

GP.6730.123.2025.EK

DECYZJA nr 95/2025
ustalająca warunki zabudowy

Na podstawie art. 59 ust.1 i 2 i art. 60 ust.1 oraz art. 61, art., 63 ust. 2, art. 64 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.*) oraz art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (*Dz. U. z 2024 r. poz. 572*), art.59 ust.2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (*Dz. U. z 2023r., poz. 1688*), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 28 marca 2025 r. (uzupełnionego w dniu 4 kwietnia 2025 r.) złożonego przez Green Park LXV Sp. z o.o. reprezentowaną przez Panią Angelikę Miklas

Wójt Gminy Lubicz
ustala
warunki zabudowy
na rzecz Green Park LXV Sp. z o.o.

dla inwestycji pod nazwą:

**Budowa instalacji OZE o łącznej powierzchni zabudowy do 9,71 ha
wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i elektroenergetyczną
na działkach nr 344/1, 344/2, 343/1, 343/2, obręb Grębocin, gmina Lubicz
w województwie kujawsko-pomorskim z możliwością etapowania**

I. Podstawowe dane charakteryzujące inwestycję.

1. Teren inwestycji i zakres rzeczowy:

- 1) Inwestycja polegająca na budowie instalacji OZE o łącznej powierzchni zabudowy do 9,71 ha wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i elektroenergetyczną na działkach nr 344/1, 344/2, 343/1, 343/2, obręb Grębocin, gmina Lubicz w województwie kujawsko-pomorskim z możliwością etapowania, która zostanie usytuowana na terenie obejmującym działki nr ewid. 343/1, 343/2 oraz część działek nr ewid. 344/1 344/2, położonych w obrębie Grębocin, gm. Lubicz, nastąpi w oparciu o ustalone zasady wynikające z niniejszej decyzji.

2. Przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) Istniejący sposób zagospodarowania – rola,
- 2) Projektowany sposób zagospodarowania – zabudowa związana z wytwarzaniem energii odnawialnej i infrastruktura techniczna – nowa zabudowa.

II. Warunki lokalizacji inwestycji wynikające z przepisów odrębnych.

1. Przy projektowaniu i realizacji inwestycji należy spełnić wymogi i ograniczenia wynikające z niżej wymienionych przepisów:

- 1) Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (*Dz. U. z 2024 r. poz. 320 ze zm.*), gdzie inwestor przed uzyskaniem pozwolenia na budowę winien uzyskać (w drodze decyzji administracyjnej) zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu

- (wymóg dotyczy wyłącznie posadowienia nowego zjazdu). Zjazd winien być zaprojektowany i zrealizowany w sposób odpowiadający wymaganiom wynikającym z jego usytuowania i przeznaczenia, a w szczególności powinien być dostosowany do wymagań bezpieczeństwa ruchu na drodze, wymiarów gabarytowych pojazdów, dla których jest przeznaczony, oraz do wymagań ruchu pieszych. Winien spełniać parametry techniczne określone w przepisach odrębnych.
- 2) Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463),
 - a) Zgodnie z przepisami cyt. rozporządzenia przed rozpoczęciem prac projektowych należy ustalić warunki posadowienia planowanego obiektu w celu uzyskania danych:
 - Dotyczących budowy i parametrów geotechnicznych podłoża gruntowego współpracującego z projektowanym obiektem w strefie oddziaływania robót,
 - Umożliwiających rozpoznanie zagrożeń mogących wystąpić w trakcie robót budowlanych lub w ich wyniku,
 - Wymagających do bezpiecznego i racjonalnego zaprojektowania i wykonania obiektu budowlanego.
 - b) Kategorię geotechniczną ustala się w zależności od rodzaju warunków gruntowych oraz czynników konstrukcyjnych charakteryzujących możliwość przenoszenia odkształceń i drgań, stopnia złożoności oddziaływań, stopnia zagrożenia życia i mienia awarią konstrukcji, jak również od wartości zabytkowej lub technicznej obiektu i zagrożenia środowiska
 2. Inwestycję należy projektować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań dotyczących: bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych, ochrony przed hałasem oraz oszczędności energii.
 3. Usytuowanie projektowanego zadania na działkach inwestora w odległościach od granic działek sąsiednich zgodnie z warunkami technicznymi.

III. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Planowana inwestycja dotyczy budowy farmy fotowoltaicznej o mocy do 10 MW wraz z zespołem magazynów energii o mocy przyłączeniowej do 10 MW, na która będą się składać m.in.:
 - 1) Kontenerowy magazyn energii (do 10 szt.):
 - powierzchnia od: od 10,0 m² do 33,0 m²,
 - kubatura: od 20,0 m³ do 132,0 m³,
 - długość: od 5,0 m do 12,2 m,
 - szerokość: od 2,0 m do 3,0 m,
 - wysokość: od 2,0 m do 6,0 m.
 - 2) Stacja transformatorowa (do 10 szt.):
 - powierzchnia od: od 10,0 m² do 60,0 m²,
 - kubatura: od 20,0 m³ do 260,0 m³,
 - długość: od 5,0 m do 16,0 m,
 - szerokość: od 2,0 m do 6,0 m,

- wysokość: od 2,0 m do 6,0 m.
- dach płaski o kącie nachylenia połąci do dachowych do 12°.
- 3) Stacja transformatorowo-rozdzielcza (do 3 szt.):
 - powierzchnia od: od 10,0 m² do 60,0 m²,
 - kubatura: pod 20,0 m³ do 260,0 m³,
 - długość: od 5,0 m do 16,0 m,
 - szerokość: od 2,0 m do 6,0 m,
 - wysokość: od 2,0 m do 6,0 m,
 - dach płaski o kącie nachylenia połąci do dachowych do 12°.
- 4) Moduły fotowoltaiczne o mocy do 1500 Wp, o kacie nachylenia do 90°, o układzie jedno lub dwuspadowym, z pokryciem powłoką antyrefleksyjną
- 5) Stelaże stalowe o wysokości do 6,0 m,
- 6) Dopuszcza się montaż stelaży nadążnych,
- 7) Inwertery o łączne maksymalnej mocy do 10 MW,
- 8) Układy pomiarowe
- 9) Ogrodzenie wraz z kierunkowym oświetleniem i system monitoringu
- 10) Wewnętrzne ziemne linie przesyłowe niskiego napięcia, ścieżki techniczne,
- 11) Inne niezbędne elementy infrastruktury.
- 2. Linia zabudowy – nie wyznaczano ze względu na położenie terenu inwestycji.
- 3. Wielkość powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – do 0,95.
- 4. Wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – min. 5%.

IV. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu.

1. Należy zachować warunki ochrony środowiska oraz warunki korzystania z jego zasobów wynikające z wymagań ustawy dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (*Dz. U. z 2025 r. poz. 647*), a w szczególności ochrony powierzchni ziemi poprzez:
 - 1) Stosowanie rozwiązań, które ograniczą zmianę stosunków wodnych do rozmiarów niezbędnych ze względu na specyfikację przedsięwzięcia.
 - 2) Zapewnienie oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji.
 - 3) Zgodnie z przepisami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (*Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.*) w związku z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (*Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.*) przedmiotowa inwestycja – została zaliczona do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być stwierdzony. Dla przedmiotowego przedsięwzięcia w dniu 20 lutego 2025 r. Wójt Gminy Lubicz wydał decyzję znak ROŚ.6220.38.2024.PD, o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia.
2. Z odpadami należy postępować zgodnie z wymogiem ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (*Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 ze zm.*). Lokalizacja miejsca gromadzenia odpadów stałych bytowych na terenie wnioskowanym, utylizacja odpadów poza teren inwestycji, odbiór przez firmy koncesjonowane.

3. Właściciel nieruchomości winien zapewnić utrzymanie czystości i porządku zgodnie z wymogiem ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (*Dz. U. z 2025 r. poz. 733*).
4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenu planowanej inwestycji:
 - 1) na nieutwardzone powierzchnie działki, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych,
5. Na terenie objętym wnioskiem nie występują urządzenia melioracji wodnych.
6. W przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze, urządzeń melioracji wodnych kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do przebudowy urządzeń zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (*Dz. U. z 2024r. poz. 1087 ze zm.*).

V. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

1. Wnioskowana inwestycja posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej nr 100704C /działka nr 317/.
2. Miejsca postojowe – należy zapewnić min. 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na terenie własnym.
3. Zapewnienie zasilania w energię elektryczną – projektowana instalacja do sieci elektrycznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci.
4. Zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy.
5. Zapewnienie zasilania w gaz – nie dotyczy.
6. Sposób odprowadzenia ścieków gospodarczo-bytowych – nie dotyczy.

VI. Wymagania w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych.

1. Teren planowanej inwestycji nie znajduje się na terenie górniczym.
2. Teren znajduje się na terenie złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej „Papowo”,

VII. Ustalenia dotyczące terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

1. Teren planowanej inwestycji nie jest objęty rejestrem osuwisk mas ziemnych.
2. Na etapie projektu budowlanego należy stosować przepisy w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych – rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (*Dz. U. z 2012 r. poz. 463*).

VIII. Ustalenia dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych.

1. Wnioskowany teren inwestycji obejmujący działki nr 343/1, 343/2 oraz część działek nr ewid. 344/1 344/2 w ewidencji gruntów oznaczony jest symbolem RIVa, RIVb, PsIV, RV.
2. Teren planowej inwestycji nie wymaga wydania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

IX. Warunki wynikające z ochrony interesów osób trzecich.

1. Inwestycja nie może naruszać uzasadnionych interesów osób trzecich, pozbawiać dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, energii elektrycznej, kanalizacji sanitarnej oraz środków łączności.

2. Inwestycja nie może powodować pozbawienia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi z uwzględnieniem wymagań określonych w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w przepisach bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony przeciwpożarowej.

X. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Zgodnie z oznaczeniem na kopii mapy zasadniczej

XI. Termin ważności decyzji.

1. Wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy stwierdza się:
 - 1) Jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
 - 2) Dla tego terenu uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji
2. Przepisu pkt. 1.2 nie stosuje się, jeżeli wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę.

Uzasadnienie

Niniejsza decyzja wydana zostaje po rozpatrzeniu wniosku Green Park LXV Sp. z o.o. reprezentowaną przez Panią Angelikę Miklas, o wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy dla budowy instalacji OZE o łącznej powierzchni zabudowy do 9,71 ha wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i elektroenergetyczną na działkach nr 344/1, 344/2, 343/1, 343/2, obręb Grębocin, gmina Lubicz w województwie kujawsko-pomorskim z możliwością etapowania, która zostanie usytuowana na terenie obejmującym działki nr ewid. 343/1, 343/2 oraz część działek nr ewid. 344/1 344/2, położonych w obrębie Grębocin, gm. Lubicz.

Podstawą wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy są przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.*).

Ustawodawca przyjął ład przestrzenny oraz zrównoważony rozwój jako podstawę działań kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego w sprawach przeznaczania terenów na określone cele i ustalania zasad ich zagospodarowania oraz zabudowy.

Wnioskowana inwestycja planowana jest na terenie, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do art. 59 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskowana zmiana zagospodarowania terenu polegająca na *budowie instalacji OZE o łącznej powierzchni zabudowy do 9,71 ha wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i elektroenergetyczną na działkach nr 344/1, 344/2, 343/1, 343/2, obręb Grębocin, gmina Lubicz w województwie kujawsko-pomorskim z możliwością etapowania*, wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Biorąc powyższe pod uwagę Wójt Gminy Lubicz wszczął postępowanie w sprawie wydania decyzji.

Postępowanie zostało przeprowadzone zgodnie z:

- 1) Przepisami Kodeksu postępowania administracyjnego (*Dz. U. z 2024 r. poz. 572*),
- 2) Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.*).

Zgodnie z art.61 §4 K.p.a. strony postępowania zostały powiadomione o wszczętym postępowaniu.

W dniu 21.05.2025 r. organ otrzymał projekt decyzji.

W myśl art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego Wójt, mając na uwadze zapewnienie stronom czynnego udziału w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwienia wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów, dnia 05.06.2025 r. zawiadomił strony niniejszego postępowania o prawie do wypowiedzenia się w przedmiotowej sprawie w terminie 5 dni, licząc od dnia otrzymania zawiadomienia.

Strony postępowania nie wniosły uwag.

W postępowaniu dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu wynikających z przepisów odrębnych, a także stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, realizując wymóg *Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 25 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r., poz. 1166)*, stwierdzając co następuje:

1. Przedmiotowa inwestycja dotyczy budowy instalacji OZE o łącznej powierzchni zabudowy do 9,71 ha wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i elektroenergetyczną z możliwością etapowania, zatem zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy, nie jest wymagane przeprowadzenie analizy dotyczącej kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
2. Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy, nie jest wymagane spełnienie warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 2.
3. Planowana inwestycja nie znajduje się na terenach, dla których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów szczególnych.
4. Zamierzenie budowlane na podstawie mapy zasadniczej oraz uzyskanych informacji nie znajduje się w obszarze (rozumianym jako obszar objęty wnioskiem):
 - 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 2024 r. poz. 1199*), 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.

Zgodnie z art. 60 pkt. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – projekt decyzji sporządziła osoba spełniająca warunki, o których mowa w art. 5 pkt 5 cyt. ustawy.

W dniu 21.05.2025 r. Wójt wystąpił o uzgodnienie projektu decyzji.

Projekt decyzji został pozytywnie uzgodniony przez:

- wobec nie wyrażenia stanowiska przez Starostę Toruńskiego w sprawach ochrony gruntów rolnych w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie projektu decyzji, stosownie do art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzgodnienie uważa się za dokonane,
- wobec nie wyrażenia stanowiska przez Dyrektora Zarządu Zlewni w Toruniu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w sprawie melioracji wodnych, w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie projektu decyzji, stosownie do art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie uważa się za dokonane,
- wobec nie wyrażenia stanowiska przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie projektu decyzji, stosownie do art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzgodnienie uważa się za dokonane,
- wobec nie wyrażenia stanowiska przez Centralny Port Komunikacyjny Sp. z o.o. w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie projektu decyzji, stosownie do art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzgodnienie uważa się za dokonane,
- wobec nie wyrażenia stanowiska przez Marszałka Województwa Kujawsko-Pomorskiego, w odniesieniu do złóż, w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie projektu decyzji, stosownie do art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie uważa się za dokonane.

Wójt Gminy Lubicz jako zarządca drogi gminnej przyległej do nieruchomości stanowiącej dz. nr 344/1, 344/2, 343/2, 343/1, objętych niniejszą decyzją, stwierdził w wyniku przeprowadzonej analizy, że realizacja zamierzonej inwestycji na tej nieruchomości nie wpłynie negatywnie na bezpieczeństwo ruchu drogowego, w tym również pieszego. Powyższe stwierdzenie spełnia wymóg, określony w art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 53 ust. 5 w/w ustawy, albowiem w przypadku kiedy decyzję o warunkach zabudowy wydaje organ będący jednocześnie zarządcą drogi nie stosuje się trybu określonego w art. 106 KPA co do wydania przez ten organ dla samego siebie postanowienia

W przedmiotowej sprawie nie zachodzi konieczność uzgodnienia projektu decyzji z pozostałymi organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz nie zachodzi konieczność uzyskania uzgodnień wynikających z przepisów odrębnych.

W świetle powyższych okoliczności prawnych i faktycznych, w ocenie tutejszego organu, nie stwierdzono podstaw do odmowy wydania decyzji i postanowiono jak w sentencji.

P o u c z e n i e

Zgodnie z art.63 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawień osób trzecich,
- 2) Wnioskodawca, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

Obiekt oraz urządzenia z nim związane winny być zaprojektowane zgodnie z:

1. Obwieszczeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225)
2. Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1518)
3. Obwieszczeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 marca 2023 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2023 r. poz. 822).

Projekt budowlany winien być wykonany zgodnie z art. 34 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r., poz. 418).

Niniejsza decyzja nie stanowi podstawy do rozpoczęcia jakichkolwiek prac budowlanych. Uprawnienie takie daje dopiero ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenie, wydawana przez inny organ, w oparciu o przepisy prawa budowlanego, po przeprowadzeniu późniejszego i odrębnego postępowania.

Ewentualne podniesienie gruntu będzie przedmiotem badania i rozpatrywania dopiero i wyłącznie na etapie postępowania odrębnego i późniejszego – tj. w sprawie decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia.

Realizacja planowanej inwestycji powinna się odbywać zgodnie z pozwoleniem i zatwierdzonym projektem budowlanym. Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego elementem projektu zagospodarowania działki jest określenie w części rysunkowej ukształtowania terenu z oznaczeniem zmian w stosunku do stanu istniejącego, a w razie potrzeby charakterystycznych rzędnych i przekrojów pionowych terenu.

Zgodnie z §29 cyt. rozporządzenia: Dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione.

Z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia należy wystąpić do Starosty Powiatu Toruńskiego.

Podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy przysługuje prawo do wniesienia do Wojewody, za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji, żądania w sprawie wymierzenia kary pieniężnej w wysokości 500zł za każdy dzień zwłoki w przypadku niewydania decyzji w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku z uwzględnieniem art. 51 ust. 2c i 2d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.). Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego (ul. Targowa 13/15, 87-100 Toruń) za pośrednictwem Wójta Gminy Lubicz w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.

Przed upływem 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.

z up. WÓJTA

Agnieszka Klugiewicz-Lewicka
Kierownik Referatu
Gospodarki Przestrzennej
(podpisano elektronicznie)

Załączniki:

- mapa w skali 1:1000 z oznaczeniem linii rozgraniczających teren inwestycji zał. nr 1.
- analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu zał nr 2

Oплата skarbową:

Za wydanie decyzji pobrano opłatę skarbową w wysokości 598,00 zł na podstawie załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 2111 ze zm.) część I pkt 8

Otrzymują:

1. Strony postępowania
2. a/a

linia rozgraniczająca teren inwestycji —
= granica obszaru oddziaływania inwestycji

granicy terenu objętego wnioskiem j.w.

Analiza FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

dla inwestycji: Budowa instalacji OZE o łącznej powierzchni zabudowy do 9,71 ha wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i elektroenergetyczną na działkach nr 344/1, 344/2, 343/1, 343/2, obręb Grębocin, gmina Lubicz w województwie kujawsko-pomorskim z możliwością etapowania.

Lokalizacja inwestycji: teren inwestycji obejmujący działki nr ewid. 343/1, 343/2 oraz część działek nr ewid. 344/1 344/2, położonych w obrębie Grębocin, gm. Lubicz.

Analizę przeprowadzono na podstawie:

- ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 53.ust.3, art. 61 ust. 1-6, art. 64),
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 25 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r., poz. 1166),
- wniosku inwestora wraz z załącznikami,
- materiałów mapowych oraz danych ewidencji gruntów dla działek położonych w obszarze analizowanym

Analiza w zakresie kontynuacji funkcji zabudowy, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1.Obszar analizowany.

Wnioskowany teren inwestycji jest niezabudowany. Przedmiotowa inwestycja dotyczy budowy instalacji OZE o łącznej powierzchni zabudowy do 9,71 ha wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i elektroenergetyczną z możliwością etapowania.

Zgodnie z art. 61 ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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. Z uwagi na charakter planowanej inwestycji – zgodnie z art. 61 ust 3 ww. ustawy w niniejszym postępowaniu administracyjnym nie zastosowano przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ww. ustawy. W związku z powyższym brak konieczności wyznaczenia obszaru analizowanego, o którym mowa w art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2.Dostęp do drogi publicznej - stosownie do art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisów ust. 1 pkt. 1 i 2 nie stosuje się do urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii, w związku z czym przedmiotowa inwestycja nie wymaga dostępu do drogi publicznej,

3.Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu.

Stwierdza się, że:

- obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:
 - w zakresie energii elektrycznej – projektowana instalacja do sieci elektrycznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci,
 - w zakresie sieci wodociągowej – nie dotyczy,
 - w zakresie sieci gazowej – nie dotyczy,

odprowadzenie ścieków gospodarczo – bytowych – nie dotyczy,
-wód opadowych - na nieutwardzone powierzchnie działki, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych,
-zaopatrzenie w energię cieplną - nie dotyczy,
-miejsca postojowe – należy zapewnić min. 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na terenie własnym.
Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla przedmiotowego zamierzenia budowlanego.

4.Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Wnioskowany teren inwestycji obejmujący działki nr 343/1, 343/2 oraz część działek nr ewid. 344/1 344/2 w ewidencji gruntów oznaczony jest symbolem RIVa, RIVb, PsIV, RV.

Warunki w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych:

W związku z powyższym stwierdza się, że przedmiotowa inwestycja **nie wymaga zgody** na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5.Przegląd analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust.1.pkt1) – nie wyznaczono ze względu na charakter inwestycji tj. Budowa instalacji OZE o łącznej powierzchni zabudowy do 9,71 ha wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i elektroenergetyczną z możliwością etapowania.

6.Zgodność z przepisami odrębnymi.

Teren objęty wnioskiem:

- nie podlega ochronie prawnej w aspekcie dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków,
- nie znajduje się na terenie górniczym,
- znajduje się na terenie złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej „Papowo”,
- nie znajduje się w miejscowości uzdrowskiej,
- nie znajduje się na terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych,
- nie znajduje się na terenie melioracji wodnych,
- nie znajduje się na terenie położonym w granicach parku narodowego i jego otuliny,

Planowane przedsięwzięcie zostało zaliczone do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko.

Wielkość przedmiotowego terenu inwestycji zapewnia możliwość, na warunkach określonych w decyzji, realizacji przedmiotowego zamierzenia.

Zamierzenie budowlane na podstawie mapy zasadniczej oraz uzyskanych informacji nie znajduje się w obszarze (rozumianym jako obszar objęty wnioskiem):

- 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 2024 r. poz. 1199), 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.

Reasumując jest możliwość określenia warunków zabudowy wg przedstawionego wniosku ze względu na spełnienie łącznie wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku.