

Odpowiadając na wniosek o udostępnienie informacji publicznej z dnia 10 lutego 2021r. (wplyw do tut. Urzędu - 19.02.2021r.), Urząd Gminy Chelmno informuje:

Na terenie Gminy obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dopuszczające realizację farm fotowoltaicznych

- uchwała Nr XXV/225/05 Rady Gminy Chelmno z dnia 29 września 2005r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przemysłowego i produkcyjno-gospodarczego we wsi Nowe Dobra, Gmina Chelmno;

- uchwała Nr VI/49/07 Rady Gminy Chelmno z dnia 5 czerwca 2007r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar wsi Osnowo, gmina Chelmno.

Plany miejscowe zamieszczone są na stronie: Urząd Gminy Chelmno System Informacji Publicznej.

Decyzje o warunkach zabudowy wydano dla:

- budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy do 0,4MW w Wielkich Łunawach, dz. nr 29/2 – decyzja z dnia 17.05.2019r. znak: RBG.PP.6730.43.2019.DJ

- budowa farmy fotowoltaicznej PV o mocy wytwórczej do 1 MW w Nowych Dobrach, dz. nr 659 – decyzja z dnia 17.11.2020r. znak: RBG.PP.6730.67.2020.DJ

Rejestr wydanych decyzji o warunkach zabudowy zamieszczony jest na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Chelmno <http://bip.chelmno.ug.gov.pl/artukul/367/1702/rejestr-decyzji-o-warunkach-zabudowy>.

Gmina nie jest w trakcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania terenu.

Z up. Wójta
INSPEKTOR
Danuta Jankiewicz

Załączniki:

- decyzja z dnia 17.05.2019r. znak: RBG.PP.6730.43.2019.DJ

- decyzja z dnia 17.11.2020r. znak: RBG.PP.6730.67.2020.DJ

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. (o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 roku, poz. 1945 ze zm.)), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. 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 art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 roku, poz. 2096 ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku
06.03.2019r. (data wpływu do tut. Urzędu – 07.03.2019r.)

z dnia

WÓJT GMINY CHELMNO

USTALA WARUNKI ZABUDOWY

dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie
instalacji fotowoltaicznej o mocy do 0,4 MW
przewidzianego do realizacji w: **WIELKICH ŁUNAWACH; działka nr 29/2.**

1. Ustalenia dotyczące rodzaju i programu inwestycji:

- a) budowa infrastruktury technicznej – instalacji fotowoltaiczna.

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

2.1. Ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

2.1.1. Inwestycję należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 roku, poz. 1202 ze zm.) oraz przepisami wykonawczymi do w/w ustawy.

2.1.2. Projekt budowlany winien zawierać pozytywne opinie jednostek opiniujących i uzgadniających wymaganych przepisami szczególnymi dla tego rodzaju przedsięwzięcia.

2.1.3. Parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wynikające z przeprowadzonej analizy (załącznik nr 2 do decyzji), w zakresie:

- a) linii zabudowy – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do decyzji;
- b) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wyznaczonego terenu – nie występuje;
- c) instalacja fotowoltaiczna:
 - funkcji, formy zabudowy i zagospodarowania terenu – infrastruktura techniczna, panele fotowoltaiczne, przyłącze elektroenergetyczne, stacja transformatorowa;
 - konstrukcja wsporcza wraz z panelami fotowoltaicznymi ułożonymi pod kątem 35°;
 - panele fotowoltaiczne o maksymalnej wysokości 3,00 m, rozstawione w rzędach co 4,0 m;
 - przyłącze elektroenergetyczne;
 - stacja transformatorowa (budynek/kontener) o maksymalnych wymiarach: długość: 6,00 m, szerokość: 3,5 m, wysokość: 2,35 m.

2.2. Ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- a) inwestycja nie może wywierać negatywnego wpływu na środowisko;
- b) uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia na terenie Chełmińskiego Parku Krajobrazowego;
- c) przedmiotową inwestycję należy projektować i budować w sposób określony w przepisach w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań dotyczących: bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród (art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – Dz. U. z 2018 roku, poz. 1202 ze zm.)

2.3. Dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) Kujawsko-Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Toruniu pismem z dnia 18 marca 2019r. znak: WUOZ.T.ZAR.5183.87.2019.WS nie wniósł uwag odnośnie projektowanej inwestycji w zakresie prac ziemnych (ochrony zabytków archeologicznych).

2.4. Obsługi infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
- b) odprowadzenie ścieków sanitarnych – nie dotyczy;
- c) zasilanie w energię elektryczną – energia z sieci elektroenergetycznej 25 kW;
- d) zaopatrzenie w energię ciepłą – nie dotyczy;
- e) gospodarowanie odpadami – zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- f) odprowadzenie ścieków deszczowych – na grunt własnej działki;
- g) obsługi komunikacyjnej – dostęp do drogi gminnej (działka nr 231) poprzez projektowany zjazd; należy uzyskać w Urzędzie Gminy Chełmno zezwolenie na lokalizację zjazdu z drogi gminnej na działkę nr 29/2 zawierającą miejsce lokalizacji zjazdu zgodnie z załącznikiem graficznym oraz jego parametry techniczne.

2.5. Ochrony interesów osób trzecich – należy spełnić wymagania dotyczące poszanowania interesu osób trzecich, w szczególności ochrony przed:

- a) pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,
- b) pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności; w trakcie robót budowlanych chronić istniejące uzbrojenie terenu albo uzyskać zgodę właścicieli na jego przebudowę,
- c) pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- d) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- e) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;
- f) projektowane zamierzenie nie może naruszać uzasadnionych interesów właścicieli działek sąsiednich i istniejącego uzbrojenia.

2.6. Ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych: nie dotyczy.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji, oznaczone literami A + D – jak na załączniku graficznym do decyzji.

4. Ocena spełnienia warunków niezbędnych do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 roku, poz. 1945 ze zm.):

- 4.1. W wyniku przeprowadzonej analizy odstąpiono od analizy sposobu zabudowy dla określenia wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów i cech kształtowania oraz zagospodarowania terenu na podstawie art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż decyzja dotyczy obiektów infrastruktury technicznej.
- 4.2. Działka nr 29/2 w Wielkich Łunawach posiada dostęp do drogi gminnej poprzez projektowany zjazd.
- 4.3. Teren wyposażony jest w projektowane urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne dla przeprowadzenia wnioskowanej inwestycji.
- 4.4. Planowana inwestycja polegająca na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 0,4 MW na działce nr 29/2 w Wielkich Łunawach realizowana będzie w ramach infrastruktury technicznej i jest zlokalizowana na terenie obejmującym wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego użytki rolne oznaczone jako łąki trwałe klasy IV (LIV), które zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 roku, poz. 1161) nie podlegają ochronie. W związku z powyższym w celu realizacji przedmiotowej inwestycji nie jest wymagane uzyskanie decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji.
- 4.5. Realizacja zamierzenia określonego we wniosku nie narusza przepisów odrębnych i może nastąpić po uprzednim wydaniu decyzji o warunkach zabudowy.

Decyzja o warunkach zabudowy 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 ustalającą warunki zabudowy.

UZASADNIENIE

Z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla urządzeń infrastruktury technicznej w postaci instalacji fotowoltaicznej o mocy do 0,4 MW zlokalizowanej na działce nr 29/2 w Wielkich Łunawach wystąpił

Inwestycja ma na celu budowę urządzeń infrastruktury technicznej służących przetwarzaniu promieniowania słonecznego na energię elektryczną oraz przesyłaniu wytworzonej energii elektrycznej do sieci elektroenergetycznej.

Teren przewidziany pod realizację projektowanego przedsięwzięcia znajduje się w granicach obszaru pozbawionego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku tego planu, polegająca na budowie instalacji fotowoltaicznej, na działce nr 29/2 w Wielkich Łunawach, wymaga ustalenia w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Po ustaleniu stron postępowania, stosownie do art. 61 § 4 oraz art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 roku, poz. 2096 ze zm.) pismem z dnia 13 marca 2019r. znak: RBG.PP.6730.43.2019.DJ zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania administracyjnego oraz o możliwości zgłaszania uwag i wypowiedzania się w przedmiotowej sprawie. Strony z tego prawa nie skorzystały.

Zgodnie z przepisem art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzenie projektu o ustaleniu warunków zabudowy powierza się osobie o której mowa w art. 5, albo osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadającej uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej albo uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności architektonicznej. W rozpatrywanej sprawie projekt decyzji sporządził mgr inż. arch. Bogdan Fryndt będący członkiem Kujawsko-Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów – KP-0046.

W toku postępowania wykonano analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W wyniku analizy stwierdza się:

1. zabudowa w sąsiedztwie – warunek nie dotyczy infrastruktury technicznej;
2. teren posiada dostęp do drogi gminnej poprzez projektowany zjazd;
3. projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
4. teren nie wymaga zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze;
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Z powyższego wynika, że spełnione są warunki wymagane dla wydania decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa w art. 61 ust. 1 – 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W przedmiotowej sprawie projekt decyzji uzgodniono z następującymi organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 roku, poz. 1945 ze zm.):

1. Starostą Chelmińskim (w zakresie ochrony gruntów) – postanowienie z dnia 17 kwietnia 2019r. (data wpływu do tut. Urzędu – 19.04.2019r.) znak: GKN.C.6123.61.2019.JB;
2. Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Bydgoszczy (w zakresie ochrony przyrody) – zastosowano przepis art. 53 ust. 5c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w myśl którego niewyrażenie stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji – uznaje się za uzgodnienie decyzji (data wpływu projektu decyzji do RDOŚ w Bydgoszczy – 11.04.2019r.);
3. Dyrektorem Zarządu Zlewni w Toruniu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – zastosowano przepis art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w myśl którego niezajęcie stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane (data wpływu projektu decyzji do PGW WP NW w Nowych Dobrach – 11.04.2019r.);
4. Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Chełmnie – opinia sanitarna z dnia 16 kwietnia 2019r. (data wpływu do tut. Urzędu – 16.04.2019r.) znak: N.NZ.401.7.2019;
5. Wójtem Gminy Chełmno (w zakresie dróg) – opinia z dnia 18 kwietnia 2019r. znak: RBG.DR.7211.34.2019r.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Toruniu, ul. Targowa 13/15 za pośrednictwem Wójty Gminy Chełmno w terminie 14 dni od dnia 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 stronę albo jeżeli w postępowaniu bierze udział więcej stron, ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Z upi. Wójta
INSPEKTOR
Danuta Pankiewicz

Pouczenie:

1. W celu uzyskania pozwolenia na budowę należy złożyć wniosek lub zgłosić roboty budowlane w Starostwie Powiatowym w Chełmnie. Do wniosku należy dołączyć:
 - a) projekt budowlany w 4 egzemplarzach wraz z uzgodnieniami, opiniami i pozwolenia wymaganymi przepisami szczególnymi,
 - b) dowód stwierdzający prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
 - c) właściwe rozstrzygnięcie w sprawie wyłączenia gruntów z produkcji rolnej uzyskane w Starostwie Powiatowym w Chełmnie;
 - d) decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
2. Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli:
 - a) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
 - b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji (art.65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Załączniki:

1. graficzny do decyzji o warunkach zabudowy
2. analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część opisowa i graficzna

Opłata skarbową:

1. na podstawie części I ust. 8 załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2018 roku, poz. 1044 ze zm.) – opłatę skarbową w wysokości **107,00 zł** uiszczono w kasie Urzędu Gminy Chełmno – dnia 07.03.2019r. nr wpłaty: 2019/00863

Otrzymują:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
9. a/a

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU,

o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 roku, poz. 1945 ze zm.), dotycząca przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na **budowie instalacji fotowoltaicznej**, na działce nr 29/2 w Wielkich Łunawach, gm. Chełmno.

1. Stan prawny i faktyczny obszaru objętego analizą:

- 1.1. Działka objęta wnioskiem położona jest w południowo-wschodniej części Gminy Chełmno, na gruntach wsi Wielkie Łunawy. Planowana inwestycja ma polegać na budowie instalacji fotowoltaicznej w ramach infrastruktury technicznej.
- 1.2. Działka geodezyjna nr 29/2 o powierzchni 0,49 ha położona w Wielkich Łunawach obejmuje użytki rolne oznaczone jako łąki trwale klasy IV (LIV) oraz grunty pod rowami (W).
- 1.3. Stan prawny – działka stanowi współwłasność wnioskodawcy.
- 1.4. Wnioskowana działka nr 29/2 w Wielkich Łunawach jest wolna od zabudowy.
- 1.5. Przez teren inwestycji nie przebiegają urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Uwarunkowania wynikające z obowiązujących przepisów:

- 2.1. Dla przedmiotowego terenu brak jest obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego i aktualnie nie przystąpiono do jego sporządzenia.
- 2.2. Teren projektowanej inwestycji jest położony w granicach obszarów podlegających szczególnej ochronie z tytułu przepisów o ochronie środowiska, przyrody, ochronie zasobów wodnych oraz ochrony mienia i ludzi przed powodzią, ochronie kopalni – obszar Chełmińskiego Parku Krajobrazowego.

3. Analiza funkcji i zagospodarowania terenu:

- 3.1. Analizą objęto obszar wyznaczony na podstawie § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) od terenu inwestycji położonego na działce nr 29/2 w Wielkich Łunawach.
- 3.2. *W odniesieniu do art. 61 ust. 1 pkt 1:*
W wyniku przeprowadzonej analizy odstąpiono od analizy sposobu zabudowy dla określenia wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów i cech kształtowania oraz zagospodarowania terenu na podstawie art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gdyż decyzja dotyczy obiektów infrastruktury technicznej.
Dla wnioskowanej inwestycji powyższy warunek należy uznać **za spełniony**.
- 3.3. *W odniesieniu do art. 61 ust. 1 pkt 2:*
Wnioskowany teren lokalizacji inwestycji posiada dostęp do drogi gminnej poprzez projektowany zjazd.
Dla wnioskowanej inwestycji powyższy warunek należy uznać **za spełniony**.
- 3.4. *W odniesieniu do art. 61 ust. 1 pkt 3:*
Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego:
 - a) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
 - b) odprowadzenie ścieków sanitarnych – nie dotyczy;
 - c) zasilanie w energię elektryczną – energia z sieci elektroenergetycznej 25 kW;
 - d) zaopatrzenie w energię ciepłą – nie dotyczy;
 - e) gospodarowanie odpadami – zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - f) odprowadzenie ścieków deszczowych – na grunt własnej działki.Dla wnioskowanej inwestycji powyższy warunek należy uznać **za spełniony**.
- 3.5. *W odniesieniu do art. 61 ust. 1 pkt 4:*
Planowana inwestycja polegająca na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 0,4 MW na działce nr 29/2 w Wielkich Łunawach realizowana będzie w ramach infrastruktury technicznej i jest zlokalizowana na terenie obejmującym wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego użytki rolne oznaczone jako łąki trwale klasy IV (LIV), które zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 roku, poz. 1161) nie podlegają ochronie. W związku z powyższym w celu realizacji przedmiotowej inwestycji nie jest wymagane uzyskanie decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji.
Dla wnioskowanej inwestycji powyższy warunek należy uznać **za spełniony**.

3.6. *W odniesieniu do art. 61 ust. 1 pkt 5:*

Realizacja zamierzenia określonego we wniosku nie narusza przepisów odrębnych.

Dla wnioskowanej inwestycji powyższy warunek należy uznać za spełniony.

3.7. Inne ustalenia:

- a) w wypadku wystąpienia kolizji z urządzeniami infrastruktury technicznej inwestor dokona przebudowy we własnym zakresie.

W związku z tym, że są spełnione łącznie wszystkie warunki i wymagania kształtowania zabudowy określone w art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 roku, poz. 1945 ze zm.) zasadnym jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

Z up. Wójta
INSPEKTOR
Danuta Janikiewicz

Załączniki:

1. graficzny do analizy w skali 1:1000

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. 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 art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 256 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku

z dnia 09.06.2020r. (data wpływu do tut. Urzędu – 10.06.2020r.)

WÓJT GMINY CHEŁMNO

USTALA WARUNKI ZABUDOWY

dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na
budowie farmy fotowoltaicznej PV o mocy wytwórczej do 1 MW
przewidzianego do realizacji w: **NOWYCH DOBRACH; działka nr 659.**

1. Ustalenia dotyczące rodzaju i programu inwestycji:

- a) farma fotowoltaiczna PV o mocy wytwórczej do 1 MW

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych dotyczące:**2.1. Ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

2.1.1. Inwestycję należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 1333 z późn. zm.) oraz przepisami wykonawczymi do w/w ustawy.

2.1.2. Projekt budowlany winien zawierać pozytywne opinie jednostek opiniujących i uzgadniających wymaganych przepisami szczególnymi dla tego rodzaju przedsięwzięcia.

2.1.3. Parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wynikające z przeprowadzonej analizy (załącznik nr 2 do decyzji), w zakresie:

- a) linii zabudowy – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do decyzji;
b) wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – max. 0,35; (powierzchnia przeznaczona do przekształcenia wynosi max. 4.999,0 m²);
c) funkcji, formy zabudowy i zagospodarowania terenu – infrastruktura techniczna – panele fotowoltaiczne, przyłączy elektroenergetyczne, czterostanowiskowa stacja ładowania, dwa magazyny energii, plac manewrowy;
d) istniejącej linii elektroenergetycznej SN – do przełożenia albo likwidacji;
e) wysokości – max. 5,0 m.

2.2. Ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- a) inwestycja nie może wywierać negatywnego wpływu na środowisko;
b) uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia na terenie Chełmińskiego Parku Krajobrazowego;
c) przedmiotową inwestycję należy projektować i budować w sposób określony w przepisach w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań dotyczących: bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród (art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 1333 z późn. zm.).

2.3. Dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) Kujawsko-Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Toruniu pismem z dnia 3 lipca 2020r. znak: WUOZ.T.ZAR.5183.91.2020.WS nie wniósł żadnych uwag odnośnie projektowanej decyzji w zakresie ochrony zabytków.

2.4. Obsługi infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
- b) odprowadzenie ścieków sanitarnych – nie dotyczy;
- c) zasilanie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej;
- d) zaopatrzenie w energię ciepłą – nie dotyczy;
- e) gospodarowanie odpadami – nie dotyczy;
- f) obsługi komunikacyjnej – projektowanym zjazdem d drogi gminnej (działka nr 689); należy uzyskać w Urzędzie Gminy Chełmno zezwolenie na lokalizację zjazdu z drogi gminnej na działkę nr 659 zawierającą miejsce lokalizacji zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji oraz jego parametry techniczne.

2.5. Ochrony interesów osób trzecich – należy spełnić wymagania dotyczące poszanowania interesu osób trzecich, w szczególności ochrony przed:

- a) pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,
- b) pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności; w trakcie robót budowlanych chronić istniejące uzbrojenie terenu albo uzyskać zgodę właścicieli na jego przebudowę,
- c) pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- d) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- e) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;
- f) projektowane zamierzenie nie może naruszać uzasadnionych interesów właścicieli działek sąsiednich i istniejącego uzbrojenia.

2.6. Ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych: nie dotyczy.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczone literami A – F – jak na załączniku graficznym do decyzji.

4. Ocena spełnienia warunków niezbędnych do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.):

- 4.1. W wyniku przeprowadzonej analizy odstępiono od analizy sposobu zabudowy dla określenia wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów i cech kształtowania oraz zagospodarowania terenu na podstawie art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż decyzja dotyczy instalacji odnawialnego źródła energii.
- 4.2. Działka nr 659 w Nowych Dobrach posiada dostęp do drogi gminnej poprzez projektowany zjazd.
- 4.3. Teren wyposażony jest w urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne dla przeprowadzenia wnioskowanej inwestycji.
- 4.4. Planowana inwestycja polegająca na budowie farmy fotowoltaicznej PV o mocy wytwórczej do 1 MW na działce nr 659 w Nowych Dobrach realizowana będzie w ramach infrastruktury technicznej i jest zlokalizowana na terenie obejmującym wytworzone z gleb pochodzenia organicznego użytki rolne oznaczone jako łąki trwałe klasy IV (LIV), które zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1161) podlegają ochronie. Ponadto na przedmiotowej działce zalegają również grunty pod rowami (W), które podlegają ochronie w trybie wyżej cytowanej ustawy. W przypadku zlokalizowania inwestycji na terenie podlegającym ochronie zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, wymagane jest uzyskanie decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji.
- 4.5. Realizacja zamierzenia określonego we wniosku nie narusza przepisów odrębnych i może nastąpić po uprzednim wydaniu decyzji o warunkach zabudowy.

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawca, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

UZASADNIENIE

Dnia 10 czerwca 2020r. do Urzędu Gminy Chełmno wpłynął wniosek w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej PV Nowe Dobra o mocy wytwórczej do 1 MW na działce nr 659 w Nowych Dobrach.

Działka nr 659 w Nowych Dobrach położona jest na terenie, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym stosownie do art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sposób zagospodarowania i warunki zabudowy określa się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Po ustaleniu stron postępowania, stosownie do art. 61 § 4 oraz art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 256 z późn. zm.) pismem z dnia 26 czerwca 2020r. znak: RBG.PP.6730.67.2020.DJ zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania administracyjnego oraz o możliwości zgłaszania uwag i wypowiedania się w przedmiotowej sprawie. Strony z tego prawa nie skorzystały.

Zgodnie z przepisem art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzenie projektu o ustaleniu warunków zabudowy powierza się osobie o której mowa w art. 5, albo osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadającej uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej albo uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności architektonicznej. W rozpatrywanej sprawie projekt decyzji sporządził mgr inż. arch. Bogdan Fryndt będący członkiem Kujawsko-Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów – KP-0046.

Zamierzenie inwestycyjne spełnia wymogi art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U z 2020r. poz. 293 z późn. zm.).

Z powyższego wynika, że spełnione są warunki wymagane dla wydania decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa w art. 61 ust. 1 – 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W przedmiotowej sprawie projekt decyzji uzgodniono z następującymi organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 256 z późn. zm.):

1. Starostą Chełmińskim (w zakresie ochrony gruntów) – postanowienie z dnia 28 sierpnia 2020r. (data wpływu do tut. Urzędu – 28.08.2020r., co wynika z urzędowego poświadczenia przedłożenia w elektronicznej skrzynce podawczej ePUAP – Elektronicznej Platformie Usług Administracji Publicznej) znak: GKN.C.6123.194.2020.JB;
2. Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Bydgoszczy (w zakresie ochrony przyrody) – zastosowano przepis art. 53 ust. 5c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w myśl którego niewyrażenie stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji – uznaje się za uzgodnienie decyzji (data wpływu projektu decyzji do RDOŚ w Bydgoszczy – 21.08.2020r., co wynika z urzędowego poświadczenia przedłożenia w elektronicznej skrzynce podawczej ePUAP – Elektronicznej Platformie Usług Administracji Publicznej);
3. Dyrektorem Zarządu Zlewni w Toruniu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – zastosowano przepis art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w myśl którego niezajęcie stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane (data wpływu projektu decyzji do PGW Wody Polskie w Gdańsku – 21.08.2020r., co wynika z urzędowego poświadczenia przedłożenia w elektronicznej skrzynce podawczej ePUAP – Elektronicznej Platformie Usług Administracji Publicznej);
4. Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Chełmnie – opinia sanitarna z dnia 25 sierpnia 2020r. (data wpływu do tut. Urzędu – 26.08.2020r.) znak: N.NZ.401.7.2020;
5. Wójtem Gminy Chełmno (w zakresie dróg) – opinia z dnia 3 września 2020r. znak: RBG.DR.7211.42.2020.WS.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Toruniu, ul. Targowa 13/15 za pośrednictwem Wójty Gminy Chełmno w terminie 14 dni od dnia 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 stronę albo jeżeli w postępowaniu bierze udział więcej stron, ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Z up. Wójta
INSPEKTOR
Danuta Jankiewicz

Pouczenie:

1. W celu uzyskania pozwolenia na budowę należy złożyć wniosek lub zgłosić roboty budowlane w Starostwie Powiatowym w Chełmnie. Do wniosku należy dołączyć:
 - a) projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany w 3 egzemplarzach wraz z uzgodnieniami, opiniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi,
 - b) dowód stwierdzający prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
 - c) właściwe rozstrzygnięcie w sprawie wyłączenia gruntów z produkcji rolnej uzyskane w Starostwie Powiatowym w Chełmnie;
 - d) decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
2. Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli:
 - a) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
 - b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Załączniki:

1. graficzny do decyzji o warunkach zabudowy
2. analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część opisowa i graficzna

Oплата skarbowa:

1. na podstawie części I ust. 8 załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 1546 z późn. zm.) – opłatę skarbową w wysokości **107,00 zł** uiszczono przelewem na konto Urzędu Gminy Chełmno – dnia 09.06.2020r.

Otrzymują:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
8. a/a

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU,

o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.), dotycząca przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na **budowie farmy fotowoltaicznej PV o mocy wytwórczej do 1MW na działce nr 659 w Nowych Dobrach, gm. Chełmno.**

1. Stan prawny i faktyczny obszaru objętego analizą:

- 1.1. Planowana inwestycja polega na budowie farmy fotowoltaicznej PV o mocy wytwórczej do 1 MW.
- 1.2. Stan prawny – działka nie stanowi własności wnioskodawcy.
- 1.3. Wnioskowana działka nr 659 w Nowych Dobrach nie jest zabudowana.
- 1.4. Przez wnioskowaną działkę przebiegają urządzenia infrastruktury technicznej: linie elektroenergetyczne SN-15 kV oraz gazociągi wysokiego ciśnienia DN 200 i DN 300.

2. Uwarunkowania wynikające z obowiązujących przepisów:

- 2.1. Teren nie jest objęty obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego i aktualnie nie przystąpiono do jego sporządzania.
- 2.2. Teren projektowanej inwestycji jest położony w granicach obszarów podlegających szczególnej ochronie z tytułu przepisów o ochronie środowiska, przyrody, ochronie zasobów wodnych oraz ochrony mienia i ludzi przed powodzią, ochronie kopalin – obszar Chełmińskiego Parku Krajobrazowego.

3. Analiza funkcji i zagospodarowania terenu:

- 3.1. Analizą objęto obszar wyznaczony na podstawie § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) od terenu inwestycji położonego na działce nr 659 w Nowych Dobrach.
- 3.2. *W odniesieniu do art. 61 ust. 1 pkt 1:*
Odstąpiono od analizy sposobu zabudowy dla określenia wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów i cech kształtowania oraz zagospodarowania terenu na podstawie art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż decyzja dotyczy instalacji odnawialnego źródła energii.
Dla wnioskowanej inwestycji powyższy warunek należy uznać **za spełniony**.
- 3.3. *W odniesieniu do art. 61 ust. 1 pkt 2:*
Wnioskowany teren lokalizacji inwestycji posiada dostęp do drogi gminnej projektowanym zjazdem.
Dla wnioskowanej inwestycji powyższy warunek należy uznać **za spełniony**.
- 3.4. *W odniesieniu do art. 61 ust. 1 pkt 3:*
Projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego:
 - a) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
 - b) odprowadzenie ścieków sanitarnych – nie dotyczy;
 - c) zasilanie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej;
 - d) zaopatrzenie w energię ciepłą – nie dotyczy;
 - e) gospodarowanie odpadami – nie dotyczy;
 - f) odprowadzenie ścieków deszczowych – nie dotyczy.Dla wnioskowanej inwestycji powyższy warunek należy uznać **za spełniony**.
- 3.5. *W odniesieniu do art. 61 ust. 1 pkt 4:*
- 3.6. Planowana inwestycja polegająca na budowie farmy fotowoltaicznej PV o mocy wytwórczej do 1 MW na działce nr 659 w Nowych Dobrach realizowana będzie w ramach infrastruktury technicznej i jest zlokalizowana na terenie obejmującym wytworzone z gleb pochodzenia organicznego użytki rolne oznaczone jako łąki trwałe klasy IV (ŁIV), które zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1161) podlegają ochronie. Ponadto na przedmiotowej działce zalegają również grunty pod rowami (W), które podlegają ochronie w trybie wyżej cytowanej ustawy. W przypadku zlokalizowania inwestycji na terenie podlegającym ochronie zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, wymagane jest uzyskanie decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji.
Dla wnioskowanej inwestycji powyższy warunek należy uznać **za spełniony**.

3.7. W odniesieniu do art. 61 ust. 1 pkt 5:

Realizacja zamierzenia określonego we wniosku nie narusza przepisów odrębnych.

Dla wnioskowanej inwestycji powyższy warunek należy uznać **za spełniony**.

3.8. Inne ustalenia:

- a) w wypadku wystąpienia kolizji z urządzeniami infrastruktury technicznej inwestor dokona przebudowy we własnym zakresie.

W związku z tym, że są spełnione łącznie wszystkie warunki i wymagania kształtowania zabudowy określone w art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.) zasadnym jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

Z up. Wójta
INSPEKTOR
Danuta Jankiewicz
Danuta Jankiewicz

Załączniki:

1. graficzny do analizy w skali 1:1000