

UA.WZ.6730.30.2025

Włocławek, 02.12.2025

DECYZJA Nr 51/2025
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1, art. 54 i art. 55 w związku z art. 64 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 r. poz. 1130 ze zm.) i art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 104 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku **Tartaku Izbica Sp. z o. o.** w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie farmy fotowoltaicznej (jednej lub kilku instalacji fotowoltaicznych o łącznej mocy do 10 MW) wraz z inwerterami (falownikami), liniami kablowymi energetyczno – światłowodowymi, infrastrukturą naziemną i podziemną, przyłączem elektroenergetycznym, stacjami transformatorowymi (do 5 sztuk), magazynami energii (do 8 sztuk o łącznej mocy do 10 MW) oraz innymi niezbędnymi elementami infrastruktury związanymi z budową i eksploatacją parku ogniw na terenie części dz. nr 23/1, 23/6, 23/4, 23/5, 23/3, 67/6, 67/9, 67/12 obręb Korabniki położonych przy ul. Pszennej we Włocławku**

U S T A L A M
warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

1. Rodzaj inwestycji:

Budowa farmy fotowoltaicznej (jednej lub kilku instalacji fotowoltaicznych o łącznej mocy do 10 MW) wraz z inwerterami (falownikami), liniami kablowymi energetyczno – światłowodowymi, infrastrukturą naziemną i podziemną, przyłączem elektroenergetycznym, stacjami transformatorowymi (do 5 sztuk), magazynami energii (do 8 sztuk o łącznej mocy do 10 MW) oraz innymi niezbędnymi elementami infrastruktury związanymi z budową i eksploatacją parku ogniw na terenie części dz. nr 23/1, 23/6, 23/4, 23/5, 23/3, 67/6, 67/9, 67/12 obręb Korabniki położonych przy ul. Pszennej we Włocławku.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

- projekt budowlany należy opracować zgodnie z przepisami Prawa budowlanego oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 t.j.), ze szczególnym uwzględnieniem przepisów dotyczących odległości budynków od granicy lasu,
- przez sąsiadujące z terenem inwestycji działki nr 25/1, 44/1, 69/3 przebiegają istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 5,5 MPa oraz instalacje ochrony

przeciwkorozyjnej gazociągów, na działce nr 25/1 obręb Korabniki znajduje się zespół zaporowo – upustowy gazociągu,

- z uwagi na potencjalne oddziaływanie elektromagnetyczne infrastruktury farmy fotowoltaicznej na gazociągi, w zależności od wielkości farmy fotowoltaicznej, parametrów przesyłanych prądów, lokalizacji stacji transformatorowych, sposobu wyprowadzenia linii przesyłowych może zaistnieć potrzeba wykonania przez Inwestora oceny wpływu zamierzenia na istniejące gazociągi pod względem oddziaływania na ochronę antykorozyjną i przeciwporażeniową gazociągów. W przypadku negatywnych oddziaływań konieczne będzie podjęcie przez Inwestora przedmiotowego zamierzenia działań zaradczych,
- gazociągi mają wyznaczone strefy kontrolowane gazociągów, w których obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, urządzenia stałych składów i magazynów oraz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania. Szerokość stref kontrolowanych określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r., poz. 640),
- gazociągi DN 500 MOP 5,5 MPa wybudowano przed 12.12.2001 r., wobec czego szerokość stref kontrolowanych w zależności od rodzaju obiektu w stosunku, do którego zostały ustalone, należy przyjmować zgodnie z załącznikiem nr 2 tabela nr 1 do rozporządzenia (odległość zabudowy od gazociągu stanowi połowę szerokości kontrolowanej wskazanej w załączniku). Mając na uwadze potencjalne oddziaływania elektromagnetyczne oraz pobliską lokalizację zespołu zaporowo – upustowego zasadnym jest zachowanie większych niż minimalne odległości infrastruktury (w szczególności stacji transformatorowych, magazynów energii) od gazociągów, co pozwoli zmniejszyć oddziaływania elektromagnetyczne na gazociągi i ograniczenia przy ewentualnym upuszczeniu gazu,
- na etapie projektu budowlanego kompletny projekt zagospodarowania terenu, zawierający wszystkie elementy infrastruktury, podlega uzgodnieniu przez GAZ – SYSTEM S. A. Oddział w Gdańsku,
- uzyskać wynikające z przepisów szczególnych wymagane zezwolenia i uzgodnienia projektu budowlanego.

2.1. Warunki i wymagania w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- wysokość całkowita instalacji fotowoltaicznej: maksymalnie 5,0 m,
- wysokość magazynów energii: maksymalnie 5,0 m,
- wysokość stacji transformatorowych: maksymalnie 5,0 m.

2.2. Warunki w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska),
- należy przestrzegać ustaleń zawartych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydanej przez Prezydenta Miasta Włocławek w dniu 17 września 2024 r. znak: S.6220.6.2024,
- teren inwestycji położony jest w obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych, wyznaczonym na mapach zagrożenia

- powodziowego sporządzonych przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej, w związku z powyższym należy przestrzegać przepisów ustawy Prawo Wodne,
- zgodnie z informacją o działce zawartą w Geoportalu Miasta Włocławek dz. nr 67/6 obręb Korabniki jest zakwalifikowana jako grunty rolne zabudowane - rola kl. V (Br - RV), sady - rola kl. V (S - RV) i rola kl. V (RV), dz. nr 67/9 obręb Korabniki jest zakwalifikowana jako rola kl. IV (RIVa) i rola kl. V (RV), dz. nr 67/12 obręb Korabniki jest zakwalifikowana jako rola kl. IV (RIVa), dz. nr 23/3 obręb Korabniki jest zakwalifikowana jako grunty rolne zabudowane – pastwiska trwałe kl. V (Br - PsV), grunty rolne zabudowane – pastwiska trwałe kl. VI (Br - PsVI), grunty rolne zabudowane – rola kl. IV (Br - RIVb), lasy kl. V (LsV), łąki trwałe kl. IV (ŁIV), pastwiska trwałe kl. V (PsV), pastwiska trwałe kl. VI (PsVI), grunty orne kl. III (RIIIa), grunty orne kl. III (RIIIb), grunty orne kl. IVa (RIVa), grunty orne kl. IVb (RIVb), sady - grunty orne kl. IV (S-RIVb), dz. nr 23/5 obręb Korabniki jest zakwalifikowana jako łąki trwałe kl. IV (ŁIV), pastwiska trwałe kl. V (PsV), grunty orne kl. III (RIIIa), grunty orne kl. III (RIIIb), grunty orne kl. IVa (RIVa), grunty orne kl. IVb (RIVb), dz. nr 23/4 obręb Korabniki jest zakwalifikowana jako łąki trwałe kl. IV (ŁIV), pastwiska trwałe kl. V (PsV), grunty orne kl. III (RIIIa), grunty orne kl. III (RIIIb), grunty orne kl. IVa (RIVa), grunty orne kl. IVb (RIVb), dz. nr 23/6 obręb Korabniki jest zakwalifikowana jako grunty rolne zabudowane – pastwiska trwałe kl. V (Br - PsV), grunty rolne zabudowane – pastwiska trwałe kl. VI (Br - PsVI), lasy kl. V (LsV), nieużytki (N), pastwiska trwałe kl. V (PsV), pastwiska trwałe kl. VI (PsVI), dz. nr 23/1 obręb Korabniki jest zakwalifikowana jako lasy kl. V (LsV), łąki trwałe kl. IV (ŁIV), łąki trwałe kl. V (ŁV), nieużytki (N), pastwiska trwałe kl. V (PsV), pastwiska trwałe kl. VI (PsVI), grunty orne kl. III (RIIIa), grunty orne kl. III (RIIIb), grunty orne kl. IVa (RIVa), grunty orne kl. IVb (RIVb), przy czym teren inwestycji obejmuje ŁIV, V, PsV, RIVa, IVb, RIIIa, IIIb, RV, S-RIVb, S-RV, Br - RV dlatego w przypadku zaliczenia gruntów rolnych do klas wymienionych w art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r., poz. 82 t. j.), przed wystąpieniem o wydanie pozwolenia na budowę należy uzyskać decyzję zezwalającą na wyłączenie z produkcji użytków rolnych pod planowaną inwestycję w trybie określonym powyższą ustawą,
 - w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia i niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Prezydenta Miasta Włocławek,
 - uzyskać wynikające z przepisów szczególnych wymagane zezwolenia i uzgodnienia projektu budowlanego,
 - w przypadku konieczności usunięcia drzew kolidujących z planowaną inwestycją należy uzyskać zezwolenie zgodnie z art. 83 ust. 1 Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 z późn. zm.).

2.3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

a) w zakresie infrastruktury:

- zaopatrzenie w energię elektryczną – inwestycja polega na budowie instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych,
- zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
- odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,
- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych – wody roztopowe i opadowe należy odprowadzić we własnym zakresie na terenie Inwestora powierzchniowo na tereny biologicznie czynne, bądź do szczelnych zbiorników z przeznaczeniem na wykorzystanie wód do podlewania terenów biologicznie czynnych, lub do studni chłonnej umieszczonej na terenie Inwestora, rozprowadzenie tych wód nie może negatywnie wpłynąć na tereny sąsiadujące.

b) w zakresie komunikacji:

- dostęp do drogi publicznej – nie dotyczy,

2.4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- obiekt budowlany oraz sposób zagospodarowania działki należy projektować zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego oraz przepisami szczególnymi zapewniając ochronę interesów osób trzecich,
- inwestycję należy projektować i realizować w sposób zapewniający ochronę osób trzecich znajdujących się w obszarze oddziaływania projektowanego zamierzenia, a w szczególności przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej oraz ochronę:
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
 - przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

2.5 Warunki w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych - nie dotyczy.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji: zaznaczono na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Tartak Izbica Sp. z o. o. wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej (jednej lub kilku instalacji fotowoltaicznych o łącznej mocy do 10 MW) wraz z inwerterami (falownikami), liniami kablowymi energetycznymi – światłowodowymi, infrastrukturą naziemną i podziemną, przyłączem elektroenergetycznym, stacjami transformatorowymi (do 5 sztuk), magazynami energii (do 8 sztuk o łącznej mocy do 10 MW) oraz innymi niezbędnymi elementami infrastruktury związanymi z budową i eksploatacją parku ogniw na terenie części dz. nr 23/1, 23/6, 23/4, 23/5, 23/3, 67/6, 67/9, 67/12 obręb Korabniki położonych przy ul. Pszennej we Włocławku.

Teren, na którym Inwestor zamierza realizować swoje zamierzenie nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W oparciu o przepisy art. 53 ust.3 ustawy dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Zgodnie z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy (tj. od 24 września 2023 roku) i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy: stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu sprzed 24 września 2023 roku oraz nie stosuje się art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a tej ustawy.

W myśl art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia określonych w nim warunków tj.:

- 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;
- teren ma dostęp do drogi publicznej;
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 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;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze: 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, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), przepisów art. 61 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 roku o odnawialnych źródłach energii. W przepisie tym wskazano, że instalacja odnawialnego źródła energii oznacza – instalację stanowiącą wyodrębniony zespół:

a) urządzeń służących do wytwarzania energii elektrycznej lub ciepła lub chłodu opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia elektryczna lub ciepło lub chłód są wytwarzane z odnawialnych źródeł energii, lub

b) obiektów budowlanych i urządzeń, stanowiących całość techniczno-użytkową służącą do wytwarzania biogazu, biogazu rolniczego, biometanu lub wodoru odnawialnego – a także połączony z tym zespołem magazyn energii elektrycznej, magazyn biogazu lub instalacja magazynowa w rozumieniu art. 3 pkt 10a ustawy - Prawo energetyczne wykorzystywana do magazynowania biogazu rolniczego, biometanu lub wodoru odnawialnego.

Ponadto, w art. 2 pkt 22 tej ustawy wskazano, że odnawialne źródło energii, to odnawialne, niekopalne źródła energii obejmujące energię wiatru, energię promieniowania słonecznego, energię aerothermalną, energię geothermalną, energię hydrothermalną, hydroenergię, energię fal, prądów i pływów morskich, energię otoczenia, energię otrzymywaną z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego, biometanu, biopłynów oraz z wodoru odnawialnego.

Z uwagi na fakt, iż przedmiotowa inwestycja dotyczy budowy instalacji odnawialnego źródła energii, zastosowanie znajdują przepisy art. 61 ust 3 ustawy, tj. w przedmiotowej sprawie nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy, wg których wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku, gdy 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 oraz, gdy teren ma dostęp do drogi publicznej.

W związku z powyższym organ jest zwolniony z obowiązku badania, czy inwestycja spełnia zasady dobrego sąsiedztwa (brak zatem podstaw do sporządzenia analizy urbanistycznej) i dostępu do drogi publicznej. Zwolnienie to wynika z faktu, że spełnienie takich wymogów w przypadku instalacji odnawialnego źródła energii jest z punktu zachowania ładu przestrzennego zbędne i racjonalnie uzasadnione. Brak jest podstaw do uzależnienia możliwości budowy farmy fotowoltaicznej, która jest instalacją odnawialnego źródła energii od tego, czy w sąsiedztwie takie obiekty istnieją oraz od tego, czy będą one posiadały dostęp do drogi publicznej.

Planowane przedsięwzięcie zostało zakwalifikowane do kategorii przedsięwzięć, o których mowa w art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r., poz. 1029 ze zm.). Ponadto, przedmiotowe przedsięwzięcie sklasyfikowane zostało w rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Rodzaj, parametry techniczne inwestycji zaliczają ją do grupy przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w § 3 ust. 1 pkt 54a lit. b, tj. „zabudowa systemami fotowoltaicznymi o powierzchni wyznaczonej po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli nie mniejszej niż 2 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a)”, ponieważ powierzchnia przedsięwzięcia wyznaczona po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli będzie wynosiła 11 ha.

Ponadto, z uwagi na planowaną budowę magazynów energii zastosowanie ma również kwalifikacja na podstawie § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b), tj. „zabudowa przemysłowa lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a)”, ponieważ powierzchnia zabudowy w rozumieniu § 1 ust. 2 pkt 2 ww. rozporządzenia, tj. całkowita powierzchnia ulegająca tymczasowemu lub stałemu przekształceniu względem stanu obecnego, w tym pod projektowane magazyny energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz pozostałe obiekty farmy fotowoltaicznej będzie wynosiła do 11 ha.

W związku z powyższym, dla projektowanej inwestycji zostało przeprowadzone postępowanie w oparciu o procedury określone w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, a w dniu 17 września 2024 r. Prezydent Miasta Włocławek wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, znak: S.6220.6.2024. Zgodnie z art. 21 powyższej ustawy dane o złożonym wniosku o wydanie decyzji zostały zamieszczone w publicznie dostępnym wykazie danych o dokumentach prowadzonym przez Prezydenta Miasta Włocławek.

Zgodnie z informacją o działce zawartą w Geoportalu Miasta Włocławek działka nr 67/6 obręb Korabniki jest zakwalifikowana jako grunty rolne zabudowane - rola kl. V (Br - RV), sady - rola kl. V (S - RV) i rola kl. V (RV), dz. nr 67/9 obręb Korabniki jest zakwalifikowana jako rola kl. IV (RIVa) i rola kl. V (RV), dz. nr 67/12 obręb Korabniki jest zakwalifikowana jako rola kl. IV (RIVa), dz. nr 23/3 obręb Korabniki jest zakwalifikowana jako grunty rolne zabudowane – pastwiska trwałe kl. V (Br - PsV), grunty rolne zabudowane – pastwiska trwałe kl. VI (Br - PsVI), grunty rolne zabudowane – rola kl. IV (Br - RIVb), lasy kl. V (LsV), łąki trwałe kl. IV (ŁIV), pastwiska trwałe kl. V (PsV), pastwiska trwałe kl. VI (PsVI), grunty orne kl. III (RIIIa), grunty orne kl. III (RIIIb), grunty orne kl. IVa (RIVa), grunty orne kl. IVb (RIVb), sady - grunty orne kl. IV (S-RIVb), dz. nr 23/5 obręb Korabniki jest zakwalifikowana jako łąki trwałe kl. IV (ŁIV), pastwiska trwałe kl. V (PsV), grunty orne kl. III (RIIIa), grunty orne kl. III (RIIIb), grunty orne kl. IVa (RIVa), grunty orne kl. IVb (RIVb), dz. nr 23/4 obręb Korabniki jest zakwalifikowana jako łąki trwałe kl. IV (ŁIV), pastwiska trwałe kl. V (PsV), grunty orne kl. III (RIIIa), grunty orne kl. III (RIIIb), grunty orne kl. IVa (RIVa), grunty orne kl. IVb (RIVb), dz. nr 23/6 obręb Korabniki jest zakwalifikowana jako grunty rolne zabudowane – pastwiska trwałe kl. V (Br - PsV), grunty rolne zabudowane – pastwiska trwałe kl. VI (Br - PsVI), lasy kl. V (LsV), nieużytki (N), pastwiska trwałe kl. V (PsV), pastwiska trwałe kl. VI (PsVI), dz. nr 23/1 obręb Korabniki jest zakwalifikowana jako lasy kl. V (LsV), łąki trwałe kl. IV (ŁIV), łąki trwałe kl. V (ŁV), nieużytki (N), pastwiska trwałe kl. V (PsV), pastwiska trwałe kl. VI (PsVI), grunty orne kl. III (RIIIa), grunty orne kl. III (RIIIb), grunty orne kl. IVa (RIVa), grunty orne kl. IVb (RIVb), przy czym teren inwestycji obejmuje ŁIV, V, PsV, RIVa, IVb, RIIIa, IIIb, RV, S-RIVb, S-RV, Br - RV dlatego w przypadku zaliczenia gruntów rolnych do klas wymienionych w art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r., poz. 82 t. j.), przed wystąpieniem o wydanie pozwolenia na budowę należy uzyskać decyzję zezwalającą na wyłączenie z produkcji użytków rolnych pod planowaną inwestycję w trybie określonym powyższą ustawą.

Planowana inwestycja polega na budowie farmy fotowoltaicznej (jednej lub kilku instalacji fotowoltaicznych o łącznej mocy do 10 MW) wraz z inwerterami (falownikami),

liniami kablowymi energetyczno –światłowodowymi, infrastrukturą naziemną i podziemną, przyłączem elektroenergetycznym, stacjami transformatorowymi (do 5 sztuk), magazynami energii (do 8 sztuk o łącznej mocy do 10 MW) oraz innymi niezbędnymi elementami infrastruktury związanymi z budową i eksploatacją parku ogniw. Jednym z warunków wydania decyzji o warunkach zabudowy dla powyższej inwestycji jest spełnienie art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem zapisu w ust. 5, zgodnie z którym istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Zgodnie z ugruntowaną linią orzecznictwa sądów administracyjnych (np. wyrok WSA w Warszawie z dnia 12 czerwca 2024 r., sygn. VIII SA/Wa 114/24, wyrok WSA w Warszawie z dnia 11 stycznia 2024 r., sygn. VIII SA/Wa 655/23, wyrok WSA w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 19 lipca 2023 r., sygn. II SA/Go 135/23) z przepisów nie wynika jakie uzbrojenie ustawodawca miał na myśli, więc należy wnioskować, że uzbrojenie to musi być adekwatne do planowanej inwestycji. Takie rozumienie przepisu art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy pozwala na uwzględnienie przepisów szczególnych, jakie mogą mieć zastosowanie w związku z niektórymi inwestycjami oraz rodzajami uzbrojenia. W przypadku przedmiotowej inwestycji oświadczenie gestora sieci elektroenergetycznej jest możliwe dopiero po zbadaniu, czy istnieją techniczne i ekonomiczne warunki przyłączenia do tej sieci. Przedsiębiorstwo energetyczne nie może więc udzielać zapewnień, że infrastruktura jest wystarczająca dla przyłączenia instalacji fotowoltaicznej, dopóki nie oceni, czy istnieją warunki techniczne i ekonomiczne dla przyłączenia. Oceny tej może dokonać dopiero po złożeniu wniosku wraz z załącznikiem, jakim jest decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Sytuacja, w której to organ wydający decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu rozstrzygałby, czy istnieją warunki dla przyłączenia instalacji odnawialnego źródła energii, na podstawie informacji od operatora systemu dystrybucyjnego, uniemożliwiłoby to podmiotom ubiegającym się o przyłączenie do sieci skorzystanie z jednego z przewidzianych ustawą środków ochrony prawnej, jakim jest odwołanie do Prezesa URE od odmowy przyłączenia do sieci. W związku z powyższym, w przypadku inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej przedsiębiorstwo energetyczne nie ma możliwości określenia warunków przyłączenia do sieci, czy wydania promesy przyłączenia do sieci przed decyzją o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a, ust. 5 i art. 64 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzję wydano po uzgodnieniu z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym we Włocławku pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych. Z uwagi na fakt, że w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny we Włocławku nie zajął stanowiska w powyższej sprawie, uzgodnienie uważa się za dokonane.

W myśl art. 53 ust. 4 pkt 6, ust. 5 i art. 64 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wystąpiono do Dyrektora Zarządu Zlewni w Toruniu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie o uzgodnienie projektu decyzji, ponieważ zgodnie z informacją o działkach zawartą w Geoportalu Miasta Włocławek, teren objęty inwestycją jest zaklasyfikowany jako: ŁIV, V, PsV, RIVa, IVb, RIIIa, IIIb, RV, S-RIVb, S-RV, Br – RV. Z uwagi na fakt, że w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie Dyrektor Zarządu Zlewni w Toruniu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie nie zajął stanowiska w powyższej sprawie, uzgodnienie uważa się za dokonane.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6, ust. 5 i art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzję wydano po uzgodnieniu z Dyrektorem Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Toruniu – postanowienie nr 1336/2025 z dnia 23.10.2025 r. z uwagi na to, że zgodnie z informacją o działkach zawartą w Geoportalu Miasta Włocławek część dz. nr 23/3 obręb Korabniki, dz. nr 23/6 obręb Korabniki, dz. nr 23/1 obręb Korabniki jest zakwalifikowana jako lasy (Ls). Zgodnie z zakresem wniosku, linie rozgraniczające teren inwestycji obejmują wyłącznie użytki określone jako: LIV, V, PsV, RIVa, IVb, RIIIa, IIIb, RV, S-RIVb, S-RV, Br - RV, a więc poza użytkiem leśnym (Ls).

Na podstawie art. 53 ust. 5e pkt 2 lit. a, ust. 5 i art. 64 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzję wydano po zaopiniowaniu przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ – SYSTEM S. A. Oddział w Gdańsku w zakresie zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 65 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm, pismo z dnia 29.10.2025 r., znak: OG – DL.402.524.2025.4.

Ustalono, że w przypadku powyższej inwestycji zostały spełnione wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projektowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy ma charakter promesy uprawniającej do uzyskania pozwolenia na budowę na warunkach w niej określonych, ale dopiero wówczas, gdy spełnione zostaną warunki przewidziane w przepisach Prawa budowlanego.

W orzeczeniu wydanej decyzji zawarto warunek nakładający obowiązek projektowania obiektu zgodnie z przepisami Prawa budowlanego oraz przepisami szczególnymi. W tym pojęciu zawierają się również przepisy wykonawcze do tej Ustawy. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie istnieje możliwość lokalizacji przedmiotowej inwestycji na terenie wskazanym przez Inwestora. Spełnienie tych wymogów podlega badaniu w postępowaniu o uzyskanie pozwolenia na budowę.

Stronom zapewniono czynny udział na każdym etapie postępowania, a przed wydaniem decyzji zgodnie z art. 10 Kodeksu postępowania administracyjnego zawiadomiono strony o możliwości zapoznania i wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono ustalić warunki zabudowy dla zamierzonej inwestycji z uwzględnieniem polityki przestrzennej miasta określonej uchwałą Nr 103/XI/2007 Rady Miasta Włocławek z dnia 29 października 2007 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek”.

P O U C Z E N I E

Udzielona decyzja 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 (art. 63 ust. 2 i 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Włocławku za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

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 (art. 127a Kodeks postępowania administracyjnego). Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania. W przypadku zrzeczenia się odwołania, nie przysługuje prawo do zaskarżenia decyzji do sądu administracyjnego. Decyzje ostateczne, których nie można zaskarżyć do sądu, są prawomocne.

W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Do terminu, o którym mowa powyżej, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania.

Przygotowała:

Dorota Spytkowska

Załączniki:

- graficzny określający linie rozgraniczające teren inwestycji
- wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa



Z up. PREZYDENTA MIAST.

Dorota Spytkowska
Kierownik

Referatu Warunków Zabudowy
Wydział Urbanistyki i Architektury

Otrzymuje:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.

11.

12. Prezydent Miasta Wrocław

Otrzymuje do wiadomości:

1. Wydział Gospodarowania Mieniem Komunalnym w/m
2. Miejski Zarząd Dróg i Zieleni
3. a/a

Sprawę prowadzi:

Magdalena Jastrzębska

tel. 54 414 44 91