

ZPiPF.6730.29.2022

DECYZJA o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 2000) art. 4 ust 2, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 ust. 1 i art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. 2022 poz. 503 ze zm.)

po rozpatrzeniu wniosku KPE FARMS Sp. z o.o., z dnia 14.10.2022 r., dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji pod nazwą „budowa farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 7 MW z możliwością realizacji etapowania – każdy etap o mocy do 1 MW wraz z infrastrukturą techniczną na działkach nr 70, 139, 142, 143/2, 144 położonych w obrębie Łąki Wielkie, gmina Boniewo.”

u s t a l a m

DLA KPE FARMS Sp. z o.o.

WARUNKI ZABUDOWY

DLA INWESTYCJI POD NAZWĄ

„BUDOWA FARMY FOTOWOLTAICZNEJ O ŁĄCZNEJ MOCY DO 7 MW Z MOŻLIWOŚCIĄ REALIZACJI ETAPOWANIA – KAŻDY ETAP O MOCY DO 1 MW WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ NA DZIAŁKACH NR 70, 139, 142, 143/2, 144 POŁOŻONYCH W OBRĘBIE ŁĄKI WIELKIE, GMINA BONIEWO.”

A. Rodzaj inwestycji.

1. Odnawialne źródło energii – panele fotowoltaiczne,
2. Inwestycja pod nazwą „budowa farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 7MW z możliwością realizacji etapowania – każdy etap o mocy do 1 MW wraz z infrastrukturą techniczną”.

B. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych w zakresie:

1. Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) linia zabudowy (zgodnie z załącznikiem graficznym): nie ustala się, inwestycję należy realizować w obrębie terenu inwestycji A, B, C, D,
- 2) Parametry obiektów budowlanych:
 - a) wysokość konstrukcji wsporczej wraz z zamontowanymi panelami ustala się na maksymalnie 5 m
 - b) dla każdej pojedynczej stacji transformatorowej (max 7 sztuki):
 - pow. zabudowy do 50 m²
 - wysokość zabudowy do 4 m
 - c) dla każdego pojedynczego magazynu energii (max 7 sztuki):
 - pow. zabudowy do 50 m²
 - wysokość zabudowy do 4 m
 - d) powierzchnia terenu przeznaczonych pod elektrownię wraz z infrastrukturą do 7,6 ha.

Istniejące na terenie inwestycji znaki geodezyjne oraz urządzenia zabezpieczające te znaki należy chronić przed zniszczeniem, w szczególności nie wolno dopuścić do ich uszkodzenia bądź naruszenia ich lokalizacji.

2. Ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

- 1) Inwestycja nie może naruszać równowagi przyrodniczej i utrudniać prowadzenia racjonalnej gospodarki zasobami środowiska.
- 2) Odległości od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 3) Należy prowadzić zorganizowaną gospodarkę odpadami.
 - 4) W zagospodarowaniu omawianego terenu należy uwzględnić przepisy Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo Wodne (jednolity tekst Dz. U. z 2021 r., poz. 2233) zabraniające wprowadzenia ścieków do wód i ziemi bez uprzedniego oczyszczenia.
 - 5) Nie należy odprowadzać wód i wód deszczowych na grunty sąsiednie lub drogę.
 - 6) Zabudowa działek nie może powodować zalewania lub podsiąkania nieruchomości sąsiednich.
 - 7) Inwestycja należy do przedsięwzięć o których mowa w art. 71 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.).
 - 8) Wójt Gminy Boniewo decyzją nr ZPiPF.6220-2/2021 z dnia 05.11.2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach udzielił zgody na realizację przedsięwzięcia, stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.
3. Ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
Nie określa się nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
4. Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.
 - 1) dostęp do drogi publicznej – nie dotyczy, miejsca parkingowe – minimum 1 miejsce postojowe w obrębie terenu inwestycji,
 - 2) energia elektryczna – zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci,
 - 3) woda – nie dotyczy,
 - 4) ścieki – nie dotyczy,
 - 5) wody opadowe – powierzchniowo na teren własnej działki, w sposób niepowodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach przyległych,
 - 6) odpady stałe komunalne – do odpowiednich pojemników, i okresowo wywożone, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 7) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy.
5. Wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.
 - 1) decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
 - 2) realizacja inwestycji nie może spowodować uciążliwości na terenach sąsiednich zarówno na etapie wykonywania robót budowlanych jak i w czasie eksploatacji inwestycji; dotyczy to w szczególności uciążliwości spowodowanych przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenia powietrza, gleby i wody oraz nie może powodować: pozbawienia dostępu światła dziennego dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz dostępu do drogi publicznej, uniemożliwiać korzystanie z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, ciepłej i środków łączności.
 - 3) budynek i sposób zagospodarowania działki powinny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
6. Granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
Teren nie leży na obszarze podlegającym ochronie, nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi ani nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.

C. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawione są na załączniku graficznym do decyzji (załącznik nr 1). Załącznik został sporządzony na mapie w skali 1:1000.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Roboty budowlane związane z przedmiotowym przedsięwzięciem inwestor będzie mógł rozpocząć dopiero na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskanej w trybie określonym przepisami ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2351). Sama decyzja o warunkach zabudowy nie jest aktem upoważniającym do podjęcia i realizacji inwestycji. Przed rozpoczęciem inwestycji inwestor musi, w zależności od charakteru inwestycji uzyskać pozwolenie na budowę (albo dokonać stosownego zgłoszenia).

W celu uzyskania decyzji - pozwolenia na budowę inwestor winien wystąpić ze stosownym wnioskiem do Starosty po uprzednim uzyskaniu wymaganych przepisami szczególnymi decyzji, pozwoleń, uzgodnień lub opinii, stosownie do wymogów ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane.

UZASADNIENIE

Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy wpłynął do Wójta Gminy Boniewo w dniu 14.10.2022r.

Wniosek sprawdzono pod względem spełnienia wymogów przewidzianych ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Stosownie do art. 61 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, pismem z dnia 19.10.2022 r. Wnioskodawca i wszystkie strony postępowania zostali zawiadomieni o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie i poinformowani o przysługujących im uprawnieniach, z których mogli korzystać bez ograniczeń.

Teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze nieobjętym ważnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wobec czego zmianę sposobu jego zagospodarowania należy ustalić decyzją o warunkach zabudowy. Z przepisu art. 59 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, iż zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust.1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Inwestycja objęta wnioskiem może być uznana za odnawialne źródło energii. Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 powołanej ustawy nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Przy czym zgodnie z art. 2 pkt 13 ustawy o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2022 poz. 1378 t.j.) poprzez instalację odnawialnego źródła energii należy rozumieć – instalację stanowiącą wyodrębniony zespół: c) urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii, to tym samym wydanie decyzji dla projektowanego zamierzenia inwestycyjnego nie jest uzależnione od spełnienia warunku tzw. dobrego sąsiedztwa oraz dostępu do drogi publicznej.

Wobec powyższego przeanalizowano jedynie warunki wynikające z art. 61 ust. 1 pkt. 3-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

ust.1 pkt. 3

czy istniejące (lub projektowane) uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,

- sieć energetyczna

ust.1 pkt. 4

- teren wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych – nie wymaga,

ust.1 pkt. 5

- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,

ust.1 pkt. 6

- inwestycja nie jest położona 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 2021 r. poz. 428, 784 i 922), 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.

Stwierdzono, że planowana inwestycja spełnia wymogi zawarte w art. 61 ust. 1 pkt. 3-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym jest zgodna z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych.

Pismem z dnia 28.11.2022 r., zgodnie z art. 53, ust. 4, pkt 5 i 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt przesłano do uzgodnień ze Starostą Włocławskim w zakresie ochrony gruntów rolnych i Dyrektorem Zarządu Zlewni we Włocławku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

W ustawowym terminie nie otrzymano uzgodnienia Starosty Włocławskiego – uznaje się za milczące uzgodnienie projektu decyzji. Po otrzymaniu postanowienia Dyrektora Zarządu Zlewni we Włocławku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie znak: WA.ZPU.7.522.691.2022.KZ z dnia 13.12.2022 r. orzeczono jak w sentencji.

Niniejsza decyzja nie rozstrzyga w przedmiocie zgodności lub braku zgodności wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego z przepisami Prawa budowlanego, w szczególności z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 12 kwietnia 2002 r. Nr 75 poz. 690 z późniejszymi zmianami).

POUCZENIE

Zgodnie z przepisem art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskodawca, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

Wójt Gminy Boniewo w drodze decyzji stwierdza wygaśnięcie niniejszej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
- dla tego terenu zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Zgodnie z art. 127a. Kodeksu postępowania administracyjnego:

§ 1. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

§ 2. 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.

Od niniejszej decyzji służy prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Włocławku, za pośrednictwem Wójta Gminy Boniewo w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

Opłatę skarbową uiszczono gotówką
w kwocie 593 - dnia 20.10.22r.
Nr pokwitowania prelew



Z up. WÓJTA GMINY
mgr Anna Kozłowska
SEKRETARZ GMINY

Załącznikami do decyzji są:

1. Załącznik Nr 1 – załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000,
2. Załącznik Nr 2 – część opisowa analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca,
2. Strony postępowania wg wykazu w aktach sprawy,
3. a/a.

Projekt decyzji przygotowała:

mgr inż. arch. Beata Horoszko-Makarska

WYNIKI ANALIZY - ZAŁĄCZNIK NR 2

do decyzji o warunkach zabudowy Nr ZPiPF.6730.29.2022 z dnia 29.12.2022 r.

CZĘŚĆ TEKSTOWA**wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek nr 70, 139, 142, 143/2, 144 położonych w obrębie Łąki Wielkie, gmina Boniewo.**

Analiza stanu faktycznego i prawnego oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych (podstawa prawna art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 503 ze zm.)).

Analiza stanu faktycznego i prawnego oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych (podstawa prawna art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 503 ze zm.)).**1. Stan faktyczny i prawny terenu.**

- a) teren, na którym planuje się inwestycję nie jest objęty m.p.z.p.,
- b) tereny zamknięte: brak,
- c) tereny górnicze: brak,
- d) dostęp do drogi publicznej: nie podlega analizie zgodnie z art. 61 ust. 3,
- e) klasyfikacja w ewidencji gruntów: RIVa, RIVb, RV, RVI, R-SIVb.
- f) własność: osoba fizyczna,
- g) ochrona przyrody: brak,
- h) ochrona zabytków: brak
- i) uzbrojenie terenu: sieć energetyczna.

2. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowa wynikająca z przepisów odrębnych:

- a) ochrona gruntów rolnych i leśnych – na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych teren nie wymaga wyłączenia z produkcji rolniczej,
- b) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko:
 - inwestycja należy do przedsięwzięć o których mowa w art. 71 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.).
 - Wójt Gminy Boniewo decyzją nr ZPiPF.6220-2/2021 z dnia 05.11.2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach udzielił zgody na realizację przedsięwzięcia, stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia,
- c) zasady projektowania i sposób realizacji inwestycji: Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2351), wraz z przepisami techniczno-budowlanymi,
- d) realizacja dostępu do drogi publicznej: nie podlega analizie zgodnie z art. 61 ust. 3,
- e) pozostałe przepisy: pozostałe przepisy odrębne nie ograniczają możliwości realizacji inwestycji.

Obszar objęty analizą:

Nie podlega analizie zgodnie z art. 61 ust 3.

Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii." Zgodnie z art. 2 pkt 13 ustawy o odnawialnych źródłach energii (Dz.U. z 2022 r. poz. 1378 ze zm.) poprzez instalację odnawialnego źródła energii należy rozumieć- instalację stanowiącą wyodrębniony zespół:

a) urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii,

W myśl powyższej ustawy (art.2 pkt 22) odnawialne źródło energii to - odnawialne, niekopalne źródła energii obejmujące energię wiatru, energię promieniowania słonecznego.

W zakresie warunków art. 61 ust. 1 pkt.1 i 2 - nie podlega analizie zgodnie z art. 61 ust. 3**W zakresie warunków art. 61 ust 1 pkt 2-6 wykazano kolejno co następuje:****art. 61 ust 1 pkt 2**

nie dotyczy,

art. 61 ust 1 pkt 3

istniejące (lub projektowane) uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:

- sieć energetyczna – zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci,

art. 61 ust 1 pkt 4

teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1",

art. 61 ust 1 pkt 5

w sprawie mają zastosowania przepisy odrębne.

- inwestycja należy do przedsięwzięć o których mowa w art. 71 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.).

- Wójt Gminy Boniewo decyzją nr ZPiPF.6220-2/2021 z dnia 05.11.2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach udzielił zgody na realizację przedsięwzięcia, stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

art. 61 ust 1 pkt 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 2021 r. poz. 428, 784 i 922), 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.

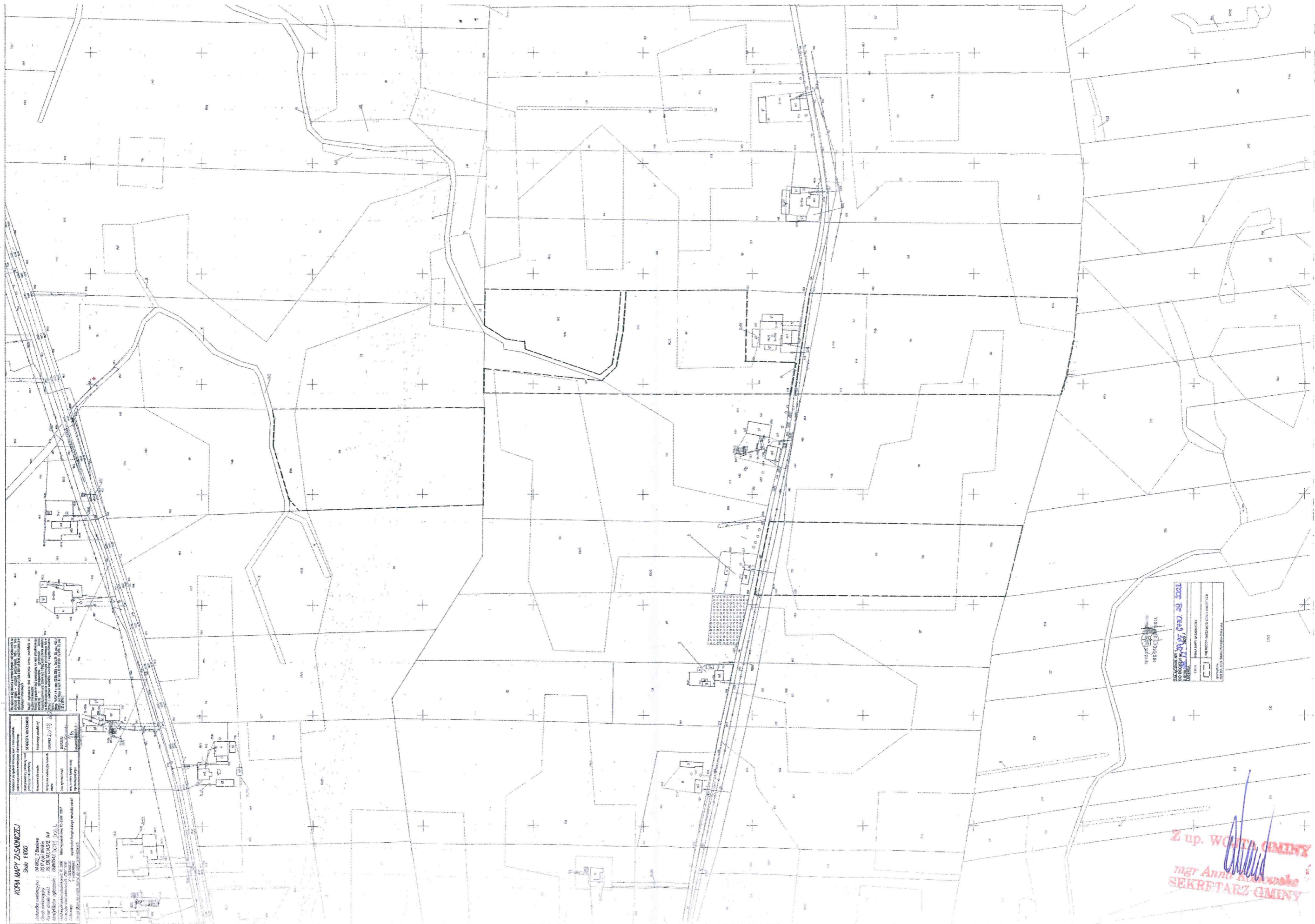
UZASADNIENIE DO USTALEŃ DOTYCZĄCYCH NOWEJ ZABUDOWY

Przeprowadzona analiza urbanistyczna wykazała możliwość ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w oparciu o przepisy art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analizę przygotowała:

mgr inż. arch. Beata Horoszko-Makarska

Z up. WOJTA GMINY
mgr Anna Horoszko
SEKRETARZ GMINY



KOPA MAPY ZASADNICZEJ
 Skala 1:1000

Wzrostki wydobyte: 04.03.2017
 Data wydania: 07.07.2017
 Nazwa obiektu: 0017/01/01/02/04
 Nazwa działki: 0017/01/01/02/04
 Nazwa ulicy: 0017/01/01/02/04
 Nazwa miejscowości: 0017/01/01/02/04
 Nazwa powiatu: 0017/01/01/02/04
 Nazwa województwa: 0017/01/01/02/04

PROJEKTOWA
 ARCHITEKTURA
 S. K. 01/17/01/02/04
 0017/01/01/02/04
 0017/01/01/02/04
 0017/01/01/02/04

Z up. WOJTA GMINY
[Signature]
 mgr Anna Kowalska
 SEKRETARZ GMINY