

Załącznik Nr 4  
do Uchwały Nr XLIII/330/2022  
Rady Gminy w Sobolewie  
z dnia 15 lipca 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do studium  
uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew**

Projekt studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 kwietnia 2022 r. do 18 maja 2022 r., uwagi można było wносить do dnia 9 czerwca 2022 r.

Podczas wyłożenia projektu ww. studium do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 11 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), do Wójta Gminy Sobolew wpłynęły trzy uwagi, z których dwie zostały nieuwzględnione w części, a jedna nieuwzględniona w całości.

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy w Sobolewie przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew, które w całości lub w części nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Sobolew.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	20.05.2022	Ziemiuk Olga - pełnomocnik INVESTGRAND Sp. z o. o. ul. Świętokrzyska 22 88-100 Inowrocław	<p>„Działając w imieniu Investgrand Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Inowrocławiu (dalej: Spółka), będącej właścicielem nieruchomości położonej w m. Sokół stanowiącej działkę o nr ew. 18/1 w związku z wyłożeniem projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew (dalej: Studium), zgłaszamy następujące uwagi do Studium:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dopuszczenie w Studium możliwości lokalizowania elektrowni fotowoltaicznych na terenach przyległych do elektrowni wiatrowej zlokalizowanej w m. Sokół na działce o nr ew. 18/1. Zgodnie z przygotowanym projektem Studium, na terenie gminy Sobolew przewidziane są obszary, na których mogą być rozmieszczane urządzenia wytwarzające energię z OZE o mocy przekraczającej 500 kW (elektrownie fotowoltaiczne) wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Wnosimy o rozszerzenie strefy dopuszczającej możliwość lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy przekraczającej 500 kW wraz</li> </ol>							

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu — elektrownie fotowoltaiczne na terenach: a) Wariant nr 1 — objętych strefą ochronną wokół elektrowni wiatrowej, w której występują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Teren objętym obszarem, na którym byłaby możliwość lokalizowania elektrowni fotowoltaicznych został oznaczony w załączniku nr I do niniejszego pisma. Teren ten obejmuje także grunty klasy I — III, które ze względu na lokalizację bezpośrednio przy turbinie wiatrowej nie mogą zostać zabudowane (wokół elektrowni musi znajdować się obszar ograniczonej zabudowy). Dotyczy to jedynie obszaru przyległego, położonego wokół samej elektrowni wiatrowej. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, a także aktualnym ukształtowaniem terenu i zabudową, na obszarze tym nie można lokalizować	1. a) Dz. ew. nr 18/1, 18/2, 21/1, 21/2, 33, 31/2, 32, 31/1, 30, 34, 45, 17, 19, 27, 29/2, 29/1, 20, 16, oraz cz. dz. ew. nr 26/1, 26/2, 734/1, 734/2, 734/3, 22, 7, 659, 718, 43, 41/2, 42, 41/1, 12, 13/1, 40, 35, 44, 28, 38, 9,10, 14, 8, 11, 13/2, 13/4, 13/5, 15/1, 15/2, 15/3, z obrębu Sokół oraz dz. ew. nr 457, 472/2, i cz. dz. ew. nr 466/1, 466/2, 467, 549, 472/4, 461/1, 463, 454, 456, 461/2, 462, 459, 471, 499, 448, 451/1, 460, 458, 470, 549, z obrębu Kownacica oraz dz. ew. nr	1.a) R, EW	1. a) Uwaga w części uwzględniona	1. a) Uwaga w części nieuwzględniona	1. a) Uwaga w części uwzględniona	1.a) Uwaga w części nieuwzględniona	1. a) b) Uwaga uwzględniona wyłącznie w zakresie dz. ew. nr 18/1. W zakresie pozostałych działek, uwaga nie została złożona przez właścicieli nieruchomości, którzy mieli możliwość zapoznania się z projektem studium w trakcie jego wyłożenia i nie wnieśli do niego żadnych uwag, co oznacza, że zaakceptowali przeznaczenie swoich nieruchomości, jako tereny rolne. Ponadto wnoszący uwagę w wariantcie I wnioskują o umożliwienie lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych na gruntach rolnych klas chronionych, w związku, z czym mając na uwadze ustawę o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie jest wskazane użytkowanie inne niż rolnicze. Ponadto Studium wskazuje inne tereny, poza gruntami rolnymi klas chronionych, na terenie, których możliwe jest

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			<p>zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej (co więcej taka zabudowa nawet obecnie nie znajduje się na tym obszarze) ze względu na usadowienie na działce o nr ew. 18/1 w m. Sokół turbiny wiatrowej, która stanowi własność Spółki. Obszar ten jest więc niewykorzystany na prowadzenie działalności pozarolniczej i w aktualnym brzmieniu projektu Studium pozostanie on nadal niewykorzystany, a mógłby bez problemu zostać przeznaczony na umiejscowienie na nim elektrowni fotowoltaicznych. Inaczej mówiąc, nie istnieją przeciwwskazania, aby w tym terenie rozwijały się elektrownie fotowoltaiczne, tym bardziej, że obszar ten jest wyłączony z możliwości potencjalnej zabudowy i nie planuje się na nim ani zabudowy mieszkaniowej, ani zagrodowej. Dodatkowo żadne przepisy prawa nie zakazują lokalizacji i budowy innych instalacji OZE przy elektrowniach wiatrowych, stąd istnieje zarówno prawna,</p>	<p>442, 443, 439, 441, 440, 438, 444 i cz. dz. ew. nr 433, 447, 446, 431, 432, 445, 915, 914 z obrębu Gończyce</p>						<p>lokalizowanie elektrowni fotowoltaicznych o mocy pow. 500 kW. Co więcej, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art.10 ust. 2a: Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem:</p> <p>1) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki - w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne;</p> <p>2) urządzeń innych niż wolnostojące.</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			<p>jak i faktyczna przesłanka, aby dopuścić możliwość budowania farm fotowoltaicznych przy istniejącej już elektrowni wiatrowej. Dla tego obszaru i najbliższej okolicy zostanie zapewne w przyszłości uchwalony miejscowy plan zagospodarowania, który ze względu na zapisy ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych wykluczy możliwość zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej w obrębie 10-krotności długości śmigła turbiny. Zatem formowanie jakiegokolwiek zabudowy o charakterze mieszkalnym zostanie wyłączone z tego obszaru, a uwzględnienie możliwości lokalizowania farm fotowoltaicznych zwiększy możliwości jego zagospodarowania i korzystnie przyczynie się właścicielom gruntów.</p> <p>b) Wariant nr 2 — na terenachznaczonych na załączniku nr 2 oraz na załączniku nr 3 do niniejszego pisma. Teren ten obejmuje klasy gruntów IV oraz niższe. Tak jak</p>	1.b) Dz. ew. nr 472/2, 451/2 oraz cz. dz. ew. nr 472/4, 471, 470, 467, 466/2, 466/1, 549, 463,	1. b) R					<p>W związku z powyższym, mimo iż projekt studium wskazuje tylko 4 obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu – pod elektrownie fotowoltaiczne, na terenach rolnych, na użytkach rolnych klas V, VI, VIz i nieużytkach możliwe jest lokalizowanie wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW.</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			<p>wspomniano wcześniej — na obszarze tym nie można zlokalizować zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej (co więcej taka zabudowa nawet obecnie nie znajduje się na tym obszarze) ze względu na strefę ochronną wokół elektrowni wiatrowej posadowionej na działce o nr ew. 18/1 w m. Sokół. Obszar ten nie może więc być wykorzystany na działalność pozarolniczą, a mógłby bez problemu zostać przeznaczony do umiejscowienia na nim elektrowni fotowoltaicznych. Skoro gmina Sobolew planuje lokalizację farm fotowoltaicznych, na swoim obszarze (w tym także w bliskiej odległości od terenów wskazanych w załączniku nr 2), to nie ma przeciwwskazań aby i ten zaznaczony przez Spółkę obszar uwzględnić w projekcie Studium i dopuścić na nim możliwość wznoszenia elektrowni fotowoltaicznych. Warto jednak zaznaczyć ponownie, że zdecydowanie korzystniejszym i logicznym rozwiązaniem jest wariant nr</p>	<p>462, 461/2, 461/1, 460, 459, 458, 456, 453, 450, 447, 444, 445, 448, 451/1, 454, 457 z obrębu Kownacica oraz cz. dz. ew. nr 659 z obrębu Sokół</p>						

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			<p>1, gdyż obszar przy samej elektrowni wiatrowej i tak jest wyłączony z zabudowy i wymaga uchwalenia MPZP.</p> <p>Uzasadnieniem objęcia terenów wskazanych przez Spółkę i dopuszczenie na nich możliwości lokalizowania farm fotowoltaicznych jest m.in. fakt, że Spółka jako podmiot, który ma tytuł prawny do nieruchomości położonych w zaznaczonych obszarach, jest w trakcie planowania i projektowania farmy fotowoltaicznej w najbliższym otoczeniu turbiny wiatrowej. Investgrand Sp. z o.o., planuje zastosować technologię cable pooling, która pozwala współdzielić i wykorzystywać istniejące przyłącza (w ramach dostępnej mocy przyłączeniowej) przez inną instalację odnawialnego źródła energii — w tym wypadku elektrownia wiatrowa położona w m. Sokół współdzieliłaby jedno przyłącze do sieci elektroenergetycznej z farmą fotowoltaiczną, którą zostałaby zaprojektowana. Inaczej mówiąc, dwie instalacje zarówno słoneczna, jak i wiatrowa współdzieliłyby infrastrukturę energetyczną (w godzinach gdy dana instalacja nie pracuje i nie wytwarza energii, wówczas druga produkuje energię elektryczną). Współdzielenie przyłączy do sieci przez źródła wiatrowe</p>							

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi		
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
			<p>i fotowoltaiczne ma być prostą receptą na szybki wzrost produkcji energii ze Źródeł energetycznych zlokalizowanych w Polsce oraz stanowić będzie remedium na ograniczenia polskich sieci elektro-energetycznych, w których brakuje już możliwości przyłączenia nowych jednostek wytwórczych. Widmo black-out ów oraz braki energii elektrycznej jak powszechnie wiadomo stanowią wyzwania systemu energetycznego w Polsce. Każda dodatkowa megawatogodzina energii elektrycznej wyprodukowana w Polsce uniezależnia nas od konieczności importu energii zza granicy. Trwają już prace legislacyjne związane z tym rozwiązaniem, a cable pooling zaczyna być stosowany w krajach zachodnich takich jak Dania czy Hiszpania. W celu lepszego funkcjonowania technologii i ograniczenia strat przesyłowych, najlepszym rozwiązaniem jest, aby zlokalizować farmę fotowoltaiczną jak najbliżej farmy wiatrowej. Dodatkowo, zwiększenie ilości obszarów na terenie gminy Sobolew, na których będzie możliwość lokalizacji farm fotowoltaicznych, jest korzystne dla całej lokalnej społeczności przy obecnym bardzo wysokim poziomie cen (ponad 630 zł/MWh na Towarowej Giełdzie Energii).</p> <p>2. Spółka zwraca uwagę, że tereny</p>	2. -	2. -					2. Uwaga	2. Uwaga	2. Magazyny energii stanowią



Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			<p>oznaczone w projekcie Studium jako (1) obszary, na których mogą być rozmieszczane urządzenia wytwarzające energię z OZE o mocy przekraczające 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu — elektrownie fotowoltaiczne, (2) tereny elektrowni wiatrowych oraz (3) strefa ochronna od elektrowni wiatrowych powinny dopuszczać możliwość budowy na tym terenie magazynów energii.</p> <p>3. Wykreślenie ze strony 184 projektu Studium (rozdział VI Kierunki rozwoju systemu infrastruktury technicznej, pkt. 2 Elektroenergetyka) zapisów odnoszących się do ściśle określonych odległości elektrowni wiatrowych oraz elektrowni słonecznych od linii energetycznych). Zgodnie z opublikowanym na stronie urzędu gminy projektem: <i>Elektrownie wiatrowe względem linii elektroenergetycznych należy lokalizować tak, aby odległość każdej turbiny wiatrowej od linii elektroenergetycznej, określana jako odległość najbardziej skrajnego elementu turbiny</i></p>	3-	3.-		nieuwzględniona		nieuwzględniona	<p>urządzenia infrastruktury technicznej, które mogą być lokalizowane w budynku, projekt studium we wszystkich terenach dopuszczał już na etapie wyłożenia do publicznego wglądu lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. W związku z powyższym uwaga jest bezzasadna.</p> <p>3. Zapisy te wprowadzono zgodnie z wnioskiem oraz opinią PSE SA, która zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi organ opiniujący projekt studium jako zarządca sieci. Ponadto, zgodnie z ustaleniami Studium, zawartymi w Rozdziale XX ust. 10, które stanowią, iż: "W przypadku zmiany zasad zagospodarowania w strefach, o których mowa w ust. 9, w oparciu o przepisy odrębne, dopuszcza się na etapie sporządzania</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			<p>wiatrowej (krawców łopat turbiny) od osi linii, nie była mniejsza niż trzykrotna średnica koła zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej. Elektrownie wiatrowe należy lokalizować poza strefą skrzyżowania linii elektroenergetycznych NN tj. w odległości nie mniejszej niż 17 m od osi linii o napięciu 400 kV. Nie dopuszcza się lokalizowania paneli fotowoltaicznych w odległości mniejszej niż 100 m od osi słupów linii elektroenergetycznej 400 kV. Przede wszystkim brak jest podstaw prawnych i faktycznych do wprowadzenia tak ściśle określonych i de facto sztucznych odległości od linii elektroenergetycznych oraz słupów linii elektroenergetycznych. Co więcej, brak jest przepisów prawnych regulujących wprost taką odległość od linii energetycznych danego typu zabudowy. Zgodnie z wymaganiami dotyczącymi projektowania i budowy linii napowietrznych, dla linii 400 kV taka odległość od budynków może wynosić tylko 9,67 m', stąd wprowadzenie znacznie większej odległości dla obiektów nie będących budynkami, czyli elektrowni wiatrowych i</p>							<p>miejscowego planu uaktualnienie tych zasad" co daje możliwość odstąpienia od tych zasad na etapie sporządzania planu miejscowego w przypadku jeżeli zarządca sieci określi np. inne warunki opiniując projekt sporządzanego planu.</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			<p>fotowoltaicznych, które dodatkowo są właściwie bezobsługowe (codzienne użytkowanie tych urządzeń odbywa się bez obecności człowieka) jest zapisem sztucznym i nie mającym sensu praktycznego. Dodatkowo, zapisy określające wprost odległości paneli fotowoltaicznych od osi słupów linii elektroenergetycznych 400 kV, które w obecnym projekcie studium określono na nie mniej niż 100 m, wprowadzają dodatkowe restrykcje w kształtowaniu zabudowy terenu. Takie zapisy ograniczają możliwość lokalizacji farm fotowoltaicznych, a także wprowadzają sztuczne odległości od samych słupów elektroenergetycznych. Warto dodać, że w projekcie Studium znajdują się już zapisy określające bezpieczne odległości (ograniczenia w zabudowie) od linii elektroenergetycznych i są to zapisy odnoszące się do pasów technologicznych tj. 70m od linii 2x 400 kV i 38m od linii 100 kV. Dlatego wprowadzanie innych, dodatkowych ograniczeń, nieopartych żadnymi przepisami prawa czy względami technicznymi, jest w opinii Spółki zbędne, a wręcz niedopuszczalne, tym bardziej nie</p>							

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			<p>etapie samego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ponadto zwracamy uwagę, że takie zapisy bardzo ograniczają lokalizacje jakichkolwiek odnawialnych źródeł energii w przyszłości, dlatego strefy ochronne powinny być ograniczane do minimum w dokumentach planistycznych takich jak studium dopuszczając możliwość ich dokładnego określenia na etapie uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (m.in. Wyrok WSA w Poznaniu z dnia 5 lutego 2020 r. sygn. akt. IV SA/Po 1012/19, opublikowano: Legalis nr 2285011).</p> <p>Biorąc powyższe pod uwagę, wnosimy o uwzględnienie powyższych uwag w Studium."</p>							
2.	24.05.2022	Osoba fizyczna*	<p>1. Dlaczego według projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew teren położony w Sobolewie pomiędzy ul. Kościuszki i ul. Leszową w okolicy zakrętu na Godzisz (obszar zaznaczony kolorem czerwonym na obrazie w załączniku [do uwagi]) przeznaczony został wyłącznie na teren rolny - uniemożliwiający zabudowę mieszkalną (brak możliwości postawienia domu) w przyszłości,</p>	<p>Teren położony w Sobolewie pomiędzy ul. Kościuszki i ul. Leszową w okolicy zakrętu na Godzisz</p>	R		1. Uwaga nieuwzględniona		1. Uwaga nieuwzględniona	<p>1. Ponieważ na etapie składania wniosków do projektu Studium nie wpłynął żaden wniosek dotyczący tego terenu, powielono rozwiązania studium dotychczas obowiązującego. Ponadto zgodnie z wynikami bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę nie ma możliwości dodania zabudowy mieszkaniowej.</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			<p>podczas gdy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- w obszarze tym znajdują się już nieruchomości mieszkalne (tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej)</li> <li>- cały obszar dookoła jest już albo zabudowany (po drugiej stronie ul. Kościuszki) albo otrzymał przeznaczenie umożliwiające taką zabudowę w przyszłości (po drugiej stronie ul. Leszowej wzdłuż omawianego terenu i obie jej strony wzdłuż kierunku zachodniego/południowo-zachodniego)?</li> </ul> <p>Wydaje się to być o tyle dziwne i niezrozumiałe, o ile według projektu możliwość zabudowy mieszkalnej została "wycięta" jedynie dla omawianego obszaru (nadając mu przeznaczenie rolnicze) a długi pas terenu dookoła ma już zabudowę taką umożliwiającą.</p> <p>2. Czy zostanie to zmienione (ewent. w jaki sposób to skutecznie zmienić), tak by opracowywane studium dopuszczało możliwość zabudowy mieszkalnej dla działek położonych w tym obszarze?</p>				2. Uwaga nieuwzględniona		2. Uwaga nieuwzględniona	2. Ponieważ na etapie składania wniosków do projektu Studium nie wpłynął żaden wniosek dotyczący tego terenu, powielono rozwiązania studium dotychczas obowiązującego. Ponadto zgodnie z wynikami bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę nie ma możliwości dodania zabudowy mieszkaniowej. W związku z powyższym nie ma możliwości dopuszczenia zabudowy

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
										mieszkaniowej na tym terenie.
3.	6.06.2022	Ziemiuk Olga - pełnomocnik INVESTGRAND Sp. z o. o. ul. Świętokrzyska 22 88-100 Inowrocław	„Działając w imieniu Invest grand Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Inowrocławiu (dalej: Investgrand lub Spółka), będącej właścicielem nieruchomości położonej w m. Sokół stanowiącej działkę o nr ew. 18/1, na której pracuje elektrownia wiatrowa również będąca własnością spółki, oraz w związku z wyłożeniem projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew (dalej: Studium ), zgłaszam y na stępujące , dodatkowe uwagi do Studium: 1. Uwzględnienie w Studium zakresu pracy śmigła elektrowni wiatrowej zlokalizowanej na działce o nr ew. 18/1 w m. Sokół, której śmigła (topaty) pracują nad działką o nr ew. 18/2 oznaczoną w tym dokumencie Studium jako teren „ R” . W aktualnym wyłożonym projekcie Studium nie ma wskazane, że częściowa praca śmigła elektrowni wiatrowej stanowiącej własność Spółki odbywa się także nad terenem działki sąsiedniej (18/2) o oznaczeniu R (tereny rolnicze). Inaczej mówiąc , obszar nad którym pracują śmigła elektrowni wiatrowej nie ogranicz a się wyłącznie do terenu EW, a praca	1. Dz. ew. nr 18/1, 18/2 z obrębem Sokół	1. EW, R	1. Uwaga uwzględniona		1. Uwaga uwzględniona		

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			<p>śmigła ma miejsce nad terenem rolniczym. W związku z czym, należy koniecznie umożliwić (a właściwie uwidocznić) pracę śmigła nad terenem o oznaczeniu R i zaznaczyć obszar pracy tego elementu EW na załączniku graficznym do Studium – jak zostało to przedstawione w załączniku nr 1 do niniejszego wniosku. Spółka zwraca uwagę, że posiada prawo do dysponowania działką sąsiadującą, t.j. działką o nr ew. 18/2 położoną w m. Sokół, gdyż na rzecz Spółki są ustanowione odpowiednie służebności zezwalające m.in. na pracę śmigła nad działką sąsiednią o nr 18/2, co potwierdzają wpisy w dziale III księgi wieczystej KW nr SI1G/00030154/2.</p> <p>2. Usunięcie lub dokonanie zmiany zapisów w treści Studium dotyczących parametrów zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem „EW” (wskazane na str. 163), tj.:</p> <p>a) Usunięcie parametru definiującego Maksymalną powierzchnię zabudowy dla terenu „EW” lub przyjęcie parametru Maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 80%;</p> <p>b) Usunięcie parametru</p>	2. Dz. ew. nr 18/1 z obrębu Sokół	2. EW	2. a) Uwaga uwzględniona  2. b) Uwaga uwzględniona		2. a) Uwaga uwzględniona  2. b) Uwaga		2. a) b) W Rozdziale XX OGÓLNE ZASADY STOSOWANIA ZAPISÓW STUDIUM I WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części B Studium ust. 12 uzupełniono o

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			<p>definiującego Powierzchnię biologicznie czynną dla terenu „ EW ” lub przyjęcie parametru Powierzchnia biologicznie czynna na poziomie minimum 10%;</p> <p>c) Usunięcie parametru definiującego Maksymalną wysokość zabudowy dla terenu „ EW ” lub przyjęcie parametru Maksymalnej wysokości zabudowy elektrowni wiatrowej do 240 m przy czym należy wyraźnie zaznaczyć, że maksymalną całkowitą wysokość zabudowy elektrowni wiatrowej należy rozumieć jako słup elektrowni wiatrowej ( element wieży) wraz ze śmigłem w jego górnym położeniu ponad poziomem terenu.</p> <p>Wskazane powyżej parametry będą odpowiadały aktualnemu , czyli istniejącemu ukształtowaniu zabudowy dla tego terenu stanowiącego własność Spółki. Investgrand zwraca uwagę, że w przedmiotowym projekcie powierzchnia biologicznie czynna dla działki została ustalona na poziomie min. 60%, podczas gdy w rzeczywistości dla tej działki, biorąc pod uwagę aktualną zabudowę, uzyskaną decyzję o wyłączeniu z produkcji rolnej przez Spółkę w 2012 r., wynosi ona ok. 44%. Inaczej mówiąc, takie ustalenie</p>				2. c) Uwaga nieuwzględniona	uwzględniona	2. c) Uwaga nieuwzględniona	<p>zapisy umożliwiające na etapie planu miejscowego zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy oraz zmniejszenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w terenie EW.</p> <p>2. c) Całkowita wysokość Istniejącej elektrowni wiatrowej, zlokalizowanej na dz. ew. nr 18/1 w obrębie Sokół wynosi 170,08 m. W związku z tym skorygowano wartość tego parametru dla terenu EW zastrzegając w ust 12. Rozdziału XX OGÓLNE ZASADY STOSOWANIA ZAPISÓW STUDIUM I WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części B brak możliwości zwiększenia tego wskaźnika. Zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie elektrowni wiatrowych, odległość, w której mogą być zlokalizowane i budowane: elektrownie wiatrowe od budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, oraz budynek mieszkalny albo budynek o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa – od</p>



Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			<p>parametru zabudowy jest krzywdzące dla Spółki i zgodnie z orzecznictwem nie można zmieniać uprawnień nabytych wcześniej przez Spółkę (m. in Wyrok WSA w Poznaniu z dnia 28 listopada 2012 r. II SA/Po 901/12, opublikowano Legalis: 794187) . Spółka również zwraca uwagę, że w porównaniu dla innych terenów (jak np. tereny „ US ” czy „ RM ” ) , wskazane powyżej wskaźniki zabudowy zostały określone bardziej restrykcyjnie i krzywdząco, bo po pierwsze nie odzwierciedlają aktualnego zagospodarowania działki, a także utrudniają za budowę działki stanowiącej własność Investgrand. Dla przykładu dla terenów „ US ” i „ RM ” przyjęta powierzchnia biologicznie czynna wynosi tylko 15%, a dla terenu EW aż 60% , co jest dla Spółki krzywdzące .</p> <p>Dodatkowo Spółka zwraca uwagę, że wskazana wysokość zabudowy elektrowni wiatrowej określona w Studium jako „do 160 m ” jest niezgodna z parametrami wskazanymi dla terenu elektrowni wiatrowej (EW) w projekcie miejscowego planu zagospodarowania terenu (dalej: MPZP) wyłożonym od dnia 2 czerwca 2022 r. Zgodnie zapisami par. 33 ust. 3 pkt. 5) projektu MPZP maksymalna wysokość z zabudowy to 170,1m . Jest więc</p>							<p>elektrowni wiatrowej – jest równa lub większa od dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej mierzonej od poziomu gruntu do najwyższego punktu budowli, wliczając elementy techniczne, w szczególności wirnik wraz z łopatami (całkowita wysokość elektrowni wiatrowej).</p> <p>Zmiana parametru maksymalnej wysokości zabudowy w terenie EW na 240 m zgodnie z wnioskiem spowodowałoby znaczne ograniczenie możliwości lokalizacji nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej oraz mieszanej w odległości równej dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej, czyli ok. 2,4 km od elektrowni wiatrowej (zdecydowanie zwiększając już obecne obszary z tymi ograniczeniami).</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			<p>rozbieżność, niezgodność między zapisami Studium a MPZP, która w opinii Spółki bez wątpienia może stanowić podstawę do unieważnienia MPZP (m.in. Wyrok NSA z dnia 11 września 2012 r. II OSK 1408/12, opublikowano: Legalis 780039, Wyrok NSA z dnia 1 grudnia 2021 r., II OSK 937/19, opublikowano: Legalis 2678098, WSA w Olsztynie z dnia 23 września 2021 r. II SA/OI 462/21, opublikowano: Legalis 2613968). Investgrand wielokrotnie wskazywał w swoich składanych wnioskach do gminnych aktów planistycznych jakie parametry powinien posiadać teren przeznaczony pod elektrownię wiatrową (wniosek do Urzędu Gminy z 12 maja 2021 r.), jednak nie były one uwzględniane ani nawet brane pod uwagę, co obecnie doprowadziło do sytuacji, że zapisy obu dokumentów planistycznych są ze sobą sprzeczne, a obecny kształt zapisów Studium jest krzywdzący dla Spółki i nie oddaje stanu istniejącego. Biorąc powyższe pod uwagę, wnosimy o uwzględnienie powyższych uwag w Studium. Jednocześnie Spółka podtrzymuje swoje uwagi do Studium zgłoszone w piśmie z dnia 18 maja 2022 r. i ponownie wnosi o ich uwzględnienie.</p>							

\* Dane zanonimizowane