



URZĄD GMINY ŁĘCZYCE

ul. Długa 53, 84-218 Łęczyce tel: 58 678-92-14, fax: 58 678-91-25, e-mail: sekretariat@leczyce.pl

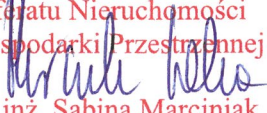
Łęczyce, dnia 23.11.2023 r.

NGP.6730.71.2023.DW

ZAŚWIADCZENIE

Na podstawie art. 217 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz.U. z 2023r., poz. 775 ze zm.) Wójt Gminy Łęczyce zaświadcza, iż decyzja znak: NPG.6730.71.2023.DW z dnia 20.09.2023r. wydana dla zamierzenia polegającego na: budowie elektrowni fotowoltaicznej Bożepole Małe I o mocy przyłączeniowej do 8 MW, na terenie części działki nr 113, obręb geodezyjny Bożepole Małe, gm. Łęczyce, jest ostateczna i podlega wykonaniu z dniem 10.10.2023r.

Zaświadczenie wydaje się na wniosek Norda Solar Park 1 Sp. z o.o., ul. Zielona 2, 84-242 Kębłowo, w celu urzędowego potwierdzenia faktów, tj. stanu jak wyżej.

Z upoważnienia Wójta
KIEROWNIK
Referatu Nieruchomości
i Gospodarki Przestrzennej

mgr inż. Sabina Marciniak

Otrzymują:

1. Wnioskodawca,
2. A/a.



WÓJT GMINY ŁĘCZYCE

ul. Długa 53, 84-218 Łęczyce tel: 58 678-92-14, fax: 58 678-91-25, e-mail: sekretariat@leczyce.pl

Łęczyce, dnia 20.09.2023 r.

DECYZJA NGP.6730.71.2023.DW

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. 2023 poz. 775 ze zm.), art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 52, art. 53, ust.3-5, art. 54-56, art. 59-61 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2023 poz. 977), §3, §4, §5, §6, §7, §8 i §9 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. Nr 164, poz. 1588) oraz §2, §3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589).

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia 26 lipca 2023 roku
Norda Solar Park 1 Sp. z o.o., ul. Zielona 2, 84-242 Kębłowo
USTALAM WARUNKI ZABUDOWY
dla inwestycji na terenie części działki nr 113,
obręb geodezyjny Bożepole Małe, gmina Łęczyce

1. **Rodzaj inwestycji: budowa elektrowni fotowoltaicznej Bożepole Małe I o mocy przyłączeniowej do 8 MW**, na terenie części działki nr 113 w obrębie geodezyjnym Bożepole Małe, gmina Łęczyce.
2. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z ustaleń przepisów odrębnych:**
 - 1) **w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) uwarunkowania przestrzenne:
 - wnioskowana inwestycja dotyczy budowy elektrowni fotowoltaicznej Bożepole Małe I o mocy przyłączeniowej do 8 MW wraz z infrastrukturą techniczną oraz etapowaniem inwestycji, planowana na terenie części działki nr 113 – oznaczonej liniami rozgraniczającymi zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej decyzji obejmująca:
 - zespół paneli fotowoltaicznych na wolnostojącej konstrukcji wsporczej;
 - kontenerową stację transformatorową do 6 szt.;
 - kontenerowy magazyn energii do 5 szt. – opcjonalnie;
 - elementy infrastruktury towarzyszącej, technicznej i elektroenergetycznej;
 - powierzchnia zabudowy elektrowni fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą techniczną do 74156 m²;
 - projektować zgodnie z przepisami, normami i wymogami bezpieczeństwa na warunkach technicznych wydanych przez dysponenta sieci;
 - należy uzyskać zgody wszystkich właścicieli nieruchomości, na których będzie lokalizowana przedmiotowa inwestycja;
 - przyłącze energetyczne należy projektować i realizować na warunkach wydanych przez dysponenta sieci elektroenergetycznej do której będzie włączany system fotowoltaiczny.
 - b) linie zabudowy:
 - nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczonej liniami rozgraniczającymi zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do decyzji;
 - c) zagospodarowanie działki:

-projektować zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225 t.j.);

2) w zakresie ochrony środowiska oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) warunki wynikające z ochrony środowiska:

- przedmiotowy teren leży w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy – Łeby (Uchwała Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 259/XXIV/16 z dnia 25 lipca 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. z 2016 r. poz. 2942) i obowiązują na nim nakazy i zakazy ustalone w w/w uchwale;
- dla przedmiotowej inwestycji została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach znak: RIR.6220.10.2020.JKS z dnia 26.07.2023 r., która ustala środowiskowe uwarunkowania przedsięwzięcia;

b) warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego:

- na przedmiotowym obszarze nie występują ograniczenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego;
- w przypadku odkrycia w trakcie trwających robót budowlanych lub ziemnych, znalezisk, przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkami archeologicznymi, należy zgodnie z art. 32 i 33 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, przy użyciu dostępnych środków zabezpieczyć znaleziony przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić Pomorskiego Wojewódzkiego konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy.

c) warunki wynikające z przepisów Prawa wodnego:

- na przedmiotowym obszarze nie występują ograniczenia wynikające z przepisów Prawa wodnego;

3) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: nie dotyczy;

4) warunki obsługi komunikacyjnej:

- a) nie dotyczy – zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2023 poz. 977);
- b) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości.

5) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- a) zagospodarowanie terenu należy zaprojektować w sposób nie utrudniający dostępu do drogi, wody, kanalizacji, energii elektrycznej;
- b) stopień wykorzystania, modernizacji, przebudowy, rozbudowy oraz zakres ewentualnej likwidacji wewnętrznych sieci uzbrojenia terenu, urządzeń inżynierskich i melioracyjnych oraz stref ich uciążliwości, znajdujących się na obszarze opracowania, określić należy, stosownie do programu inwestycji, na etapie projektu budowlanego w oparciu o szczegółowe rozwiązania projektowe, wynikające z technicznych warunków realizacji inwestycji;
- c) nie dopuszcza się dokonywania zmiany spływu wód opadowych w celu skierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości;
- d) decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza własności i uprawnień osób trzecich.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji: zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej decyzji.

4. Wymagane uzgodnienia projektu budowlanego: nie ustala się;

Dokumentacja postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy:

- 1) wniosek o wydanie warunków zabudowy;
- 2) dokumentacja postępowania administracyjnego;
- 3) projekt decyzji o warunkach zabudowy;
- 4) uzgodnienie projektu decyzji zgodnie z art. 60 ust. 1 oraz z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2023 poz. 977).

W celu realizacji planowanej inwestycji należy uzyskać stosowne pozwolenie/ zgłoszenie budowy, zgodnie z przepisami odrębnymi, m. in. Prawa Budowlanego.

UZASADNIENIE

Dnia 26 lipca 2023 roku wpłynął wniosek Norda Solar Park 1 Sp. z o.o. o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej Bożepole Małe I o mocy przyłączeniowej do 8 MW, na terenie części działki nr 113 w obrębie geodezyjnym Bożepole Małe, gmina Łęczyce.

Z uwagi na to, że na przedmiotowym terenie nie istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz nie istnieje obowiązek jego sporządzenia, wynikający z art. 14 ust. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2023 poz. 977), zgodnie z art. 4 ust. 2 tej ustawy, należało ustalić warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

W wyniku przeprowadzonej wizji lokalnej oraz analizy materiałów źródłowych stwierdzono, że spełnione pozostają warunki wydania decyzji wymienione w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) na działkach sąsiednich istnieje zabudowa pozwalająca na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy;
Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) wnioskowany teren posiada dostęp do drogi;
Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
Ponieważ przedmiotowa inwestycja wymaga jedynie podłączenia do sieci elektroenergetycznej to uważa się pkt. 3 w/w artykułu za spełniony.
- 4) teren objęty wnioskiem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
Analiza materiałów pozyskanych z ewidencji gruntów wykazała, że w granicach opracowania zlokalizowano grunty klasy RIVa o powierzchni 7,5 ha. Ponieważ grunty przewidziane pod planowaną inwestycję nie są objęte ochroną w myśl zapisów ustawy z dnia 03 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. 2022 poz. 2409), w związku z czym pkt. 4 w/w artykułu uznano za spełniony.
- 5) zamierzenie budowlane jest zgodne z przepisami odrębnymi.
Przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne polegające na budowie elektrowni fotowoltaicznej Bożepole Małe I o mocy przyłączeniowej do 8 MW, planowana na terenie części działki nr 113 oznaczone liniami rozgraniczającymi zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 w obrębie Bożepole Małe, nie narusza przepisów odrębnych, w związku z czym pkt. 5 w/w artykułu uznano za spełniony.
- 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 000), 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.
Planowana inwestycja nie znajduje się na ww. obszarach.

W związku z powyższym po przeprowadzonej analizie złożonego wniosku oraz zebranych materiałów, a także analizie stanu faktycznego i prawnego terenu ustalono warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedmiotowej inwestycji.

POUCZENIE:

1. Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku, ul. Podwale Przedmiejskie 30, 80-810 Gdańsk, za pośrednictwem Wójta Gminy Łęczycy w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

2. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania od niniejszej decyzji wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję w formie oświadczenia.

Z dniem doręczenia do Wójta Gminy Łęczycy 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 (art. 127a. k.p.a.).

3. Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawartych w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie 14 dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy (art. 136 § 2 i 3 k.p.a.).



WÓJTA
GMINY ŁĘCZYCY
Piotr Witbrodt

Otrzymuje:

1. Norda Solar Park 1 Sp. z o. o., ul. Zielona 2, 84-242 Kębtowo
2. A/a

Do wiadomości:

1. Strony postępowania (wg rozdzielnika w aktach sprawy)

Załączniki:

1. Załącznik nr 1 – załącznik graficzny do decyzji o warunkach zabudowy.
2. Załącznik nr 2 – analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

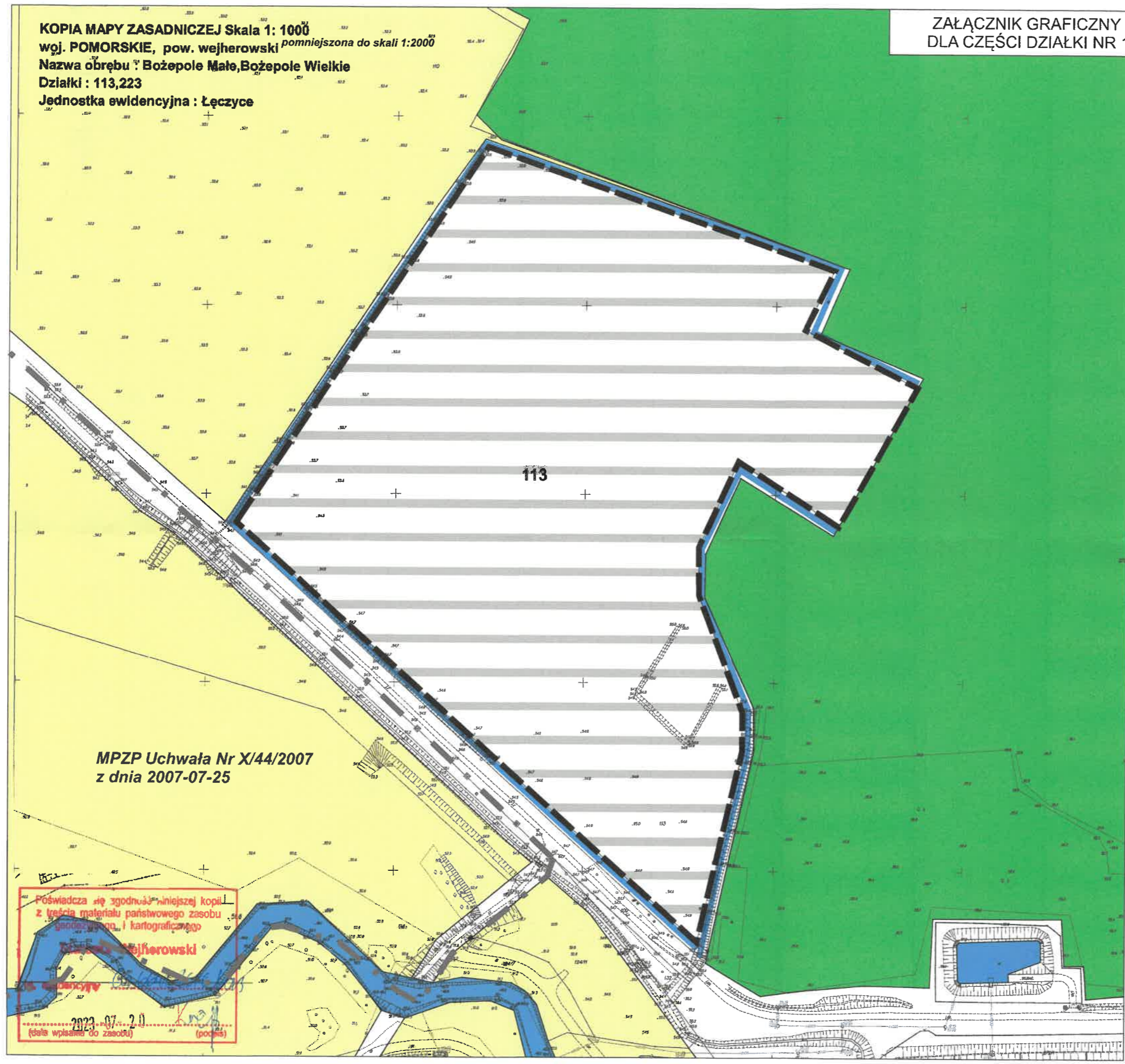
Projekt decyzji przygotowała:

inż. Agnieszka Chmielewska – posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane zgodnie z art.5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Agnieszka Chmielewska

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1 DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY
DLA CZĘŚCI DZIAŁKI NR 113, OBRĘB BOŻEPOLE MAŁE, GMINA ŁĘCZYCE

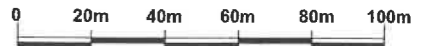
KOPIA MAPY ZASADNICZEJ Skala 1: 1000
woj. POMORSKIE, pow. wejherowski pomniejszona do skali 1:2000
Nazwa obrębu : Bożepole Małe, Bożepole Wielkie
Działki : 113, 223
Jednostka ewidencyjna : Łęczyce



MPZP Uchwała Nr X/44/2007
z dnia 2007-07-25

Poswiadcza się zgodność niniejszej kopii
z treścią materiału państwowego zasobu
geodezyjnego i kartograficznego
Wejherowski
2023-07-20
(data wpisania do zasobu) (podpis)

WOJT
GMINY ŁĘCZYCE
Piotr Witbrodt



OZNACZENIA OGÓLNE:	
113	numer działki
— — — — —	granica opracowania
- · - · - · -	granica MPZP
FUNKCJE TERENÓW:	
□	tereny komunikacji drogowej
■ (yellow)	tereny rolnictwa
■ (green)	tereny lasu
■ (blue)	tereny wód
ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:	
▨	obszar wskazany do lokalizacji elektrowni fotowoltaicznej

Pracownia Projektowa
Agnieszka Chmielewska
kontakt: achmielewska30@gmail.com

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1 DO DECYZJI
O WARUNKACH ZABUDOWY DLA CZĘŚCI DZIAŁKI
NR 113, OBRĘB BOŻEPOLE MAŁE, GMINA ŁĘCZYCE

1:1000
pomniejszona do skali 1:2000

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

W dniu 26 lipca 2023 roku Norda Solar Park 1 Sp. z o.o., ul. Zielona 2, 84-242 Kębłowo, wystąpiła do Wójta Gminy Łęczyce z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej Bożepole Małe I o mocy przyłączeniowej do 8MW, na terenie części działki nr 113 w obrębie geodezyjnym Bożepole Małe, gmina Łęczyce.

Wnioskowany teren nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stosownie do treści art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2023 poz. 977), zwanej dalej ustawą, zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Organem właściwym do wydania decyzji w tym przypadku jest Wójt Gminy Łęczyce.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy, stosownie do przepisów art.61 ust.1 ustawy, jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej 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 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 000), 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.

Na podstawie art. 53 ust. 3, w związku z art. 64 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, właściwy organ w postępowaniu związanym z wydaniem decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dokonuje analizy:

- 1) warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Na podstawie delegacji art. 61 ust. 6 ustawy Minister Infrastruktury rozporządzeniem z dnia 26 sierpnia 2003 r. określił sposób ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz.1588). Zgodnie z § 3 ust.1 przywołanego wyżej rozporządzenia w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy. Obszar analizowany wyznacza się na kopii mapy zasadniczej lub, w przypadku jej braku, mapy ewidencyjnej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:500 lub 1:1.000, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. W postępowaniu, dotyczącego obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane, granice obszaru analizowanego, wyznacza się w odległości

nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów oraz nie większej niż 200 m.

Ponieważ wnioskowana inwestycja dotyczy instalacji odnawialnego źródła energii to zgodnie z art. 61 ust. 3 w przedmiotowej sprawie nie stosuje się art. 61 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z czym nie została przeprowadzona analiza urbanistyczno-architektoniczna oraz nie wyznaczono obszaru analizowanego, o którym mowa w Rozporządzeniu 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 2003r Nr 164 poz. 1588).

I. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych

- 1) warunki wynikające z przepisów o ochronie środowiska: dla przedmiotowej inwestycji została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach znak: RIR.6220.10.2020.JKS z dnia 26.07.2023 r., która ustala środowiskowe uwarunkowania przedsięwzięcia.
- 2) warunki wynikające z przepisów o ochronie przyrody: przedmiotowy teren leży w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy – Łeby,
- 3) warunki wynikające z przepisów o ochronie dóbr kultury: nie dotyczy,
- 4) warunki wynikające z przepisów prawa wodnego: nie dotyczy.

II. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji

1. **Funkcja:** przedmiotowa działka stanowi użytki rolne klasy IV;
2. **Charakterystyka terenu:** przedmiotowa działka jest niezabudowana i niezagospodarowana. Najbliższe sąsiedztwo stanowią ternity rolne i leśne oraz teren kolejowy.
3. **Charakter zabudowy:** nie dotyczy;
4. **Dostęp do drogi publicznej:** nie dotyczy;
5. **Wymagania w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych:** Działka objęta wnioskiem oznaczona jest w ewidencji gruntów i budynków jako: RIVa o powierzchni 7,7 ha.
6. **Uzbrojenie terenu:** Działka posiada możliwości przyłączenia do sieci elektroenergetycznej.

W wyniku przeprowadzonej wizji lokalnej oraz analizy materiałów źródłowych stwierdzono, że spełnione pozostają warunki wydania decyzji wymienione w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) sąsiednie działki dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy – nie dotyczy,
- 2) teren posiada dostęp do drogi publicznej – nie dotyczy,
- 3) teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze,
- 4) istniejące lub projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- 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 000), 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.

WÓJT
GMINY ŁĘCZYCE
Piotr Wątródt

Analizę sporzadziła: inż. Agnieszka Chmielewska – posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane zgodnie z art.5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Agnieszka Chmielewska



URZĄD GMINY ŁĘCZYCE

ul. Długa 53, 84-218 Łęczyce tel: 58 678-92-14, fax: 58 678-91-25, e-mail: sekretariat@leczyce.pl

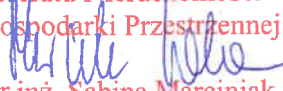
Łęczyce, dnia 20.09.2023 r.

NGP.6730.126.2022.DW

ZAŚWIADCZENIE

Na podstawie art. 217 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz.U. z 2023r., nr 775 ze zm.) Wójt Gminy Łęczyce zaświadcza, iż decyzja znak: NGP.6730.126.2022.DW z dnia 13.03.2023r., wydana dla zamierzenia polegającego na: budowie elektrowni fotowoltaicznej Bożepole Małe II o mocy do 12MW wraz z infrastrukturą techniczną, na terenie części działki nr 110, obręb geodezyjny Bożepole Małe, gm. Łęczyce jest ostateczna i podlega wykonaniu z dniem 03.04.2023r.

Zaświadczenie wydaje się na wniosek Norda Solar Park 1 Sp. z o.o., ul. Zielona 2, 84-242 Kębłowo, w celu urzędowego potwierdzenia faktów, tj. stanu jak wyżej.

Z upoważnienia Wójta
KIEROWNIK
Referatu Nieruchomości
i Gospodarki Przestrzennej

mgr inż. Sabina Marciniak

Otrzymują:

1. Wnioskodawca,
2. A/a.



WÓJT GMINY ŁĘCZYCE

ul. Długa 53, 84-218 Łęczycze tel: 58 678-92-14, fax: 58 678-91-25, e-mail: sekretariat@leczyce.pl

Łęczycze, dnia 13.03.2023 r.

DECYZJA NGP.6730.126.2022.DW

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz.U. 2022 poz. 2000 ze zm.), art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 52, art. 53, ust.3-5, art. 54-56, art. 59-61 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. 2022 poz. 503 ze zm.), §3, §4, §5, §6, §7, §8 i §9 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. Nr 164, poz. 1588) oraz §2, §3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589).

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia 15 grudnia 2022 roku
Firmy Norda Solar Park 1 Sp. z o.o., ul. Zielona 2, 84-242 Kębłowo
USTALAM WARUNKI ZABUDOWY
dla inwestycji na terenie części działki nr 110,
obręb geodezyjny Bożepole Małe, gmina Łęczycze

- 1. Rodzaj inwestycji: budowa elektrowni fotowoltaicznej Bożepole Małe II o mocy do 12MW wraz z infrastrukturą techniczną**, na terenie części działki nr 110 w obrębie geodezyjnym Bożepole Małe, gmina Łęczycze.
- 2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z ustaleń przepisów odrębnych:**
 - 1) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) uwarunkowania przestrzenne:
 - planowana inwestycja nie obejmuje gruntów klasy III;
 - wnioskowana inwestycja dotyczy budowy elektrowni fotowoltaicznej Bożepole Małe II o mocy do 12 MW wraz z infrastrukturą techniczną, planowana na terenie części działki nr 110 – oznaczonej liniami rozgraniczającymi zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej decyzji obejmująca:
 - zespół paneli fotowoltaicznych na konstrukcji wsporczej;
 - kontenerową stację transformatorową do 6 szt.;
 - kontenerowy magazyn energii do 6 szt.;
 - elementy infrastruktury towarzyszącej, technicznej i elektroenergetycznej;
 - opcjonalnie magazynów energii do 2 szt.;
 - powierzchnia zabudowy elektrowni fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą techniczną do 10,17 ha;
 - projektować zgodnie z przepisami, normami i wymogami bezpieczeństwa na warunkach technicznych wydanych przez dysponenta sieci;
 - należy uzyskać zgody wszystkich właścicieli nieruchomości, na których będzie lokalizowana przedmiotowa inwestycja;
 - przyłącze energetyczne należy projektować i realizować na warunkach wydanych przez dysponenta sieci elektroenergetycznej do której będzie włączany system fotowoltaiczny.
 - b) linie zabudowy:
 - nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczonej liniami rozgraniczającymi zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do decyzji;

- c) zagospodarowanie działki:
- projektować zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225 t.j.);
 - inwestycja sąsiaduje z działkami nr 111, 142/1, 64, które stanowią obszar kolejowy związany z linią kolejową znaczenia lokalnego nr 202 Gdańsk Główny – Stargard Szczeciński oraz teren zamknięty na podstawie Decyzji Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. Urz. MI, 2020r. poz. 38);
 - W związku z powyższym występują ograniczenia występują ograniczenia w kształtowaniu zagospodarowania przestrzennego, które wynikają z poniższych zapisów:
 - Ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U. 2021 poz. 1984):
 - Art. 53 ust. 2 wskazuje, iż „budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m”;
 - Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzenia i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz.U. 2020 poz. 1247):
 - § 1. wskazuje, że „w lasach, w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 28 września 1991r. o lasach (Dz. U. z 2020 r. poz. 6 i 148), położonych w sąsiedztwie linii kolejowej drzewa i krzewy mogą być usytuowane bezpośrednio za zewnętrzną krawędzią bruzdy tworzącej pas przeciwpożarowy, o którym mowa w § 9”;
 - § 1a ust 1 wskazuje, że „poza lasami drzewa i krzewy mogą być usytuowane w sąsiedztwie linii kolejowej biegnącej po nasypie albo w przekopie albo otoczonej rowami bocznymi – w odległości nie mniejszej niż 6 m od dolnej krawędzi nasypu albo górnej krawędzi przekopu albo od zewnętrznej krawędzi rowów bocznych”;
 - § 1a ust 2 wskazuje, że „w przypadkach innych niż określone w ust. 1 – w odległości nie mniejszej niż 6 m od skrajnej szyny”;
 - § 1b wskazuje, że „na gruntach, na których usytuowane są wojskowe bocznice kolejowe pozostające w trwałym zarządzie jednostek organizacyjnych podległych Ministrowi Obrony Narodowej lub będących w ich władaniu na podstawie innego tytułu prawnego, przepisów § 1 i § 1a nie stosuje się. Usytuowanie drzew i krzewów na tych gruntach nie może naruszać skrajni kolejowej”;
 - § 4 ust 1 stanowi, iż „roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego” przy czym zgodnie z ust. 3 – „wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być **każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury kolejowej**”.
 - Zarządcą infrastruktury kolejowej jest PKP Polskie Linie Kolejowe S.A., Zakład Linii Kolejowych w Gdyni, ul. Morska 24, 81-333 Gdynia;
- 2) **w zakresie ochrony środowiska oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
- a) warunki wynikające z ochrony środowiska:
- przedmiotowy teren leży w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy – Łeby (Uchwała Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 259/XXIV/16 z dnia 25 lipca 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. z 2016 r. poz. 2942) i obowiązują na nim nakazy i zakazy ustalone w w/w uchwale;
 - dla przedmiotowej inwestycji została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach znak: IZP.6220.10.2022.JKS z dnia 10.11.2022 r., która stwierdza brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;
- b) warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego:
- na przedmiotowym obszarze nie występują ograniczenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego;

- w przypadku odkrycia w trakcie trwających robót budowlanych lub ziemnych, znalezisk, przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkami archeologicznymi, należy zgodnie z art. 32 i 33 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, przy użyciu dostępnych środków zabezpieczyć znalezione przedmioty i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić Pomorskiego Wojewódzkiego konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy.
- c) warunki wynikające z przepisów Prawa wodnego:
 - na przedmiotowym obszarze nie występują ograniczenia wynikające z przepisów Prawa wodnego;
- 3) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:** nie dotyczy;
- 4) warunki obsługi komunikacyjnej:**
 - a) nie dotyczy – zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022 poz. 503 ze zm.);
 - b) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości.
- 5) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**
 - a) zagospodarowanie terenu należy zaprojektować w sposób nie utrudniający dostępu do drogi, wody, kanalizacji, energii elektrycznej;
 - b) stopień wykorzystania, modernizacji, przebudowy, rozbudowy oraz zakres ewentualnej likwidacji wewnętrznych sieci uzbrojenia terenu, urządzeń inżynierskich i melioracyjnych oraz stref ich uciążliwości, znajdujących się na obszarze opracowania, określić należy, stosownie do programu inwestycji, na etapie projektu budowlanego w oparciu o szczegółowe rozwiązania projektowe, wynikające z technicznych warunków realizacji inwestycji;
 - c) nie dopuszcza się dokonywania zmiany spływu wód opadowych w celu skierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości;
 - d) decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza własności i uprawnień osób trzecich.
- 3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:** zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej decyzji.
- 4. Wymagane uzgodnienia projektu budowlanego:** nie ustala się;

Dokumentacja postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy:

- 1) wniosek o wydanie warunków zabudowy;
- 2) dokumentacja postępowania administracyjnego;
- 3) projekt decyzji o warunkach zabudowy;
- 4) uzgodnienie projektu decyzji zgodnie z art. 60 ust. 1 oraz z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022 poz. 503 ze zm.).

W celu realizacji planowanej inwestycji należy uzyskać stosowne pozwolenie/ zgłoszenie budowy, zgodnie z przepisami odrębnymi, m. in. Prawa Budowlanego.

UZASADNIENIE

Dnia 15 grudnia 2022 roku wpłynął wniosek Firmy Norda Solar Park 1 Sp. z o.o. o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej Bożepole Małe II o mocy do 12 MW wraz z infrastrukturą techniczną, na terenie części działki nr 110 w obrębie geodezyjnym Bożepole Małe, gmina Łęczyce.

Z uwagi na to, że na przedmiotowym terenie nie istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz nie istnieje obowiązek jego sporządzenia, wynikający z art. 14 ust. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022 poz. 503 ze zm.), zgodnie z art. 4 ust. 2 tej ustawy, należało ustalić warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

W wyniku przeprowadzonej wizji lokalnej oraz analizy materiałów źródłowych stwierdzono, że spełnione pozostają warunki wydania decyzji wymienione w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) na działkach sąsiednich istnieje zabudowa pozwalająca na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy;
Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) wnioskowany teren posiada dostęp do drogi;
Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
Ponieważ przedmiotowa inwestycja wymaga jedynie podłączenia do sieci elektroenergetycznej to uważa się pkt. 3 w/w artykułu za spełniony.
- 4) teren objęty wnioskiem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
Analiza materiałów pozyskanych z ewidencji gruntów wykazała, że w granicach opracowania zlokalizowano grunty klasy RIVb, RV, RVI o powierzchni 10,17 ha. Ponieważ grunty przewidziane pod planowaną inwestycję nie są objęte ochroną w myśl zapisów ustawy z dnia 03 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. 2022 poz. 2409), w związku z czym pkt. 4 w/w artykułu uznano za spełniony.
- 5) zamierzenie budowlane jest zgodne z przepisami odrębnymi.
Przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne polegające na budowie elektrowni fotowoltaicznej Bożepole Małe II o mocy do 12 MW wraz z infrastrukturą techniczną, planowana na terenie części działki nr 110 oznaczone liniami rozgraniczającymi zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 w obrębie Bożepole Małe, nie narusza przepisów odrębnych, w związku z czym pkt. 5 w/w artykułu uznano za spełniony.
- 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 000), 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.
Planowana inwestycja nie znajduje się na ww. obszarach.

W związku z powyższym po przeprowadzonej analizie złożonego wniosku oraz zebranych materiałów, a także analizie stanu faktycznego i prawnego terenu ustalono warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedmiotowej inwestycji.

POUCZENIE:

1. Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku, ul. Podwale Przedmiejskie 30, 80-810 Gdańsk, za pośrednictwem Wójta Gminy Łęczycze w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

2. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania od niniejszej decyzji wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję w formie oświadczenia.

Z dniem doręczenia do Wójta Gminy Łęczycze 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 (art. 127a. k.p.a.).

3. Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawartych w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie 14 dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy (art. 136 §2 i 3 k.p.a.)



WÓJT
GMINY ŁĘCZYCE

Piotr Wójcik

Otrzymuje:

1. NORDA SOLAR PARK 1 Sp. z o. o., ul. Zielona 2, 84-242 Kębłowo
2. A/a

Do wiadomości:

1. Strony postępowania (wg rozdzielnika)

Załączniki:

1. Załącznik nr 1 – załącznik graficzny do decyzji o warunkach zabudowy.
2. Załącznik nr 2 – analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Projekt decyzji przygotowała:

inż. Agnieszka Chmielewska – posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane zgodnie z art.5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Agnieszka Chmielewska

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1 DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY
DLA CZĘŚCI DZIAŁKI NR 110, OBRĘB BOŻEPOLE MAŁE, GMINA ŁĘCZYCE

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ Skala 1: 1000
woj. POMORSKIE, pow. wejherowski pomniejszona do skali 1:2000
Nazwa obrębu : Bożepole Małe
Działki : 110
Jednostka ewidencyjna : Łęczycy

MPZP Uchwała Nr XV/78/2003
z dnia 2003-11-22

MPZP Uchwała Nr X/44/2007
z dnia 2007.07-25

110



0 20m 40m 60m 80m 100m

OZNACZENIA OGÓLNE:	
110	numer działki
	granica opracowania
	granica MPZP
FUNKCJE TERENÓW:	
	tereny komunikacji drogowej oraz kolejowej
	tereny rolnictwa
	tereny lasu
ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:	
	obszar wskazany do lokalizacji elektrowni fotowoltaicznej

Pracownik Projektowa: Agnieszka Chmielewska
kontakt: s.chmielewska@igra.pl

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1 DO DECYZJI
O WARUNKACH ZABUDOWY DLA CZĘŚCI DZIAŁKI
NR 110, OBRĘB BOŻEPOLE MAŁE, GMINA ŁĘCZYCE

Skala: 1:1000
Projektant: Agnieszka Chmielewska

pomniejszona do skali 1:2000

WOJ. ŁĘCZYCE
Piotr [Signature]

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

W dniu 15 grudnia 2022 roku Firma Norda Solar Park 1 Sp. z o.o., ul. Zielona 2, 84-242 Kębłowo, wystąpiła do Wójta Gminy Łęczyce z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej Bożepole Małe II o mocy do 12MW wraz z infrastrukturą techniczną, na terenie części działki nr 110 w obrębie geodezyjnym Bożepole Małe, gmina Łęczyce.

Wnioskowany teren nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stosownie do treści art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. 2022 poz. 503 ze zm.), zwanej dalej ustawą, zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Organem właściwym do wydania decyzji w tym przypadku jest Wójt Gminy Łęczyce.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy, stosownie do przepisów art.61 ust.1 ustawy, jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej 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 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 000), 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.

Na podstawie art. 53 ust. 3, w związku z art. 64 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, właściwy organ w postępowaniu związanym z wydaniem decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dokonuje analizy:

- 1) warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Na podstawie delegacji art. 61 ust. 6 ustawy Minister Infrastruktury rozporządzeniem z dnia 26 sierpnia 2003 r. określił sposób ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz.1588). Zgodnie z § 3 ust.1 przywołanego wyżej rozporządzenia w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy. Obszar analizowany wyznacza się na kopii mapy zasadniczej lub, w przypadku jej braku, mapy ewidencyjnej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:500 lub 1:1.000, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość

frontu terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. W postępowaniu, dotyczącego obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane, granice obszaru analizowanego, wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów oraz nie większej niż 200 m.

Ponieważ wnioskowana inwestycja dotyczy instalacji odnawialnego źródła energii to zgodnie z art. 61 ust. 3 w przedmiotowej sprawie nie stosuje się art. 61 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z czym nie została przeprowadzona analiza urbanistyczno-architektoniczna oraz nie wyznaczono obszaru analizowanego, o którym mowa w Rozporządzeniu 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 2003r Nr 164 poz. 1588).

I. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych

- 1) warunki wynikające z przepisów o ochronie środowiska: dla przedmiotowej inwestycji została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach znak: IZP.6220.10.2022.JKS z dnia 10.11.2022 r., która stwierdza brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.
- 2) warunki wynikające z przepisów o ochronie przyrody: przedmiotowy teren leży w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy – Łeby,
- 3) warunki wynikające z przepisów o ochronie dóbr kultury: nie dotyczy,
- 4) warunki wynikające z przepisów prawa wodnego: nie dotyczy.

II. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji

1. **Funkcja:** przedmiotowa działka stanowi użytki rolne klasy IV, V i VI;
2. **Charakterystyka terenu:** przedmiotowa działka jest niezabudowana i niezagospodarowana. Najbliższe sąsiedztwo stanowią tereny rolne, teren kolejowy.
3. **Charakter zabudowy:** nie dotyczy zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022 poz. 503 ze zm.);
4. **Dostęp do drogi publicznej:** nie dotyczy zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022 poz. 503 ze zm.);
5. **Wymagania w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych:** Działka objęta wnioskiem oznaczona jest w ewidencji gruntów i budynków jako: RIVb, RV, RVI o powierzchni 10,17 ha.
6. **Uzbrojenie terenu:** Działka posiada możliwości przyłączenia do sieci elektroenergetycznej.

W wyniku przeprowadzonej wizji lokalnej oraz analizy materiałów źródłowych stwierdzono, że spełnione pozostają warunki wydania decyzji wymienione w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) sąsiednie działki dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy – nie dotyczy,
- 2) teren posiada dostęp do drogi publicznej – nie dotyczy,
- 3) teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze,
- 4) istniejące lub projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- 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 000), 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.

Analizę sporządziła: inż. Agnieszka Chmielewska – posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane zgodnie z art.5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Agnieszka Chmielewska

WÓJT
GMINY ŁĘCZYCE
Piotr Wittbrodt