowa, stanowiąca oparcie paneli usytuowana zostanie pod kątem od 15 do 45° w stosunku do poziomu gruntu,
* montaż sieci energetycznej kablowej podziemnej niskiego napięcia na potrzeby dostarczenia energii do stacji transformatorowej,
* montaż przyłącza energetycznego średniego napięcia w celu przyłączenia farmy fotowoltaicznej do sieci,
* w skład instalacji wchodzą także: infrastruktura naziemna i podziemna wynikająca z konstrukcji nośnej paneli fotowoltaicznych, sieć energetyczna kablowa podziemna niskiego napięcia oraz przyłącze elektroenergetyczne średniego napięcia, inwertery/falowniki, system monitoringu, instalacja odgromowa, kabel telekomunikacyjny, oraz inne niezbędne elementy infrastruktury związana z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej,
* budowa kontenerowych stacji transformatorowo-kontrolnych – do 5 szt.:
* powierzchnia zabudowy każdej stacji – do 18,0 m2,
* szerokość kontenera każdej stacji – do 6,0 m,
* wysokość kontenera każdej stacji – do 4,0 m,
* geometria dachu każdej stacji – dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°
* dopuszcza się możliwość budowy drogi wewnętrznej w celu realizacji i obsługi inwestycji,
* parametry inwestycji powinny być zgodne z projektem technicznym,
* nieprzekraczalna linia zabudowy – nie wyznacza się,
* liczba stanowisk postojowych – nie określa się,
* wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni obszaru inwestycji – nie wyznacza się,
* ograniczyć do minimum zabudowę obszaru inwestycji, pozostawiając, minimum 30% powierzchni inwestycji, jako powierzchni biologicznie czynnej,
* powierzchnia przeznaczona do przekształcenia nie przekroczy 2,45 ha,
* należy zachować odległość od lasu oraz obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
* Nadleśnictwo Włocławek pismem z dnia 25.05.2023 r. znak sprawy: ZG.224.37.2023, wnosi, aby z uwagi na niebezpieczeństwo pożarowe zachować odległość zabudowy od granicy terenów leśnych zgodnie z §271 ust. 1,2 Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225),
* instalowane urządzenia powinny spełniać wymagania norm oraz posiadać odpowiednie atesty,
* inwestycje winny spełniać wymogi zawarte w;
* Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225),
* Ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.),
* projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych.
1. ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
* planowana inwestycja zgodnie z § 3 ust. 1 pkt. 54 a Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) kwalifikowana jest jako: „zabudowa przemysłowa, w tym systemami fotowoltaicznymi lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt. 1-3 tej ustawy (przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajętą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia)", w związku, z czym wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko i uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia,
* zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 06.04.2023r. znak sprawy: GMK.6220.8.2021.22.23 znajdującą się w aktach sprawy, ustalono środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia oraz określono istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich – **należy postępować zgodnie z określonymi warunkami,**
* planowana inwestycja znajduje się na Obszarze Chronionego Krajobrazu „Niziny Ciechocińskiej”, gdzie należy przestrzegać zasad zawartych w Uchwała nr XI/257/19 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 13 listopada 2019 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej (Dz. Urz. z 2019 r. poz. 6119),
* na Obszarze Chronionego Krajobrazu „Niziny Ciechocińskiej” zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
* planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,
* w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
* w trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych,
* inwestycja leży poza obszarami objętymi ochroną konserwatorską,
* przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedmiotowej inwestycji,
* jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podjąć działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, a w szczególności przez kompensację przyrodniczą,
* w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji, przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znaleziska, wstrzymać wszelkie roboty mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
* przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych,
1. warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
* zaopatrzenie w energię elektryczną:
* z przyłącza do sieci elektroenergetycznej,
* z instalacji fotowoltaicznej,
* zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
* zaopatrzenie w energię cieplną – nie dotyczy,
* odprowadzanie ścieków – nie dotyczy,
* odprowadzanie wód opadowych – powierzchniowo do gruntu na teren działki zamierzenia inwestycyjnego o nr ewid. 139/1,
* unieszkodliwiania odpadów – nie dotyczy,
* obsługa komunikacyjna działki objętej inwestycją – przepisów z art. 61 ust. 1 pkt 2 nie stosuje się do obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej oraz instalacji odnawialnego źródła energii, poprzez zjazd z drogi gminnej o nr ewid. 95,
1. wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
* chronić uzasadnione interesy dysponentów uzbrojenia terenu oraz działek sąsiednich,
1. ochrona gruntów rolnych i leśnych:
* Na części działki objętej inwestycją, o nr ewid. 139/1, występują grunty klasy RIVa. W związku z tym, nie wymaga on uzyskania zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz zgodnie z art. 61. ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) spełnia wymogi realizacji inwestycji,
1. informacja dotycząca położenia na obszarze występowania Głównych Zbiorników Wód Podziemnych:
* obszar planowanej inwestycji znajduje się częściowo w granicach występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - Dolina Kopalna Wielkopolska
1. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawiono na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

**UZASADNIENIE**

 W dniu 04.05.2023 r. PCWO Energy Projekt Sp. z o.o., ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa, reprezentowana przez Wiceprezesa Zarządu Panią Klaudię Mamot, wystąpiła z wnioskiem do Wójta Gminy Lubanie o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na: budowie farmy fotowoltaicznej na terenie części działki o nr ewid. 139/1, położonej w obrębie ewidencyjnym Barcikowo, gm. Lubanie.

Zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, zawiadomiono strony biorące udział w postępowaniu w przedmiotowej sprawie o wszczęciu postępowania.

W związku z tym, że dla części terenu objętego inwestycją gmina Lubanie nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Projekt decyzji o warunkach zabudowy przygotował mgr Rafał Łucki, posiadający kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz. U. z 2023 r. poz. 551).

Zgodnie z art. 53 ust. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), dokonano 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.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), decyzję wydaje się po uzgodnieniu z organem administracji geologicznej w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), decyzję wydaje się po uzgodnieniu z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych - w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), ze względu na położenie na obszarach objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, dla przedmiotowej decyzji zostało przeprowadzone postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, Regionalny Dyrektor Środowiska uzgodnił realizację przedsięwzięcia i ustalił środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia w związku z czym, stosuje się zapis art. 53 ust. 5b o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubanie, Wójt Gminy Lubanie stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji.

W myśl art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.), zawiadomiono strony o zakończeniu postępowania. Przed wydaniem decyzji umożliwiono każdej ze stron wypowiedzenie się, co do zebranych dowodów i materiałów. Żadna ze stron nie wniosła uwag ani sprzeciwu.

 W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

## POUCZENIE

Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy uzyskać decyzję o wyłączeniu z produkcji użytków rolnych lub postanowienie o braku konieczności uzyskania takiej decyzji. W celu uzyskania pozwolenia na budowę należy złożyć wniosek do Starostwa Powiatowego we Włocławku. Do wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę należy dołączyć:

* 3 egz. projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw - Prawo Budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.),
* decyzję o wyłączeniu z produkcji rolnej terenu objętego inwestycją w przypadku podlegającym wymaganiom przepisów szczególnych,
* oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
* niniejszą decyzję o ustaleniu warunków zabudowy.

 Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania nieruchomością przeznaczoną na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Decyzja traci ważność, jeżeli inwestor nie uzyska prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane lub prawa do dysponowania nieruchomością na czas prowadzenia robót, bądź też utraci te prawa. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, lub dla terenu objętego inwestycją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

W przypadku przekroczenia przez organ terminu o którym mowa w art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskodawca ma prawo wniesienia żądania, o którym mowa w art. 51 ust. 2e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Żądanie wnosi się za pośrednictwem Wójta Gminy Lubanie. Kary nie wymierza się, a wszczęte postępowania w sprawie wymierzenia kary umarza się, jeżeli od dnia wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy przez organ pierwszej instancji upłynęły 3 lata.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Włocławku, które należy wnieść za pośrednictwem Wójta Gminy Lubanie w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127 a Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.). 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.

Załączniki:

* załącznik graficzny do decyzji,
* analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, zawierająca część tekstową i graficzną.

Otrzymują:

1. PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o., ul Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa – Inwestor

(adres do korespondencji: ul. Św. Leonarda 7, 25-311 Kielce)

1. Nadleśnictwo Włocławek ul. Ziębia 13, 87-800 Włocławek
2. Pani Zofia Rolirad
3. Pan Edward Rolirad
4. Pani Lucjanna Słomczewska
5. Pan Bogdan Słomczewski
6. Pan Marcin Zasada
7. Pani Sylwia Zasada
8. Pani Bożena Gawrysiak
9. Pan Kazimierz Gawrysiak
10. Pani Judyta Romańska
11. Pan Przemysław Romański
12. Pani Urszula Romańska
13. Pani Aleksandra Rolirad
14. Pani Beata Rolirad
15. Pan Roman Rolirad
16. Pan Tomasz Rolirad
17. Urząd Gminy Lubanie - a/a

 **Załącznik tekstowy**

**do decyzji nr GMK.6730.23.2023**

# ANALIZA

**funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu**

Analizowany obszar nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zatem sposób ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy określony powinien być w decyzji o warunkach zabudowy.

Na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz na podstawie przepisów 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. z 2003 r. nr 164, poz. 1588) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniającego w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2399) przeprowadzono analizę zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, co następuje:

1. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, ponieważ zgodnie z art. 61 ust. 1 zachodzi okoliczność łącznego spełnienia następujących warunków:
2. co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej projektowanego obiektu, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu – realizacja inwestycji nie zakłóci ładu przestrzennego panującego w obszarze analizowanym, ponieważ dotyczy budowy instalacji odnawialnego źródła energii, a przepisów z art. 61 ust 1 pkt 1 nie stosuje się do obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej oraz instalacji odnawialnego źródła energii,
3. teren objęty inwestycją ma dostęp do drogi publicznej – przepisów z art. 61 ust 1 pkt 2 nie stosuje się do obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej oraz instalacji odnawialnego źródła energii, poprzez zjazd z drogi gminnej o nr ewid. 95,
4. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla powyższego zamierzenia budowlanego,
5. Na części działki objętej inwestycją, o nr ewid. 139/1, występują grunty klasy RIVa. W związku z tym, nie wymaga on uzyskania zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz zgodnie z art. 61. ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) spełnia wymogi realizacji inwestycji,
6. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
7. zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
* w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, ustanowiony został zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi,
* strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
* strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.
1. Przepisy art. 61 ust. 2-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) w przypadku terenu objętego powyższą inwestycją nie wymagają zastosowania.
2. Charakterystyka obszaru objętego analizą:

analizą objęto obszar zgodnie z załącznikiem graficznym.

1. Wnioski do projektu decyzji:
* budowa farmy fotowoltaicznej:
* całkowita powierzchnia inwestycji – do 2,45 ha,
* liczba paneli – do 12 500 sztuk o łącznej mocy do 5 MW,
* wysokość całkowita instalacji nad ziemią – do 5,0 m,
* panele usytuowane zostaną rzędami, na elementach montażowych stalowych, zimno giętych wbijanych w grunt,
* rama stalowa, stanowiąca oparcie paneli usytuowana zostanie pod kątem od 15 do 45° w stosunku do poziomu gruntu,
* montaż sieci energetycznej kablowej podziemnej niskiego napięcia na potrzeby dostarczenia energii do stacji transformatorowej,
* montaż przyłącza energetycznego średniego napięcia w celu przyłączenia farmy fotowoltaicznej do sieci,
* w skład instalacji wchodzą także: infrastruktura naziemna i podziemna wynikająca z konstrukcji nośnej paneli fotowoltaicznych, sieć energetyczna kablowa podziemna niskiego napięcia oraz przyłącze elektroenergetyczne średniego napięcia, inwertery/falowniki, system monitoringu, instalacja odgromowa, kabel telekomunikacyjny, oraz inne niezbędne elementy infrastruktury związana z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej,
* budowa kontenerowych stacji transformatorowo-kontrolnych – do 5 szt.:
* powierzchnia zabudowy każdej stacji – do 18,0 m2,
* szerokość kontenera każdej stacji – do 6,0 m,
* wysokość kontenera każdej stacji – do 4,0 m,
* geometria dachu każdej stacji – dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°
* dopuszcza się możliwość budowy drogi wewnętrznej w celu realizacji i obsługi inwestycji,
* parametry inwestycji powinny być zgodne z projektem technicznym,
* nieprzekraczalna linia zabudowy – nie wyznacza się,
* liczba stanowisk postojowych – nie określa się,
* wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni obszaru inwestycji – nie wyznacza się,
* ograniczyć do minimum zabudowę obszaru inwestycji, pozostawiając, minimum 30% powierzchni inwestycji, jako powierzchni biologicznie czynnej,
* powierzchnia przeznaczona do przekształcenia nie przekroczy 2,45 ha,
* należy zachować odległość od lasu oraz obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
* Nadleśnictwo Włocławek pismem z dnia 25.05.2023 r. znak sprawy: ZG.224.37.2023, wnosi, aby z uwagi na niebezpieczeństwo pożarowe zachować odległość zabudowy od granicy terenów leśnych zgodnie z §271 ust. 1,2 Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225),
* instalowane urządzenia powinny spełniać wymagania norm oraz posiadać odpowiednie atesty,
* inwestycje winny spełniać wymogi zawarte w;
* Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225),
* Ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.),
* projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych.
1. Stan faktyczny i prawny:

Obszar wnioskowanej inwestycji obejmuje część działki, o nr ewid. 139/1, położoną w obrębie ewidencyjnym Barcikowo, gm. Lubanie.

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym analizę przygotował mgr Rafał Łucki, posiadający kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz. U. z 2023 r. poz. 551).