Włocławek, ...02.12.2025..

UA.WZ.6730.30.2025

Załącznik do decyzji o warunkach zabudowy
Nr ....51...../2025

Wyniki analizy funkcji
oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Zgodnie z art 61 ust. 5a Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), 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) przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla zamierzenia polegającego 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**.

1. **Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu** w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych.

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 aerotermalną, energię geotermalną, energię hydrotermalną, 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 punku 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.

2. **Dostęp do drogi publicznej.** Nie dotyczy.

3. **Dostęp do infrastruktury technicznej.** Inwestycja polega na budowie instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych.

4. **Przeznaczenie terenu na cele budowlane.** Zgodnie z informacją o działkach 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) przy czym teren inwestycji obejmuje ŁV i RVIa, łąki trwałe kl. V (ŁV), nieużytki (N), 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.

4. **Stwierdzenie zgodności decyzji z przepisami odrębnymi.**

Przepisy odrębne:

1) **Prawo wodne** – dz. nr 23/1, 23/6, 23/4, 23/5, 23/3, 67/6, 67/9, 67/12 obręb Korabniki położone są 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.
2) **Obszary morskie Rzeczypospolitej Polskiej i administracja morska** - nie dotyczy planowanej inwestycji.
3) **Lasy** – 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: ŁIV, V, PsV, RIVa, IVb, RIIIa, IIIb, RV, S-RIVb, S-RV, Br - RV, a wiec poza użytkiem leśnym (Ls).
4) **Ochrona przyrody** – nie dotyczy planowanej inwestycji.
5) **Prawo atomowe** – nie dotyczy planowanej inwestycji.
6) **Przygotowanie i realizacja strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych** – nie dotyczy planowanej inwestycji.
7) **Prawo geologiczne i górnicze** – nie dotyczy planowanej inwestycji.
8) **Ochrona gruntów rolnych i leśnych** - zgodnie z informacją o działkach 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.

9) **Lecznictwo uzdrowiskowe, uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej oraz gminy uzdrowiskowe** – nie dotyczy planowanej inwestycji.
10) **Ochrona terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady** - nie dotyczy planowanej inwestycji.
11) **Przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko** – 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 dniu17 września 2024 r. Prezydent Miasta Włocławek wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, znak: S.6220.6.2024.
12) **Sposób dokumentowania prowadzonej przez Agencję Bezpieczeństwa Wewnętrznego kontroli operacyjnej oraz przechowywania i przekazywania wniosków i zarządzeń, a**

także przechowywania, przekazywania, przetwarzania i niszczenia materiałów uzyskanych podczas stosowania tej kontroli – nie dotyczy planowanej inwestycji.

13) **Sporządzanie projektu planu ochrony dla parku narodowego, rezerwatu przyrody i parku krajobrazowego, dokonywanie zmian w tym planie oraz ochrona zasobów, tworów i składników przyrody** - nie dotyczy planowanej inwestycji.
14) **Opracowania ekofizjograficzne** - nie dotyczy planowanej inwestycji.
15) **Szczegółowe zasady i tryb uznawania lasów za ochronne oraz szczegółowe zasady prowadzenia w nich gospodarki leśnej** - nie dotyczy planowanej inwestycji.

Zamierzenie inwestycyjne jest zgodne 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.

Przygotowała:
Dorota Spytkowska

Z up. PREZYDENTA MIASTA
Dorota Spytkowska
Kierownik
Referatu Warunków Zabudowy
Wydział Urbanistyki i Architektury