

GMK.6730.3.2022

**DECYZJA
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 6, 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 2022 r. poz. 503) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 31.01.2022 r.,
uzupełnionego w dniu 25.04.2022 r.:

**Elektrowni PV 64 Sp. z o.o.,
ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa,
reprezentowanej przez pełnomocnika
Panią Paulinę Kosicką,**

o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na: budowie elektrowni słonecznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na części działki o nr ewid. 199/2, położonej w obrębie ewidencyjnym Ustronie, gm. Lubanie,

po uzgodnieniu z:

1. 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,
2. Dyrektorem Zarządu Zlewni w Toruniu Państwowego 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 inwestycję) – niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane,

**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 elektrowni słonecznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na części działki o nr ewid. 199/2, położonej w obrębie ewidencyjnym Ustronie, gm. Lubanie.

1. Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy:
 - budowa odnawialnych źródeł energii – elektrowni słonecznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą.
2. Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ład przestrzennego:

- budowa elektrowni słonecznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą:
 - całkowita powierzchnia inwestycji – do 2,83 ha,
 - liczba paneli – do 4000 sztuk,
 - wysokość całkowita instalacji nad ziemią – do 5,0 m,
 - moc paneli – do 1,0 MW,
 - panele usytuowane zostaną rzędami, za pomocą stalowych konstrukcji i posadowione na podporach – słupkach wkręconych (lub wbitych) w grunt,
 - odległość między rzędami paneli – od 3,0 m do 10,0 m,
 - panele będą skierowane w stronę południową i nachylone do ziemi pod kątem od 20 do 35 stopni,
- usytuowanie kontenera stacji transformatorowej:
 - powierzchnia kontenera – do 50,0 m²,
 - szerokość kontenera – do 5,0 m,
 - wysokość kontenera – do 4,0 m,
- usytuowanie kontenera technicznego:
 - powierzchnia kontenera – do 50,0 m²,
 - szerokość kontenera – do 5,0 m,
 - wysokość kontenera – do 4,0 m,
- ogrodzenie na całej powierzchni inwestycji o wysokości do 3,0 m,
- przewiduje się pozostawienie wolnej przestrzeni wokół całej instalacji przeznaczonej pod drogę gruntową o szerokości do 4,0 m oraz placu o powierzchni do 900,0 m²,
- w ramach inwestycji projektuje się również m. in.: okablowanie stałe i zmiennie-prądowe, linie kablowe nN i SN, inwertery, złącza kablowe, rozdzielnie pośrednie, stację meteorologiczną oraz dopuszcza się realizację zintegrowanego systemu magazynowania energii,
- dopuszcza się podział inwestycji i realizację kilku odrębnych instalacji o łącznej mocy nieprzekraczającej 1,0 MW,
- 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, co najmniej 10% powierzchni obszaru inwestycji, jako powierzchni biologicznie czynnej,
- instalowane urządzenia powinny spełniać wymagania norm oraz posiadać odpowiednie atesty,
- przez działkę o nr ewid. 199/2, lecz poza obszarem inwestycji przebiega projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Gustorzyn - Wicko odcinek Gustorzyn - Gardeja realizowany przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM, zgodnie z art. 38 pkt 2f ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz. U. 2021 poz. 1836), wobec czego obowiązuje konieczność spełnienia wymagań Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r., poz. 640) w zakresie zachowania stref kontrolowanych gazociągów względem projektowanych

obiektów. W strefach kontrolowanych obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, urzędowania stałych składów i magazynów,

- z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe zachować odległość zabudowy od granicy terenów leśnych zgodnie z §271 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 ze zm.),
 - inwestycję należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 ze zm.),
 - projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych,
- b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- planowania inwestycja zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54a Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. 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: 1,0 ha na obszarach nieobjętych 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 ze zm.) 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 zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia)”; inwestycja w rozumieniu właściwych przepisów zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w związku z czym wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko i uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach i zgody na realizację przedsięwzięcia,
 - zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach dnia 04.02.2021 r., znak sprawy: GMK.6220.6.2020 wydaną przez Wójta Gminy Lubanie znajdującą się w aktach sprawy, 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,
 - przedmiotowa inwestycja leży poza obszarami chronionymi w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, w tym poza wyznaczonymi mającymi wpływ dla Wspólnoty i projektowanymi przekazywanymi do Komisji Europejskiej obszarami Natura 2000,
 - 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,
 - 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,
 - teren planowanej inwestycji położony jest poza obszarami chronionymi z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków, nie stwierdzono na przedmiotowej działce udokumentowanych stanowisk archeologicznych,
 - 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,
- c) 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 ciepłą – nie dotyczy,
 - odprowadzanie ścieków – nie dotyczy,
 - odprowadzanie wód opadowych – nie dotyczy,
 - 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,
- d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
- chronić uzasadnione interesy dysponentów uzbrojenia terenu oraz działek sąsiednich,
- e) ochrona gruntów rolnych i leśnych:
- na części działki objętej inwestycją o nr ewid. 199/2 występują grunty klasy RIVa, RV i RVI. 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 2022 r. poz. 503) spełnia wymogi realizacji inwestycji.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawiono na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 31.01.2022 r. Elektrownia PV 64 Sp. z o.o., ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa, reprezentowana przez pełnomocnika Panią Paulinę Kosicką, wystąpiła z wnioskiem do Wójta Gminy Lubanie o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na: budowie elektrowni słonecznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na części działki o nr ewid. 199/2, położonej w obrębie ewidencyjnym Ustronie, gm. Lubanie. Wniosek uzupełniono w dniu 25.04.2022 r.

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 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 przygotowała osoba posiadająca 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 2019 r. poz. 1117).

Zgodnie z art. 53 ust. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), 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 6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), 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.

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 2021 r. poz. 735 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 2021 r. poz. 2351 ze zm.),
- decyzję o wyłączeniu z produkcji rolnej terenu objętego inwestycją w przypadku podlegającym wymaganiom przepisów szczególnych,
- oświadczenie o posiadaniu prawa 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 2021 r. poz. 735 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.



Z up. Wójta
Sekretarz Gminy Lubanie
[Signature]
mgr Kamila Hołtyń

Załączniki:

- załącznik graficzny do decyzji,
- analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - część tekstowa i graficzna.

Otrzymują:

1. Pani Paulina Kosicka – działająca z pełnomocnictwa spółki: Elektrownia PV 64 Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa - Inwestor
2. Osoby i instytucje wg rozdzielnika Urzędu Gminy Lubanie,
3. Urząd Gminy Lubanie, 87-732 Lubanie - a/a

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO DECYZJI
nr **GNK 6340 3 2022**
z dnia **08.03.2022**

**URZĄD GMINY
87-732 LUBANIE
woj. kujawsko-pomorskie**

4 up. Wójta
sekretarz Gminy **Lubanie**
mgr Kamila Hołtyn

OZNACZENIA

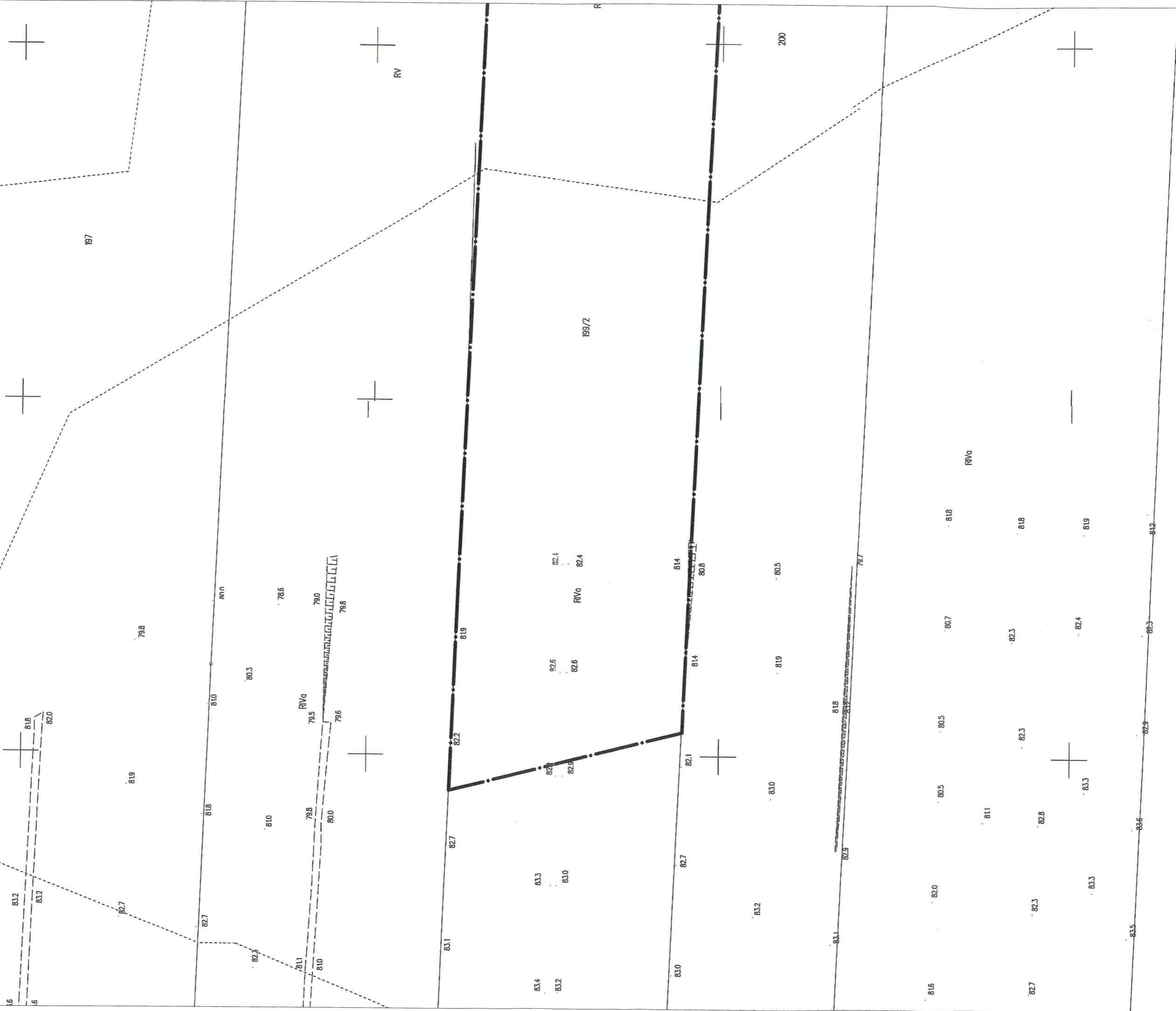
linie rozgraniczające teren inwestycji

Rafał Głucki

Foralagaty architektura i inżynieria s.c.
Lubanie 15 grudnia 2020 r. o smaorzędach zawodowych
architektów, inżynierów budownictwa i urbanistów.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy przygotowała
osoba posiadająca kwalifikacje do wykonywania
zawodu urbanisty, uzyskane na podstawie ustawy
z dnia 15 grudnia 2000 r. o smaorzędach zawodowych
architektów, inżynierów budownictwa i urbanistów.

SKALA 1:1000



184.28.5.1.054

RM



Ls

N

405

198/2



RM

387

LsM

RM



36/2

PsM

RM



201

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 2022 r. poz. 503) 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:
 - 1) 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. Inwestycja dotyczy budowy odnawialnego źródła energii. Przepisów z art. 61 ust 1 pkt 1 nie stosuje się do obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej oraz instalacji odnawialnego źródła energii,
 - 2) 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,
 - 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla powyższego zamierzenia budowlanego,
 - 4) na części działki objętej inwestycją o nr ewid. 199/2 występują grunty klasy RIVa, RV i RVI. 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 2022 r. poz. 503) spełnia wymogi realizacji inwestycji,
 - 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
 - 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r.

o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

2. Przepisy art. 61 ust. 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w przypadku terenu objętego powyższą inwestycją nie wymagają zastosowania.

3. Charakterystyka obszaru objętego analizą:

- analizą objęto obszar obejmujący trzykrotną szerokość frontu terenu objętego inwestycją.

4. Wnioski do projektu decyzji:


- budowa elektrowni słonecznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą:
 - całkowita powierzchnia inwestycji – do 2,83 ha,
 - liczba paneli – do 4000 sztuk,
 - wysokość całkowita instalacji nad ziemią – do 5,0 m,
 - moc paneli – do 1,0 MW,
 - panele usytuowane zostaną rzędami, za pomocą stalowych konstrukcji i posadowione na podporach – słupkach wkręconych (lub wbitych) w grunt,
 - odległość między rzędami paneli – od 3,0 m do 10,0 m,
 - panele będą skierowane w stronę południową i nachylone do ziemi pod kątem od 20 do 35 stopni,
- usytuowanie kontenera stacji transformatorowej:
 - powierzchnia kontenera – do 50,0 m²,
 - szerokość kontenera – do 5,0 m,
 - wysokość kontenera – do 4,0 m,
- usytuowanie kontenera technicznego:
 - powierzchnia kontenera – do 50,0 m²,
 - szerokość kontenera – do 5,0 m,
 - wysokość kontenera – do 4,0 m,
- ogrodzenie na całej powierzchni inwestycji o wysokości do 3,0 m,
- przewiduje się pozostawienie wolnej przestrzeni wokół całej instalacji przeznaczonej pod drogę gruntową o szerokości do 4,0 m oraz placu o powierzchni do 900,0 m²,
- w ramach inwestycji projektuje się również m. in.: okablowanie stałe i zmiennie-prądowe, linie kablowe nN i SN, inwertery, złącza kablowe, rozdzielnie pośrednie, stację meteorologiczną oraz dopuszcza się realizację zintegrowanego systemu magazynowania energii,
- dopuszcza się podział inwestycji i realizację kilku odrębnych instalacji o łącznej mocy nieprzekraczającej 1,0 MW,
- 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, co najmniej 10% powierzchni obszaru inwestycji, jako powierzchni biologicznie czynnej,
- instalowane urządzenia powinny spełniać wymagania norm oraz posiadać odpowiednie atesty,
- przez działkę o nr ewid. 199/2, lecz poza obszarem inwestycji przebiega projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Gustorzyn - Wicko odcinek Gustorzyn - Gardeja realizowany przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM, zgodnie z art. 38 pkt 2f ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz. U. 2021 poz. 1836), wobec czego obowiązuje konieczność spełnienia wymagań Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r., poz. 640) w zakresie zachowania stref kontrolowanych gazociągów względem projektowanych obiektów. W strefach kontrolowanych obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, urządzenia stałych składów i magazynów,
- z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe zachować odległość zabudowy od granicy terenów leśnych zgodnie z §271 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 ze zm.),
- inwestycję należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 ze zm.),
- projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych.

5. Stan faktyczny i prawny:

Obszar wnioskowanej inwestycji obejmuje część działki o nr ewid. 199/2, położoną w obrębie ewidencyjnym Ustronie, 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 2019 r. poz. 1117).

Z up. Wójta
Sekretarz Gminy Lubanie

mgr Kamila Hottyn

ZALĄCZNIK GRAFICZNY DO ANALIZY
FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

do decyzji nr **GMX.67.10.9.2022**

z dnia **08.07.2022r.**

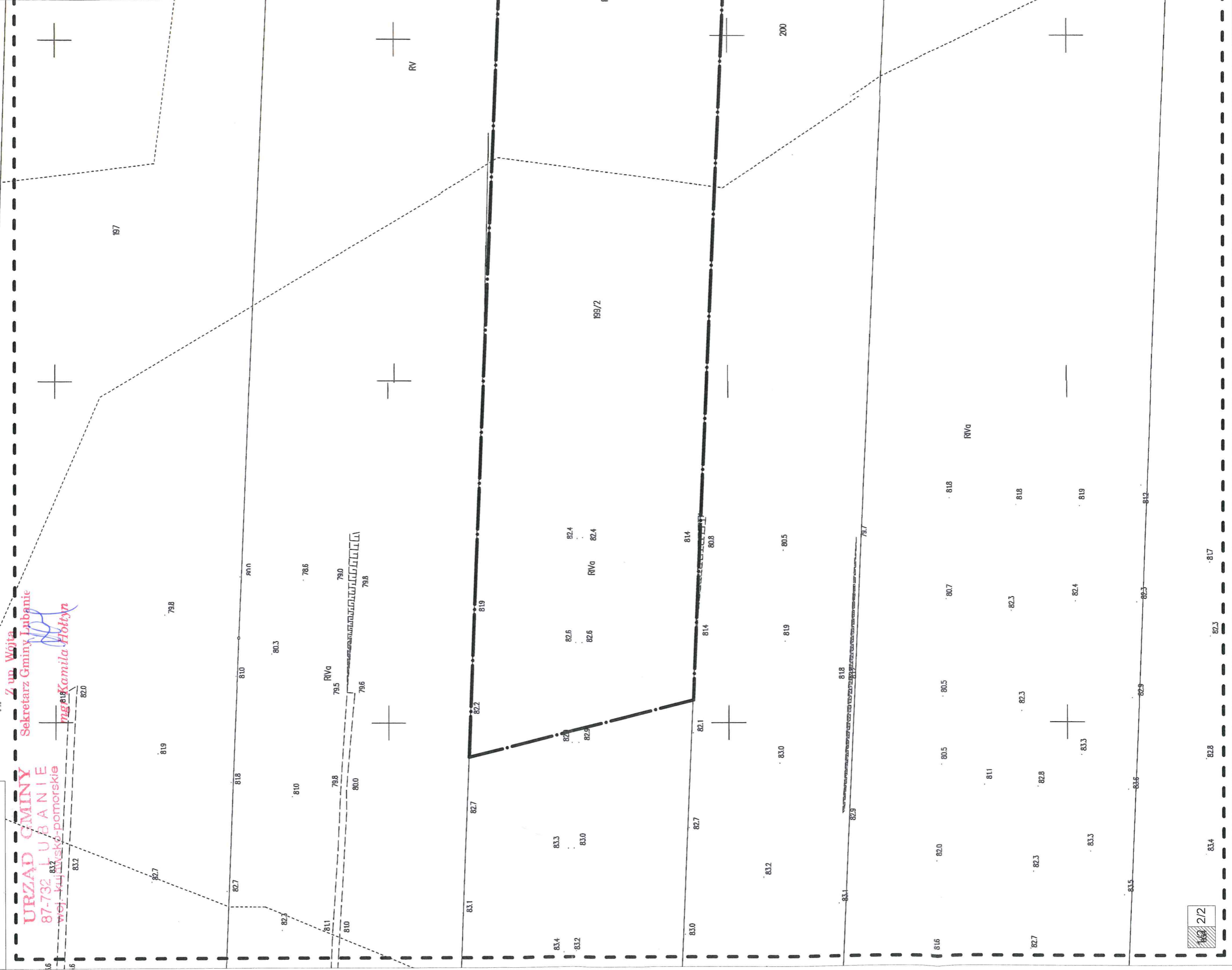
OZNACZENIA

--- granica obszaru objętego analizą

— linie rozgraniczające teren inwestycji

Projekt decyzji o warunkach zabudowy przygotowała
osoba posiadająca kwalifikacje do wykonywania
zawodu urbanisty, uzyskane na podstawie ustawy
z dnia 15 grudnia 2000 r. o smaożądach zawodowych
architektów, inżynierów budownictwa i urbanistów.

SKALA 1:1000



URZĄD GMINY
87-732 LUBANIA
woj. kujawsko-pomorskie

Z ul. Wójta

Sekretarz Gminy Lubanie

mg. Kamila Hobryn

