

**DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY  
NR 88/2024**

Na podstawie:

1. art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1, art. 63 ust. 2 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.);
2. 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 2021 r. poz. 2399);
3. art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572)

na wniosek z dnia 15.03.2024r. **Firmy Anemon Anna Łoś,**

**USTALAM WARUNKI ZABUDOWY**

dla inwestycji polegającej na **budowie elektrowni fotowoltaicznej na części działek nr 487/5 i 77/6 w miejscowości Wołuszewo, gmina Aleksandrów Kujawski.**

**I. Rodzaj inwestycji:** zabudowa produkcyjna

**II. Funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) sposób użytkowania obiektu: instalacja odnawialnego źródła energii: elektrownia fotowoltaiczna;
- 2) sposób zagospodarowania terenu: teren zabudowy produkcyjnej;
- 3) zakres inwestycji: instalacja fotowoltaiczna, stacje kontenerowe transformatorowo-rozdzielcze, inwertery prądowe, linie kablowe SN i NN, linie kablowe światłowodowe, instalacje odgromowe, magazyny energii,

**III. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.**

**1. Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego:**

- 1) inwestycję należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725) oraz przepisami wykonawczymi do ww. ustawy;
- 2) parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linia zabudowy: – nie występuje potrzeba określenia,
  - b) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wyznaczonego terenu: nie dotyczy,
  - c) maksymalna moc projektowanej elektrowni fotowoltaicznej 8MW,
  - d) maksymalna wysokość konstrukcji wsporczych: 6,0m,
  - e) maksymalna wysokość kontenera technicznego/magazynu energii/ stacji transformatorowej: 6,0m,
  - f) stacja transformacje transformatorowo-rozdzielcze: max 8 szt.,
  - g) max ilość magazynów energii: 3 szt.
  - h) max. powierzchnia do przekształcenia/ powierzchnia terenu inwestycji: 52000,0m<sup>2</sup>,
  - i) powierzchnia sprzedaży: nie dotyczy.

**2. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi:**

- 1) przedmiotową inwestycję należy projektować i budować w sposób określony w przepisach w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań dotyczących: bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa



użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród (art. 5 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725),

- 2) nakaz uwzględnienia zakazów i nakazów zawartych w uchwale Nr XI/257/19 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 13 listopada 2019 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej (Dz. Urz. Woj. Kuj. Pom. Z 2019 r. poz. 6119),
  - 3) nakaz uwzględnienia istotnych warunków korzystania ze środowiska zawartych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach OŚ.6220.9.26.2023.2024.AJ z dnia 02.02.2024r. dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 8MW składającej się z wolnostojących paneli fotowoltaicznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym przyłączami energetycznymi i stacjami transformatorowymi na terenie działek o nr ewid. 487/5 i 77/6 w obrębie Wołuszewo”,
  - 4) Zgodnie z posiadaną ewidencją urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, działka nr 487/5 obręb Wołuszewo (teren planowanej inwestycji z uwzględnieniem odległości od lustra wody 100m), sąsiaduje z Dopływem spod Słońska Dolnego (dz. Nr 49/1, poprzez dz. Nr 77/2 i 76/2 obręb Wołuszewo), stanowiącym publiczną śródlądową powierzchniową wodę płynącą w stosunku, do którego prawa właścicielskie sprawują Wody Polskie:
    - a) W trakcie realizacji przedmiotowej inwestycji, jak i po zakończeniu należy zastosować się do art. 232 ust. 1 i 233 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo Wodne (Dz. U. z 2023r., poz. 1478 z późn. zm.).
  - 5) Zgodnie z posiadaną ewidencją urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów na terenie działek objętych planowaną inwestycją, występują urządzenia wodne- rowy S-A.
    - a) W trakcie realizacji robót związanych z przedmiotowym zadaniem inwestycyjnym, jak i po ich zakończeniu należy zapewnić właściwe funkcjonowanie rowu ,a w przypadku ewentualnego jego uszkodzenia należy przywrócić go do poprzedniego stanu technicznego
    - b) Zgodnie z art. 214 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo Wodne (Dz. U. z 2023r., poz. 1478 z późn. zm.) śródlądowe wody stojące , woda w rowie oraz woda w stawie , który nie jest napełniany w ramach usług wodnych, ale wyłącznie wodami opadowymi lub roztopowymi lub wodami gruntowymi, znajdując się w granicach nieruchomości gruntowej stanowią własność właściciela tej nieruchomości.
    - c) Utrzymywanie urządzeń melioracji wodnych w myśl art. 205 Prawa wodnego należy do zainteresowanych właścicieli gruntu, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością działającą na terenie gminy lub Związku Spółek Wodnych, w którym jest zrzeszona Spółka Wodna działająca na terenie gminy- do tej Spółki lub tego Związku Spółek Wodnych.
    - d) Zgodnie z art. 388 ust. 1, art. 389 pkt 6 w związku z art. 17 ust. 1 pkt 4 ustawy Prawo wodne w przypadku odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, rozbiórki lub likwidacji urządzeń wodnych, konieczne jest uzyskanie zgody wodnoprawnej. Organem właściwym w sprawie wodnoprawnych są właściwe organy Wód Polskich zgodnie z art. 397 ust. 1 w/w ustawy.
3. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** 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 prace mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy Aleksandrów Kujawski.
4. **Obsługa infrastruktury technicznej:**
- 1) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;
  - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych: nie dotyczy;
  - 3) zasilanie w energię elektryczną: projektowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej;
  - 4) gospodarowanie odpadami: zgodnie z umową z Gminą Aleksandrów Kujawski;
  - 5) energia cieplna: nie dotyczy;



- 6) odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych: na własny nieutwardzony teren inwestycji;
  - 7) dostęp do drogi publicznej: pośredni z drogi publicznej powiatowej nr 2601C przez dz. nr 487/5;
  - 8) wymagana ilość miejsc parkingowych: nie dotyczy.
5. **Ochrona interesów osób trzecich: należy spełnić wymagania dotyczące poszanowania interesu osób trzecich, w szczególności ochrony przed:**
- 1) pozbawieniem dostępu do drogi publicznej;
  - 2) pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności; w trakcie robót budowlanych chronić istniejące uzbrojenie terenu albo uzyskać zgodę właścicieli na jego przebudowę;
  - 3) pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
  - 4) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie;
  - 5) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
6. **Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:** inwestycja zlokalizowana jest w granicach terenu górniczego Ciechocinek o nr ewidencyjnym 5/3/1, dla terenu objętego wnioskiem nie opracowano miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego a tym samym nie wyznaczono obszarów wyłączonych z zabudowy.
- 1) Obowiązuje zakaz wykonywania robót geologicznych (w tym odwiertów pod pionowe wymienniki gruntowej pompy ciepła).
  - 2) W przypadku zamiaru prowadzenia robót geologicznych w obszarze górniczym, niezależnie od głębokości i celu ich wykonania – wymagane jest posiadanie zatwierdzonego przez Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Gdańsku planu ruchu zakładu wykonującego roboty geologiczne.
7. **Szczególne zasady zagospodarowania terenu wynikających z przepisów odrębnych:**
- 1) nakaz uwzględnienia warunków p.poż od lasu na dz. nr 484,
  - 2) Przez dz. nr 487/5 na obszarze inwestycji zaznaczonym na załączniku graficznym przebiega n/w sieć energetyczna będąca własnością Energa-Operator SA: linia napowietrzna 15kV SN, linia napowietrzna 0,4kV nN, linia kablowa 0,4kV nN. Na kablu nie należy budować obiektów infrastruktury oraz składować materiałów sypkich i łatwopalnych. Całość prac wykonać zachowując normatywne odległości zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami.

IV. **Linie rozgraniczające teren inwestycji:** linie rozgraniczające teren inwestycji - jak na załączniku graficznym do decyzji o warunkach zabudowy.

V. **Spełnienie warunków niezbędnych do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.):**

- 1) przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do 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.
- 2) teren wyposażony jest w projektowane niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej dla przeprowadzenia wnioskowanej inwestycji;
- 3) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne: ze względu na klasę gruntów – ŁIV, N, PsIV, RIVa, RIVb, RV, RVI, W-ŁIV, W-PsIV, W-RIVa, W-RIVb, W-RV i Wsr -ŁIV;
- 4) realizacja zamierzenia określonego we wniosku nie narusza przepisów odrębnych;
- 5) zamierzenie budowlane nie znajduje 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

Inwestor złożył wniosek o wydanie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej budowie elektrowni fotowoltaicznej na części działek nr 487/5 i 77/6 w miejscowości Wołuszewo, gmina Aleksandrów Kujawski.

Dla terenu objętego wnioskiem brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego dla wnioskowanej inwestycji wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Zgodnie z art 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji, która wykazała, że zamierzenie inwestycyjne spełnia wymogi art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 997 ze zm.). Na podstawie ww. analizy ustalono warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, w tym wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 w związku z art. 64 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uzgodniony został ze Starostą Aleksandrowskim – na podstawie art. 53 ust. 5 w/w ustawy uznaje się za uzgodniony po niewyrażeniu stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia otrzymania projektu decyzji, tj. do dnia 03.05.2024 r.

Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 w związku z art. 64 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uzgodniony został z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie- Zarząd Zlewni w Toruniu – postanowieniem z dnia 26.04.2024r. znak: GR.ZZI.521.2055.2024 -wskazane uwarunkowania uwzględniono w treści decyzji.

Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 11 w związku z art. 64 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uzgodniony został z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie- Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Gdańsku – decyzją z dnia 13.05.2024. znak: G.RPP.611.161.2024.PN umorzono postępowanie, z uwagi na fakt, że obszar inwestycji nie jest położony na obszarze, o którym mowa w art. 16 pkt 34 ustawy Prawo Wodne.

Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu został uzgodniony Dyrektorem Okręgu Górniczego w Gdańsku – postanowieniem z dnia 02.05.2024r. znak: GDA.5121.95.2024.KM wskazane uwarunkowania uwzględniono w treści decyzji.

Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2 w związku z art. 64 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uzgodniony został z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Toruniu- Delegatura we Włocławku-z uwagi na brak podstaw prawnych pismem z dnia 24.04.2024r. znak: WUOZ.DW.WZN.5151.1.100.2024.LS odmówiono uzgodnienia projektu decyzji, z uwagi na brak podstaw prawnych. Na terenie inwestycji brak obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską.

Na podstawie art. 53 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 3 pkt 1a ustawy z dnia 14 marca 1995 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej w związku z art. 64 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uzgodniony został z Państwową Powiatową Inspekcją Sanitarną w Aleksandrowie Kujawskim – postanowieniem nr 194/2024 z dnia 29.04.2024 r. znak: NNZ.5623.85.2024. -uzgodniono bez uwag.

Na podstawie art. 60 ust. 1 w związku z art. 64 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uzgodniony został z Energa Operator S.A.-Rejon Dystrybucji Radziejów- pismem z dnia 26.04.2024 r. – wskazane uwarunkowania uwzględniono w treści decyzji.

Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 w związku z art. 64 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uzgodniony został z Zarządem Dróg Powiatowych w Aleksandrowie Kujawskim– na podstawie art. 53 ust. 5 w/w ustawy uznaje się za uzgodniony po niewyrażeniu stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia otrzymania projektu decyzji, tj. do dnia



03.05.2024 r.

Zgodnie z art. 53 ust. 5b ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisu o którym mowa w ust. 4 pkt 8 ww. ustawy nie stosuje się dla przedsięwzięć, dla których przeprowadzono ocenę o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, o których mowa w ustawie z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

## POUCZENIE

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy. Wnioskodawcy przysługuje prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w ustawowym terminie. Żądanie wnosi się za pośrednictwem Wójta Gminy Aleksandrów Kujawski. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego ww Włocławku, które należy wnieść za pośrednictwem Wójta Gminy Aleksandrów Kujawski w terminie 14 dni od dnia doręczenia. Odwołanie od decyzji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie. 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.

### Otrzymują:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
12. Zarząd Dróg Powiatowych w Aleksandrowie Kujawskim
13. Skarb Państwa- Starostwo Powiatowe Aleksandrow Kujawski
14. PL a/a

z ur. Wójta  
Anna Dzięchchart  
Kierownik Wydziału Planowania

### Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Aleksandrowie Kujawskim
2. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie -Zarząd Zlewni w Toruniu
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie- Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gdańsku
4. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Bydgoszczy
5. Wojewódzki Konserwator Zabytków- Delegatura we Włocławku
6. Energa Operator S.A.-Oddział w Toruniu
7. Dyrektor Okręgowego Urzędu Górniczego w Gdańsku
8. Zarząd Dróg Powiatowych w Aleksandrowie Kujawskim

(adresy stron w aktach sprawy)

Na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r., poz. 2111 ze zm.) pobrano opłatę skarbową w wysokości 598 zł za wydanie przedmiotowej decyzji.

PL.6730.67.4.2024.ES

załącznik  
do decyzji o warunkach zabudowy  
nr 88/2024

ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH ORAZ STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI, o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), dotycząca przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na **budowie elektrowni fotowoltaicznej na części działek nr 487/5 i 77/6 w miejscowości Wołuszewo, gmina Aleksandrów Kujawski.**

**1. Analiza stanu prawnego i faktycznego.**

1) Stan prawny i faktyczny terenu objętego wnioskiem:

a) Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych terenu objętego wnioskiem:

- Województwo: kujawsko-pomorskie
- Powiat: aleksandrowski
- Jednostka ewidencyjna: gmina Aleksandrów Kujawski
- Obręb: Wołuszewo
- dz. nr: 487/5 i 77/6

b) Teren stanowi własność: wg rejestru gruntów.

**2. Warunki i zasady zagospodarowania wynikające z obowiązujących przepisów:**

1)

- a) *Obszary morskie Rzeczypospolitej Polskiej i administracja morska,*
- b) *Przygotowanie i realizacja strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych,*
- c) *Prawo atomowe,*
- d) *Przygotowanie i realizacja strategicznych inwestycji w sektorze naftowym,*
- e) *Inwestycje w zakresie budowy portów zewnętrznych,*
- f) *Inwestycje w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu,*
- g) *Szczególne zasady przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budownictwa przeciwpowodziowych,*
- h) *Ułatwienia w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących,*
- i) *Przygotowanie i realizacja inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących,*
- j) *Wsparcie przygotowania III Igrzysk Europejskich w 2023 roku,*
- k) *Centralny Port Komunikacyjny,*
- l) *Inwestycje w zakresie budowy Muzeum Westerplatte i Wojny 1939 – Oddziału Muzeum II Wojny Światowej w Gdańsku,*
- m) *Szczególne zasady przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego.,*
- n) *Sporządzanie projektu planu ochrony dla parku narodowego, rezerwatu przyrody i parku krajobrazowego, dokonywanie zmian w tym planie oraz ochrona zasobów, tworów i składników przyrody-*

- z zakresu inwestycji związanych z zadaniami rządowymi albo samorządowymi, służącymi realizacji inwestycji celu publicznego: **nie dotyczy;**

2) *Prawo Wodne* w zakresie:

- a) lokalizacji na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – **nie dotyczy,**
- b) zakresu inwestycji zaliczonego do przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia



- wodnoprawnego – **nie dotyczy**,
- c) lokalizacji w strefach ujęcia wody - **nie dotyczy**,
- d) lokalizacji w obszarze zbiornika wód podziemnych – **nie dotyczy**;
- 3) *Transport kolejowy* w zakresie lokalizacji w sąsiedztwie terenów kolejowych: **nie dotyczy**;
- 4) *Prawo ochrony środowiska* w zakresie:
- a) lokalizacji w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – **nie dotyczy**,
- 5) zakwalifikowania do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko: **inwestycja zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla której wydano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach OŚ.6220.9.26.2023.2024.AJ z dnia 02.02.2024 r. dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 8MW składającej się z wolnostojących paneli fotowoltaicznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym przyłączami energetycznymi i stacjami transformatorowymi na terenie działek o nr ewid. 487/5 i 77/6 w Obrębie Wołuszewo”**
- 6) *Gospodarka nieruchomościami* w zakresie zakwalifikowania inwestycji do inwestycji celu publicznego: **nie dotyczy**;
- 7) *Prawo geologiczne i górnicze* w zakresie lokalizacji na terenie górniczym: **inwestycja zlokalizowana jest w granicach terenu górniczego Ciechocinek o nr ewidencyjnym 5/3/1, dla terenu objętego wnioskiem nie opracowano miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego a tym samym nie wyznaczono obszarów wyłączonych z zabudowy.**
- 8) *Drogi publiczne* w zakresie lokalizacji na obszarze przyległym do pasa drogowego – **działka 487/5 przylega do drogi powiatowej nr 2601C.**
- 9) *Ochrona gruntów rolnych i leśnych* w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne – **grunty rolne klasy ŁIV, N, PsIV, RIVa, RIVb, RV, RVI, W-ŁIV, W-PsIV, W-RIVa, W-RIVb, W-RV i Wsr -ŁIV; potencjalne tereny występowania melioracji wodnych;**
- 10) *Lecznictwo uzdrowiskowe, uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej oraz gminy uzdrowiskowe* w zakresie lokalizacji w miejscowościach uzdrowiskowych – **nie dotyczy**;
- 11) *Lasy* w zakresie lokalizacji na gruncie leśnym: **nie dotyczy**;
- 12) *Ochrona przyrody* w zakresie lokalizacji w granicach parku i jego otuliny oraz pozostałych obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody – **inwestycja zlokalizowana jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej,**
- 13) *Ochrona zabytków i opieka nad zabytkami* w zakresie występowania obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków oraz obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków – **nie dotyczy**;
- 14) *Ochrona terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady* w zakresie lokalizacji na terenie byłych hitlerowskich obozów zagłady – **nie dotyczy**;
- 15) *Tereny zamknięte* w zakresie lokalizacji na terenie zamkniętym – **nie dotyczy**;
- 16) *Elektrownie wiatrowe* w zakresie lokalizacji w sąsiedztwie elektrowni wiatrowych: **nie dotyczy.**
3. **Warunki i zasady zagospodarowania wynikające z:**
- a) lokalizacji w sąsiedztwie lasu: **las na dz. nr 484.**
- b) lokalizacji w strefach kontrolowanych gazociągów: **nie dotyczy**,
- c) lokalizacji w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych SN, WN: Przez dz. nr 487/5 na obszarze inwestycji zaznaczonym na załączniku graficznym przebiega n/w sieć energetyczna będąca własnością Energa-Operator SA: linia napowietrzna 15kV SN, linia napowietrzna 0,4kV nN, linia kablowa 0,4kV nN.
- d) lokalizacji w strefie bezpieczeństwa rurociągu naftowego: **nie dotyczy**,
- e) lokalizacji w sąsiedztwie lotnisk: **nie dotyczy**,
- f) lokalizacji na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: **nie dotyczy**,
- g) Lokalizacji w sąsiedztwie cmentarzy: **nie dotyczy.**
4. **Ocena spełnienia warunków niezbędnych do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu**

**przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.):**

- 1) W odniesieniu do art. 61 ust.1 pkt 1: **nie ma zastosowania;**
- 2) W odniesieniu do art. 61 ust.1 pkt 2: **nie ma zastosowania;**
- 3) W odniesieniu do art. 61 ust.1 pkt 3: Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:
  - a) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;
  - b) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
  - c) zasilanie w energię elektryczną: projektowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej,
  - d) gospodarowanie odpadami: zgodnie z umową z Gminą Aleksandrów Kujawski,
  - e) energia cieplna: nie dotyczy;
  - f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na własny nieutwardzony teren inwestycji.

**- Dla wnioskowanej inwestycji powyższy warunek należy uznać za spełniony.**

- 4) W odniesieniu do art. 61 ust.1 pkt 4: Teren nie wymaga uzyskania 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: ze względu na - grunty klasy ŁIV, N, PsIV, RIVa, RIVb, RV, RVI, W-ŁIV, W-PsIV, W-RIVa, W-RIVb, W-RV i Wsr -ŁIV - **Dla wnioskowanej inwestycji powyższy warunek należy uznać za spełniony.**
- 5) W odniesieniu do art. 61 ust.1 pkt 5: Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi: realizacja zamierzenia określonego we wniosku nie narusza przepisów odrębnych.

**- Dla wnioskowanej inwestycji powyższy warunek należy uznać za spełniony.**

- 6) W odniesieniu do art. 61 ust.1 pkt 6: Zamierzenie budowlane nie znajduje 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.

**- Dla wnioskowanej inwestycji powyższy warunek należy uznać za spełniony.**

**W związku z tym, że są spełnione łącznie wszystkie warunki i wymagania kształtowania zabudowy określone w art. 61 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zasadnym jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.**

z up. Wojta

Anna Eiszachari  
Kierownik Urzędu Planowania