

URZĄD GMINY
W ŁUBNICACH

wpl.
dnia 27-11-2024

Nr 5572

Miejsce i data sporządzenia dokumentu

2024-11-26

Dane nadawcy

Dane adresata

GMINA ŁUBNICE (98-432 ŁUBNICE, WOJ. ŁÓDZKIE)

WNIOSEK

Wniosek do planu ogólnego gminy

Dzień dobry,

W załączniku przesyłam wniosek do planu ogólnego gminy Łubnice dla dz. nr ew. 101805_2.0006.498 wraz z załącznikiem podpisany przez Prezesa Zarządu Spółki.

W przypadku pytań pozostaję do dyspozycji.

Załączniki:

- 1.
- 2.

1. Wniosek do POG Łubnice.pdf
Załącznik nr 1 do wniosku do POG - decyzja WZ Łubnice.pdf

Dokument nie zawiera podpisu

Podpis elektroniczny

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Wójt Gminy Łubnice, Sikorskiego 102, 98-432 Łubnice

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- ☒ 2.1. wniosek do projektu aktu ☐ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾ ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- ☒ 3.1. plan ogólny gminy
☐ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji
☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane
☐ 3.4. audyt krajobrazowy
☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:
Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko:

Kraj:

Województwo:

Powiat:

Gmina:

Ulica:

Nr domu:

Nr lokalu:

Miejscowość:

Kod pocztowy:

E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail):

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾: Wnoszę o przeznaczenie w Planie Ogólnym Łubnice terenu wskazanej działki pod tereny o funkcji, która umożliwi realizację elektrowni słonecznej wraz z niezbędną infrastrukturą, zgodnie z treścią punktu 7.2.

Dla części przedmiotowej działki uzyskano decyzję Wójta Gminy Łubnice z dn. 07.06.2023 r. nr 13/2023, znak RI.6730.13.2023 dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej Łubnice PV. W załączniku nr 1 przedstawia się kopię niniejszej decyzji.

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1	Plan Ogólny Gminy Łubnice	101805_2.0006.498	<input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie	Wnoszę o ustalenie strefy produkcji rolniczej umożliwiającej realizację elektrowni słonecznej

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ⁸⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☒ Wyrażam zgodę ☐ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

- ☐ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.
- ☐ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.
- ☐ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.
- ☒ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.⁹⁾
Kopia decyzji Wójta Gminy Łubnice z dn. 07.06.2023 r. nr 13/2023, znak RI.6730.13.2023

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis:

Data: 21.11.2024 r.

¹⁾ Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązanym z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁵⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

⁶⁾ Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁷⁾ W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

⁸⁾ Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

⁹⁾ W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY NR 13/2023

Na podstawie art.4 ust.2 pkt. 2, art.59 ust. 1; art. 60 ust. 1, 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 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2000 ze zm.), zgodnie z rozporządzeniem 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 (t.j. Dz.U. z 2003 r, Nr 164, poz. 1588, zm.: Dz.U. z 2021 r., poz.2399) i rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz.1589 z 2003 r.) po rozpatrzeniu wniosku złożonego dnia 23 marca 2023 roku, przez:

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

Inwestor:

Przedmiot inwestycji:

Budowa farmy fotowoltaicznej Lubnice PV, o mocy do 1 MW.

Lokalizacja inwestycji:

Lubnice, obręb 0006 Lubnice, dz. nr ew. 498; gm. Lubnice - fragment określony liniami regulacyjnymi terenu inwestycji.

Rodzaj inwestycji:

- Rodzaj i funkcja inwestycji: budowa farmy fotowoltaicznej Lubnice PV, o mocy do 1 MW,
- Rodzaj zabudowy: farma fotowoltaiczna - elektroenergetyczne urządzenie infrastruktury technicznej z zakresu odnawialnych źródeł energii,
- Sposób zagospodarowania terenu: obiekt infrastruktury technicznej;

Przedmiotowa inwestycja jest urządzeniem infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, służącym realizacji celów inwestora.

W związku z powyższym odstąpiono od analizy funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. W zakresie spełnienia powyższych warunków przeanalizowano wyłącznie funkcję zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z Art. 61. [Warunki dopuszczające wydanie decyzji]:

Punkt 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 1378 z późn. zm.)".

1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (warunki urbanistyczne):

1) Nie wyznaczono linii zabudowy.

Przedmiotowa działka posiada dostęp do dróg publicznych – do drogi gminnej (dz. nr ew. 489) oraz do drogi gminnej (dz. nr ew. 528).

Przyjęto charakterystykę inwestycji zgodnie z wnioskiem:

Planowana do realizacji inwestycja polega na budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Teren zostanie zagospodarowany pod produkcję energii elektrycznej przez urządzenia fotowoltaiczne.

Teren inwestycji zostanie wygrodzony na powierzchni ok. 0,9999 ha z łącznej powierzchni nieruchomości 2,02 ha.

Powierzchnia zabudowy instalacji fotowoltaicznej będzie wynosiła maksymalnie około (0,5399 ha.), pozostała przestrzeń - ok. 0,46 ha - to ciągi technologiczne pomiędzy rzędami paneli.

W skład farmy fotowoltaicznej o powierzchni całkowitej 0,9999 ha, wejdą:

- moduły fotowoltaiczne w ilości do 3999 sztuk, posadowione na konstrukcji wsporczej (stolach) na wysokości do 4,5 m od poziomu terenu,
- budynek/kontener stacji transformatorowej SN/nN w ilości 1 sztuka, o powierzchni do 35,0 m² i wysokości do 4,0 m,
- budynek/kontener na potrzeby magazynowania energii w ilości 1 szt. o powierzchni do 35,0 m² i wysokości do 4,0 m,
- infrastruktura towarzysząca - ogrodzenie o wysokości do 2,5 m, droga dojazdowa do bramy oraz wewnętrzna o szerokości do 4,0 m,
- systemy monitoringu pracy urządzeń,
- kontenery socjalno - magazynowe zaplecza budowy nietrwale związane z gruntem w okresie od rozpoczęcia do zakończenia prac budowlanych na działce.

Łączna powierzchnia kontenerów do 35,0 m² i wysokość do 3 m.

Instalacja zostanie wykonana z pojedynczych modułów o mocy do 950 Wp połączonych w jedną instalację o mocy do 1MW.

Przedmiotowa działka posiada dostęp do dróg publicznych - do drogi gminnej (dz. nr ew. 489) oraz do drogi gminnej (dz. nr ew. 528).

Obiekty budowlane planowane do realizacji:

- 1) kontener niezwiązany trwale z gruntem (stacja transformatorowa).- transformator, rozdzielnia, elektronika sterująca (parametry maksymalne)
 - szerokość elewacji frontowej - 9,0 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych - 1,
 - liczba kondygnacji podziemnych - 1,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki- 3,9 m,
 - wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku - 3,9 m,
 - dach dwuspadowy o kącie nachylenia dachu 2°.
- 2) kontener techniczny niezwiązany trwale z gruntem - magazyn energii - (parametry maksymalne)
 - powierzchnia - 35 m²,
 - długość - 12,5 m,
 - szerokość - 2,8 m,
 - wysokość - 3,0 m,
- 3) kontener techniczny niezwiązany trwale z gruntem - kontener socjalno - magazynowy na czas budowy- (parametry maksymalne)
 - powierzchnia - 30 m²,
 - długość - 12,0 m,
 - szerokość - 2,5 m,
 - wysokość - 3,0 m.

2. Zasady i warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) ustalenia wynikające z potrzeb ochrony środowiska zgodnie z Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2022r., poz. 2556 ze zm.);
- b) ustalenia wynikające z ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 ze zm.);
- planowana inwestycja nie jest ujęta w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.),

§ 3. 1. Do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się następujące rodzaje przedsięwzięć:

54) zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

a) 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt. 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt. 1–3 tej ustawy

b) 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt. 54 lit. b) – przedmiotowa inwestycja stanowić będzie zabudowę systemami fotowoltaicznymi wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą o powierzchni zabudowy (poniżej 1,0 ha, na obszarach nie objętych formami ochrony przyrody).

Podsumowanie:

Zakres przedsięwzięcia obejmuje: Budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 1,0 MW.

Wielkość powierzchni zabudowy maksymalnie do 5399 m² (0,5399 ha.).

Calkowita powierzchnia podlegająca przekształceniu – maksymalnie do 9999 m² (0,9999 ha.).

Brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, dla przedsięwzięcia polegającego na: Budowie elektrowni fotowoltaicznej Łubnice PV, o mocy do 1 MW, zlokalizowanej na części działki o nr ewid: 498 w miejscowości Łubnice, obręb 0006 Łubnice, w gminie Łubnice.

c) ochrona zadrzewień - zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j.Dz.U. z 2022r., poz. 916 ze zm.);

d) przedmiotowy teren **nie jest położony** w obszarze prawnie chronionym, ustanowionym w trybie przepisów Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j.Dz.U. z 2022r., poz.916 ze zm.),

e) przy wykonywaniu planowanej inwestycji należy przestrzegać zapisów ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017r. (t. j. Dz. U. z 2022r., poz. 2625 ze zm.).

3. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

a) warunki zaopatrzenia w energię elektryczną – projektowana inwestycja;

b) warunki zaopatrzenia w wodę - nie dotyczy;

c) ogrzewanie - nie dotyczy;

d) odprowadzanie ścieków - nie dotyczy;

e) wody opadowe z powierzchni utwardzonych - należy zagospodarować zgodnie z przepisami szczególnymi, a w szczególności z ustawą z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017r. (t. j. Dz. U. z 2022r., poz. 2625 ze zm.);

f) odpady - nie dotyczy;

g) obsługa komunikacyjna – przedmiotowa działka posiada dostęp do dróg publicznych – do drogi gminnej (dz. nr ew. 489) oraz do drogi gminnej (dz. nr ew. 528);

h) stanowiska postojowe – planowane do realizacji **1 miejsce postojowe.**

4. Wymagania dotyczące ochrony interesu osób trzecich:

a) projektowana inwestycja nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, musi stwarzać warunki ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;

b) projekt zagospodarowania terenu musi być wykonany z poszanowaniem występujących w obszarze oddziaływania obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich;

c) warunki ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby - dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania go na teren sąsiednich nieruchomości jest zabronione;

d) ewentualne kolizje z istniejącymi urządzeniami podziemnymi należy uzgodnić z ich zarządcami;

e) w obiekcie i na terenie z nim związanym nie można prowadzić działalności, która byłaby sprzeczna z funkcją dopuszczoną w niniejszej decyzji;

f) **inne wymagania dotyczące interesów osób trzecich - zgodnie z przepisami ogólnymi.**

5. Warunki wynikające z przepisów szczególnych:

1) Warunki i wymagania w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, inne:

a) projekt zagospodarowania i projekt budowlany należy wykonać zgodnie z niżej wymienionymi przepisami:

– Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 2351 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz.1225);

- Ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j.Dz.U. z 2022r., poz. 2409) - teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- Ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j.Dz.U. z 2022r., poz. 1693 ze zm.),
- Ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j.Dz.U. z 2022r., poz.840 ze zm.):
- 2) Warunki i wymagania w zakresie ochrony środowiska, o których mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2022 r., poz. 2556 ze zm.):
 - a) zobowiązuje się inwestora do przestrzegania wymagań wynikających z ustawy Prawo ochrony środowiska oraz przepisów wykonawczych,
 - b) odpady powstające w fazie budowy należy przekazywać podmiotom prowadzącym gospodarkę odpadami, które uzyskały lub uzyskają stosowne zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie transportu, zbiórki, odzysku lub unieszkodliwiania odpadów zgodnie z Ustawą o odpadach z dnia 14 grudnia 2012r. (t.j.Dz.U. z 2022r., 699 ze zm.);
- 3) Zobowiązuje się inwestora do przestrzegania wymagań z zakresu melioracji i urządzeń wodnych:
 - a) W przypadku wystąpienia w obrębie projektowanej inwestycji urządzeń melioracyjnych; rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych należy dokonać zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.
- 4) Warunki geotechniczne: teren inwestycji nie jest położony na obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych;
- 5) Warunki w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:
 - a) teren inwestycji nie jest położony na terenach górniczych w rozumieniu Ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz.1072 ze zm.),
- 6) Ograniczenia w zakresie sposobu przeznaczenia lub korzystania z terenu:
 - a) przedmiotowy teren nie jest położony na obszarze ograniczonego użytkowania;

6. Uzgodnienia:

Zgodnie z treścią art. 53 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022r., poz.503 ze zm.) decyzja została wydana po uzgodnieniu z następującymi instytucjami:

- 1) Starosta Powiatu Wieruszowskiego, postanowienie znak: GN.673.4.13.2023 z dnia 25.04.2023 r.
- 2) Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Kaliszu, ul. Skarszewska 42A, 62-800 Kalisz - zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) uzgodnienie uważa się za dokonane z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Kaliszu, gdyż Urząd otrzymał stosowne pismo o uzgodnieniu w dniu 24 kwietnia 2023r.

7. Granice obszaru objętego niniejszą decyzją:

określone literami ABCD..A i inne ustalenia graficzne określa mapa w skali 1:1000, stanowiąca załącznik graficzny do niniejszej decyzji..

8. Okres ważności decyzji:

Niniejsza decyzja wygasa zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
 - dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
- Wygasnięcie decyzji stwierdza w drodze decyzji organ, który ją wydał.

U Z A S A D N I E N I E :

Po rozpatrzeniu wniosku złożonego dnia 23 marca 2023 roku, przez:

- pod nazwą: Budowa farmy fotowoltaicznej Łubnice PV, o mocy do 1 MW,
- o lokalizacji: Łubnice, obręb 0006 Łubnice, dz. nr ew. 498; gm. Łubnice - fragment określony liniami regulacyjnymi terenu inwestycji,
- stwierdzono, że wniosek złożony przez wnioskodawcę zawiera niezbędne określenia, wyszczególnione w art. 52 ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Poinformowano strony postępowania o przysługujących im uprawnieniach.

Przedmiotowy obszar w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 4 ust.2 i art. 59 ust.1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymaga określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Przedmiotowa działka nie jest objęta obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego, nie jest również objęta obowiązkiem sporządzenia takiego planu.

Inwestycja nie zalicza się do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Punkt 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 1378 z późn. zm.)"*.

Należy stwierdzić, że spełnione są łączne wymagania zawarte w art. 61 ust. 1 pkt 3 – 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagania zawarte w art. 61 ust. 1, pkt 1-2 nie wymagają spełnienia, przedmiotowa inwestycja jest obiektem infrastruktury technicznej:

- 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 obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 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 *utrata mocy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym* ust. 1;
- 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 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.

Zgodnie z art. 9 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium nie jest aktem prawa miejscowego, a jego ustalenia są wiążące jedynie przy sporządzaniu planów miejscowych.

Analiza, zawierająca część tekstową, przeprowadzona zgodnie z Rozporządzeniem 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 (t.j. Dz.U. z 2003 r, Nr 164, poz. 1588, zm.: Dz.U. z 2021 r., poz.2399), w sprawie sposobu zabudowy i zagospodarowania przedmiotowej działki doprowadziła do wniosków zawartych w niniejszej decyzji.

W części graficznej decyzji będącej jej integralnym elementem zastosowano oznaczenia graficzne dotyczące granic i linii regulacyjnych zgodnie z Polską Normą PN-B-01027 z dnia 11 lipca 2002r.

Po dokonaniu analizy stanu faktycznego oraz po stwierdzeniu, że wnioskowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a Inwestor przedłożył wymagane przepisami dokumenty, biorąc pod uwagę ustalenia w/w, orzeczono jak w sentencji.

P O U C Z E N I A:

1. Zgodnie z art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.
2. Zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Decyzja powyższa nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich oraz nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.

3. Zgodnie z przepisami art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.
4. W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy, w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.
5. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa powyżej wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.
6. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:
 - a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
 - b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
7. Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, o których mowa w ust. 4, następuje w trybie art. 162 § 1 pkt. 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.
8. Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do **Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Sieradzu**, za pośrednictwem **Wójta Gminy Łubnice**, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.
9. 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.
10. Decyzja nie uprawnia do podejmowania jakichkolwiek działań związanych z rozpoczęciem robót budowlanych,
11. Należy przedłożyć w Starostwie Powiatowym w Wieruszowie, materiały zgodne z art. 33 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2021r., poz.2351) oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. (Dz. U. z 2020 r., poz. 1609) w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, a także z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 25 czerwca 2021 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2021 poz. 1169).

Załączniki:

- załącznik graficzny nr 1 do decyzji,
- wyniki analizy urbanistycznej - część tekstowa (załącznik nr 2).

Niniejsza decyzja jest
ostateczna i podlega
wykonaniu od dnia 06.07.2023r.



Z up. Wójta Gminy
Ewa Górkowska
Sekretarz Gminy

Otrzymują:

1. _____
2. Strony postępowania według rozdzielnika,
3. a/a.

Opracowała:
Emilia Miniak
urbanista uprawniony
(art.5 pkt 4 i 5 ustawy o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym)

Województwo łódzkie
Urząd Marszałkowski
Wydział Geodezji
Lp. 1000
Data 10.05.10
Miejscowość Łódź

Wydział Geodezji
Lp. 1000
Data 10.05.10
Miejscowość Łódź

WOJEWÓDZTWO
ŁÓDZKIE
URZĄD MARSZAŁKOWSKI
WYDZIAŁ GEODEZJI

[Handwritten signature]

dz. nr 455



WYNIK ANALIZY URBANISTYCZNEJ

Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych.
Część tekstowa wyniku analizy urbanistycznej do projektu decyzji.

Inwestor:

WISŁA

Przedmiot inwestycji:

Budowa farmy fotowoltaicznej Łubnice PV, o mocy do 1 MW.

Lokalizacja inwestycji:

Łubnice, obręb 0006 Łubnice, dz. nr ew. 498; gm. Łubnice - fragment określony liniami regulacyjnymi terenu inwestycji.

Przedmiotowa inwestycja jest urządzeniem infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, służącym realizacji celów inwestora.

1. Projektowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt. 3-6 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U. z 2022r., poz. 503 ze zm.), warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt. 1-2 nie wymagają spełnienia.

Punkt 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 1378 z późn. zm.)".

Nie wyznaczono linii zabudowy.

Nie przyjęto wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni przedmiotowego terenu - nie dotyczy przedmiotowej inwestycji.

Nie przyjęto wskaźnika wielkości powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni przedmiotowego terenu - nie dotyczy przedmiotowej inwestycji.

Nie przyjęto szerokości elewacji frontowej - nie dotyczy przedmiotowej inwestycji.

Nie przyjęto wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub krawędzi okapu - nie dotyczy przedmiotowej inwestycji.

Nie przyjęto geometrii dachu - nie dotyczy przedmiotowej inwestycji.

Nie przyjęto kierunku głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu lub granic bocznych przedmiotowego terenu - nie dotyczy przedmiotowej inwestycji.

Przyjęto charakterystykę inwestycji zgodnie z wnioskiem:

Planowana do realizacji inwestycja polega na budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Teren zostanie zagospodarowany pod produkcję energii elektrycznej przez urządzenia fotowoltaiczne.

Teren inwestycji zostanie wygradzony na powierzchni ok. 0,9999 ha z łącznej powierzchni nieruchomości 2,02 ha.

Powierzchnia zabudowy instalacji fotowoltaicznej będzie wynosiła maksymalnie około (0,5399 ha.), pozostała przestrzeń -ok. 0,46 ha – to ciągi technologiczne pomiędzy rzędami paneli.

W skład farmy fotowoltaicznej o powierzchni całkowitej 0,9999 ha, wejdą:

- moduły fotowoltaiczne w ilości do 3999 sztuk, posadowione na konstrukcji wsporczej (stolach) na wysokości do 4,5 m od poziomu terenu,
- budynek/kontener stacji transformatorowej SN/nN w ilości 1 sztuka, o powierzchni do 35,0 m² i wysokości do 4,0 m,
- budynek/kontener na potrzeby magazynowania energii w ilości 1 szt. o powierzchni do 35,0 m² i wysokości do 4,0 m,
- infrastruktura towarzysząca – ogrodzenie o wysokości do 2,5 m, droga dojazdowa do bramy oraz wewnętrzna o szerokości do 4,0 m,

- system monitoringu pracy urządzeń,
- kontenery socjalno – magazynowe zaplecza budowy nietrwale związane z gruntem w okresie od rozpoczęcia do zakończenia prac budowlanych na działce.

Łączna powierzchnia kontenerów do 35,0 m² i wysokość do 3 m.

Instalacja zostanie wykonana z pojedynczych modułów o mocy do 950 Wp połączonych w jedną instalację o mocy do 1MW.

Przedmiotowa działka posiada dostęp do dróg publicznych – do drogi gminnej (dz. nr ew. 489) oraz do drogi gminnej (dz. nr ew. 528).

Obiekty budowlane planowane do realizacji:

- 1) kontener niezwiązany trwale z gruntem (stacja transformatorowa).- transformator, rozdzielnia, elektronika sterująca (parametry maksymalne)
 - szerokość elewacji frontowej – 9, 0 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych – 1,
 - liczba kondygnacji podziemnych – 1,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki- 3,9 m,
 - wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku - 3,9 m,
 - dach dwuspadowy o kącie nachylenia dachu 2°.
- 2) kontener techniczny niezwiązany trwale z gruntem -magazyn energii- (parametry maksymalne)
 - powierzchnia – 35 m²,
 - długość – 12, 5 m,
 - szerokość – 2, 8 m,
 - wysokość - 3,0 m,
- 3) kontener techniczny niezwiązany trwale z gruntem - kontener socjalno – magazynowy na czas budowy - (parametry maksymalne)
 - powierzchnia – 30 m²,
 - długość – 12, 0 m,
 - szerokość – 2, 5 m,
 - wysokość - 3,0 m.

Uwaga:

1. Planowana inwestycja nie jest ujęta w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1839),

§ 3. 1. Do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się następujące rodzaje przedsięwzięć:

54) zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

a) 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt. 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt. 1–3 tej ustawy

b) 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt. 54 lit. b) – przedmiotowa inwestycja stanowić będzie zabudowę systemami fotowoltaicznymi wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą o powierzchni zabudowy (poniżej 1,0 ha, na obszarach nie objętych formami ochrony przyrody).

Podsumowanie:

Zakres przedsięwzięcia obejmuje: Budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 1,0 MW. Wielkość powierzchni zabudowy maksymalnie do 5399 m² (0,5399 ha.).

Całkowita powierzchnia podlegająca przekształceniu – maksymalnie do 9999 m² (0,9999 ha.).

Brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, dla przedsięwzięcia polegającego na: Budowie elektrowni fotowoltaicznej Łubnice PV, o mocy do 1 MW, zlokalizowanej na części działki o nr ewid: 498 w miejscowości Łubnice, obręb 0006 Łubnice, w gminie Łubnice.

Wnioski z przeprowadzonych analiz, wskazują na możliwości wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Stwierdza się, że realizacja planowanej inwestycji utrwali istniejącą funkcję w analizowanym obszarze i będzie stanowić kontynuację zabudowy.

A handwritten signature in black ink is written over a faint, rectangular official stamp. The signature is stylized and appears to be 'ZAS'.

Opracowała:
Emilia Miniak
urbanista uprawniony
(art.5 pkt 4 i 5 ustawy o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym)