

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU,

o której mowa w art. 53 ust. 3, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 741 z późn. zm.), dotycząca przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na **budowie farmy fotowoltaicznej – część 2 o mocy do 19 MW na części działek nr 535, 533, 538/3 i 630/3 (infrastruktury farmy) oraz poprzecznych podziemnych przejść kablowych na części działek nr 375, 545, 646 w Nowych Dobrach, gm. Chelmno.**

1. Stan prawny i faktyczny obszaru objętego analizą:

- 1.1. Planowana inwestycja polega na budowie farmy fotowoltaicznej , - część 2 o mocy do 19 MW.
- 1.2. Stan prawny – działki nie stanowią własności wnioskodawcy.
- 1.3. Wnioskowane części działek nr 535, 533, 538/3, 630/3, 375, 545, 646 w Nowych Dobrach nie są zabudowane.

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 kopalni – obszar Chelmińskiego 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 działkach nr 535, 533, 538/3, 630/3, 375, 545, 646 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.

3.3. W odniesieniu do art. 61 ust. 1 pkt 2:

Odstąpiono od analizy dostępu do drogi publicznej 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**.

3.4. 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 projektowanego przyłącza do istniejącej sieci elektroenergetycznej;
- d) zaopatrzenie w energię ciepłą – nie dotyczy;
- e) gospodarowanie odpadami – zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- f) odprowadzenie ścieków deszczowych: z utwardzonych powierzchni spadkami po terenie na działce zamierzenia inwestycyjnego.

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 farmy fotowoltaicznej, - część 2 o mocy do 19 MW na części działek 535, 533, 538/3, 630/3 (infrastruktura farmy) oraz poprzecznych podziemnych przejść kablowych na części działek nr 375, 545, 646 w Nowych Dobrach, gmina Chelmno realizowana będzie w ramach infrastruktury technicznej i jest zlokalizowana na terenie obejmującym wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego użytki rolne oznaczone jako grunty orne klasy IVa (RIVa), grunty orne klasy V (RV), łąki trwałe klasy IV (ŁIV), które zgodnie ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1161 z późn. zm.) nie podlegają ochronie. Ponadto planowana inwestycja zlokalizowana jest także na gruntach, oznaczonych jako drogi (dr) oraz wody płynące (Wp), które nie są gruntami rolnymi i zgodnie z ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz. U. z 2017r. poz. 1161 ze zm.) nie podlegają ochronie. Ponadto planowana inwestycja zlokalizowana jest także na gruntach oznaczonych jako grunty pod rowami (W), które podlegają ochronie w trybie wyżej cytowanej ustawy.

W przypadku zlokalizowania inwestycji na terenie podlegających 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**.

3.6. *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 (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 741 z późn. zm.) zasadnym jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

W O J T
mgr inż. Wojciech Wypij

Odpowiadając na wniosek o udostępnienie informacji publicznej z dnia 28 października 2021r. (wpływ do tut. Urzędu - 28.10.2021r.), Urząd Gminy Chełmno informuje:

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

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

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

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

Decyzje o warunkach zabudowy wydano dla:

Rodzaj inwestycji	Decyzja administracyjna	Data wydania decyzji	Moc zamierzenia inwestycyjnego	Nazwa inwestora	Teren inwestycji
Fotowoltaika	RBG.PP.6730.66.2021.DJ	03.09.2021	do 7 MW		Nowe Dobra dz. nr: 149, 150, 151
Fotowoltaika	RBG.PP.6730.67.2021.DJ	03.09.2021	do 19 MW		Nowe Dobra dz. nr., 535, 533, 538/3, 630/3, 375, 545, 646

Dla farm wiatrowych nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i nie są prowadzone postępowania.

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

Plany miejscowe oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zamieszczone są na stronie: Urząd Gminy Chełmno System Informacji Przestrzennej.

Gmina nie jest w trakcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania terenu.

WÓJT
mgr inż. Krzysztof Wójcik

Załączniki:

- decyzja z dnia 03.09.2021r. znak: RBG.PP.6730.66.2021.DJ

- decyzja z dnia 03.09.2021r. znak: RBG.PP.6730.67.2021.DJ

Decyzja niniejsza stała się
ostateczna
dnia 2021-09-28
podpis

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 2021r. poz. 741 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 2021r. poz. 735), po rozpatrzeniu wniosku _____, reprezentowanego przez Pana _____ na podstawie pełnomocnictwa z dnia 30.05.2019r. obowiązującego od dnia 30 maja 2019r. do dnia 31 grudnia 2021r., z dnia 29.03.2021r. (data wpływu do tut. Urzędu – 02.04.2021r.)

WÓJT GMINY CHELMNO

USTALA WARUNKI ZABUDOWY

dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na
budowie farmy fotowoltaicznej – część 1 o mocy do 7 MW
przewidzianego do realizacji w: Nowych Dobrach; działki nr 149, 150, 151.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju i programu inwestycji:

- a) farma fotowoltaiczna, – część 1 o mocy do 7 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 do decyzji warunkach zabudowy;
- b) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wyznaczonego terenu – 0,85;
- c) funkcji, formy zabudowy i zagospodarowania terenu : obiekty infrastruktury technicznej – elektrownia fotowoltaiczna;
- d) parametrów projektowanej zabudowy:
- maksymalna moc projektowanej elektrowni fotowoltaicznej: do 7 MW łącznie,
 - konstrukcje wsporcze pod panele fotowoltaiczne;
 - obiekty budowlane inwerterów: max. 256 szt. o wym. 2,0 x 2,0 x 1,7m (szer. x dł. x wys.);
 - obiekty budowlane transformatorów: max. 8 szt., o wym. 4,0 x 4,0 x 4,0 m każdy (szer. x dł. x wys.),
 - transformator sieciowy: o wym. 7,0 x 10,0 x 4,0 m (szer. x dł. x wys.)
 - obiekty budowlane techniczne: w ilości do 3 szt., o wym. 4,0 x 15,0 x 4,0 m każdy (szer. x dł. x wys.),
 - obiekty szaf elektroenergetycznych przy rzędach paneli: o wym. 1,0 x 2,0 x 1,7m (szer. x dł. x wys.),
 - ogrodzenie terenu o wysokości do 2,5m.
 - przewody elektryczne,
 - przewody i instalacje sterujące,
 - droga wewnętrzna,
 - plac manewrowo - postojowy,
 - bariery IR/foto,
 - czujniki,
 - maszty monitoringu,
 - obudowy klimatyczne,
 - aparatura przyłączeniowa,
 - dławiki,
 - instalacje odgromowe

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) Uwzględnić istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, określonych w prawomocnej decyzji Wójta Gminy Chełmno znak: RBG.OŚ.6220.12.2018.KZ z dnia 19.03.2019r. wraz z decyzją przenoszącą znak: RBG.OŚ.6220.4.2019.KZ z dnia 15.07.2019r. oraz decyzji zmieniającej znak: RBG.OŚ.62220.1.2020.KZ z dnia 01.03.2021r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizację przedsięwzięcia pn. „ Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy przyłączeniowej do 40 MW zlokalizowanej w pobliżu miasta Chełmno, gmina Chełmno, powiat chełmiński, województwo kujawsko- pomorskie” polega na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 40 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach nr 375, 513, 514, 149, 150, 151, 515, 534, 535, 533, 538/2, 538/3, 545, 630/4, 630/3, 646 w Nowych Dobrach, wśród terenów o charakterze rolniczym z rozproszoną zabudową zagrodową, o małej gęstości zaludnienia. Zadanie kwalifikuje się do przedsięwzięć wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 54 lit. a) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839), tj. „ zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1 – 5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1 – 3 tej ustawy”.
- d) 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 07.07.1994 r. Prawo Budowlane Dz. U. z 2020 r. 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 19 kwietnia 2021r. znak: WUOZ.T.ZAR.5183.84.2021.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 projektowanego przyłącza do istniejącej sieci elektroenergetycznej;
- d) zaopatrzenie w energię ciepłą – nie dotyczy;
- e) gospodarowanie odpadami – zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- f) odprowadzenie ścieków deszczowych: z utwardzonych powierzchni spadkami po terenie na działce zamierzenia inwestycyjnego,
- g) obsługi komunikacyjnej – projektowanym zjazdem z drogi gminnej (działka nr 374); należy uzyskać w Urzędzie Gminy Chełmno zezwolenie na lokalizację zjazdu z drogi gminnej na działkę 149,150 i 151 zawierające 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.

2.7 Szczególnych zasad zagospodarowania terenu wynikających z przepisów odrębnych: nie dotyczy.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczone literami – jak na załącznikach graficznych do decyzji o warunkach zabudowy.

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 2021r. poz. 741 z późn. zm.):

- 4.1. Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art.2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii.
- 4.2. Teren wyposażony jest w niezbędne istniejące i projektowane urządzenia infrastruktury technicznej dla przeprowadzenia wnioskowanej inwestycji;
- 4.3. Planowana inwestycja polegająca na budowie farmy fotowoltaicznej,, – część 1 o mocy do 7 MW na działkach nr 149, 150, 151 w Nowych Dobrach realizowana będzie w ramach infrastruktury technicznej i jest zlokalizowana na terenie obejmującym wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego użytki rolne oznaczone jako grunty orne klasy IVa (RIVa), grunty orne klasy IVb (RIVb), oraz grunty orne klasy V (RV), które zgodnie ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1161 z późn. zm.) nie podlegają ochronie. W związku z powyższym w celu realizacji przedmiotowej inwestycji nie jest wymagane uzyskanie decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji.
- 4.4. 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

Dnia 2 kwietnia 2021r. do Urzędu Gminy Chełmno wpłynął wniosek reprezentowanego przez _____ działającego na podstawie pełnomocnictwa z dnia 30.05.2019r. obowiązującego od dnia 30 maja 2019r. do dnia 31 grudnia 2021r. w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej – część 1 o mocy do 7 MW na działkach nr 149, 150, 151 w Nowych Dobrach.

Działki nr 149, 150, 151 w Nowych Dobrach położone są 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 2021r. poz. 735 z późn. zm.) pismem z dnia 16 kwietnia 2021r. znak: RBG.PP.6730.66.2021.DJ zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania administracyjnego oraz o możliwości zgłaszania uwag i wypowiedania się w przedmiotowej sprawie.

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. _____ będący członkiem Kujawsko-Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów – KP-|

W toku postępowania wykonano analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, o której mowa w art. 53 ust. 3, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zamierzenie inwestycyjne spełnia wymogi art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U z 2021r. poz. 741 z późn. zm.).

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 2021r. poz. 741 z późn. zm.):

1. Starostą Chełmińskim (w zakresie ochrony gruntów) – postanowienie z dnia 22 czerwca 2021r. (data wpływu do tut. Urzędu – 23.06.2021r.) znak: GKN.C.6123.208.2021.JB;
2. Dyrektorem Zarządu Zlewni w Toruniu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody – 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 – RZGW Gdańsk – Dyrektor Zarządu Zlewni w Toruniu – 16.06.2021r.),
3. Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Chełmnie – opinia sanitarna z dnia 22 czerwca 2021r. (data wpływu do tut. Urzędu – 24.06.2021r.) znak: N.NZ.401.10.2021;
 4. Wójtem Gminy Chełmno (w zakresie dróg) – opinia z dnia 24 czerwca 2021r. znak: RBG.DR.7211.57.2021.WS.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Toruniu, ul. Targowa 13/15 za pośrednictwem Wójta 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.



WÓJT
mgr inż. Krzysztof Wypij

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

Oplata skarbową:

1. na podstawie części I ust. 8 załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2020 poz. 1546 z późn. zm.) – opłatę skarbową w wysokości **598,00 zł** uiszczono przelewem na konto Urzędu Gminy Chełmno – dnia 28.03.2021r.

Otrzymują:

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU,

o której mowa w art. 53 ust. 3, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 741 z późn. zm.), dotycząca przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na **budowie farmy fotowoltaicznej – część 1 o mocy do 7 MW na działkach nr 149, 150, 151 w Nowych Dobrach, gm. Chełmno.**

1. Stan prawny i faktyczny obszaru objętego analizą:

- 1.1. Planowana inwestycja polega na budowie farmy fotowoltaicznej - część 1 o mocy do 7 MW.
- 1.2. Stan prawny – działki nie stanowią własności wnioskodawcy.
- 1.3. Wnioskowane działki nr 149, 150, 151 w Nowych Dobrach nie są zabudowane.

2. Uwarunkowania wynikające z obowiązujących przepisów:

- 2.1. Teren nie jest objęty obowiązującym planem 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 działkach nr 149, 150, 151 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.
- 3.3. *W odniesieniu do art. 61 ust. 1 pkt 2:*
Odstąpiono od analizy dostępu do drogi publicznej 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**.
- 3.4. *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 projektowanego przyłącza do istniejącej sieci elektroenergetycznej;
 - d) zaopatrzenie w energię cieplną – nie dotyczy;
 - e) gospodarowanie odpadami – zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - f) odprowadzenie ścieków deszczowych: z utwardzonych powierzchni spadkami po terenie na działce zamierzenia inwestycyjnego.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 farmy fotowoltaicznej - część 1 o mocy do 7 MW na działkach nr 149, 150, 151 w Nowych Dobrach realizowana będzie w ramach infrastruktury technicznej i jest zlokalizowana na terenie obejmującym wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego użytki rolne oznaczone jako grunty orne klasy IVa (RIVa), grunty orne klasy IVb (RIVb), oraz grunty orne klasy V (RV), które zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1161 z późn. zm.) 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 (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 741 z późn. zm.) zasadnym jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

W O J T
mgr inż. Krzysztof Wypij

Decyzja niniejsza stała się
ostateczna
dnia 2021-10-07
podpis ..

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 2021r. poz. 741 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 2021r. poz. 735),
po rozpatrzeniu wniosku
reprezentowanego przez
Pana .. na podstawie pełnomocnictwa z dnia 30.05.2019r. obowiązującego od dnia 30 maja 2019r. do dnia 31 grudnia 2021r., z dnia 29.03.2021r. (data wpływu do tut. Urzędu – 02.04.2021r.)

WÓJT GMINY CHELMNO

USTALA WARUNKI ZABUDOWY

dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na
budowie farmy fotowoltaicznej – część 2 o mocy do 19 MW
na części działek nr 535, 533, 538/3 i 630/3 (infrastruktury farmy)
oraz poprzecznych podziemnych przejść kablowych na części działek nr 375, 545, 646
przewidzianego do realizacji w: Nowych Dobrach: część działek nr 535, 533, 538/3, 630/3, 375, 545, 646.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju i programu inwestycji:

- a) farma fotowoltaiczna – część 2 o mocy do 19 MW oraz poprzecznych podziemnych przejść kablowych.

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 załącznikami graficznymi do decyzji warunków zabudowy;
- b) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wyznaczonego terenu – 0,85;
- c) funkcji, formy zabudowy i zagospodarowania terenu : obiekty infrastruktury technicznej – elektrownia fotowoltaiczna;
- d) uwzględnić szerokość: pasa zajętości linii, pasa służebności i pasa ochronnego linii 110kV;
- e) parametrów projektowanej zabudowy:
- maksymalna moc projektowanej elektrowni fotowoltaicznej: do 19 MW łącznie,
 - konstrukcje wsporcze pod panele fotowoltaiczne;
 - obiekty budowlane inwerterów: max. 755 szt. o wym. 2,0 x 2,0 x 1,7m (szer. x dł. x wys.);
 - obiekty budowlane transformatorów: max. 24 szt., o wym. 4,0 x 4,0 x 4,0 m każdy (szer. x dł. x wys.),
 - transformator sieciowy: o wym. 7,0 x 10,0 x 4,0 m (szer. x dł. x wys.)
 - obiekty budowlane techniczne: w ilości do 3 szt., o wym. 4,0 x 15,0 x 4,0 m każdy (szer. x dł. x wys.),
 - obiekty szaf elektroenergetycznych przy rzędach paneli: o wym. 1,0 x 2,0 x 1,7m (szer. x dł. x wys.),
 - ogrodzenie terenu o wysokości do 2,5m.
 - przewody elektryczne,
 - przewody i instalacje sterujące,
 - droga wewnętrzna,
 - plac manewrowy - postojowy,
 - bariery IR/foto,
 - czujniki,
 - maszty monitoringu,

- obudowy klimatyczne,
- aparatura przyłączeniowa,
- dławiki,
- instalacje odgromowe

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) Uwzględnić istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, określonych w prawomocnej decyzji Wójta Gminy Chełmno znak: RBG.OŚ.6220.12.2018.KZ z dnia 19.03.2019r. wraz z decyzją przenoszącą znak: RBG.OŚ.6220.4.2019.KZ z dnia 15.07.2019r. oraz decyzji zmieniającej znak: RBG.OŚ.62220.1.2020.KZ z dnia 01.03.2021r. o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia pn. „o mocy przyłączeniowej do 40 MW zlokalizowanej w pobliżu miasta Chełmno, gmina Chełmno, powiat chełmiński, województwo kujawsko- pomorskie” polega na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 40 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach nr 375, 513, 514, 149, 150, 151, 515, 534, 535, 533, 538/2, 538/3, 545, 630/4, 630/3, 646 w Nowych Dobrach, wśród terenów o charakterze rolniczym z rozproszoną zabudową zagrodową, o małej gęstości zaludnienia. Zadanie kwalifikuje się do przedsięwzięć wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 54 lit. a) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839), tj. „zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1 – 5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1 – 3 tej ustawy”.
- d) 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 07.07.1994 r. Prawo Budowlane Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn.zm.).
- e) Obszar planowanej inwestycji w obrębie Nowe Dobra, gmina Chełmno koliduje z publiczną powierzchnią wodą płynącą – kanałem Gromadzkim. Zgodnie z ustawą – Prawo Wodne (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 624), zakazuje się gromadzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwienia przechodzenia przez ten obszar. Na podstawie art. 233 ust. 1 ww. ustawy Prawo Wodne (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 624), właściciel nieruchomości przyległej do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych jest obowiązany umożliwić dostęp do wód na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód oraz dla ustawiania znaków żeglugowych lub hydrologiczno- meteorologicznych urządzeń pomiarowych. Ponadto obszar inwestycji koliduje z urządzeniami melioracyjnymi – rów R-54, R-53, R-52, stanowiące urządzenia melioracji wodnych. Nie wyklucza się występowania urządzeń melioracyjnych poza ewidencją. Zgodnie z art. 214 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. – Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 624), wody stojące, woda w rowie, oraz woda w stawie, który nie jest napełniany w ramach usług wodnych, ale wyłącznie wodami opadowymi lub roztopowymi, lub wodami gruntowymi znajdujące się w ramach nieruchomości gruntowej, stanowią własność właściciela tej nieruchomości. Utrzymywanie urządzeń melioracji wodnych, zgodnie z art. 205 ww. ustawy - Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 624), należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki działającej na terenie gminy lub związku spółek wodnych, w którym jest zrzeszona spółka wodna działająca na terenie gminy - do tej spółki lub tego związku spółek wodnych. W takim przypadku przebudowę w/w urządzeń należy wykonać na koszt inwestora w porozumieniu z właściwą miejscową Spółką Wodną w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie. Zgodnie z art. 388 ust. 1, art. 389 pkt 9 i art. 394 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy Prawo wodne, na prowadzenie przez wody powierzchniowe płynące w granicach linii brzegu m.in. rurociągów, przewodów w rurociągach osłonowych oraz na prowadzenie przez wody inne niż śródlądowe drogi wodne napowietrznych linii energetycznych i telekomunikacyjnych, konieczne jest uzyskanie zgody wodnoprawnej. Organem właściwym w sprawie zgód wodnoprawnych są właściwe organy Wód Polskich zgodnie z zrt. 397 ust. 1 ww. ustawy Prawo wodne.

2.3. Dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) Kujawsko-Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Toruniu pismem z dnia 19 kwietnia 2021r. znak: WUOZ.T.ZAR.5183.85.2021.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 projektowanego przyłącza do istniejącej sieci elektroenergetycznej;
- d) zaopatrzenie w energię ciepłą – nie dotyczy;
- e) gospodarowanie odpadami – zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- f) odprowadzenie ścieków deszczowych: z utwardzonych powierzchni spadkami po terenie na działce zamierzenia inwestycyjnego,
- g) obsługi komunikacyjnej – projektowanym zjazdem z drogi gminnej (działka nr 646); należy uzyskać w Urzędzie Gminy Chełmno zezwolenie na lokalizację zjazdu z drogi gminnej na działkę 538/3 i 630/3 zawierające miejsce lokalizacji zjazdu 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.

2.7. Szczególnych zasad zagospodarowania terenu wynikających z przepisów odrębnych: nie dotyczy.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczone literami – jak na załącznikach graficznych do decyzji o warunkach zabudowy.

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 2021r. poz. 741 z późn. zm.):

- 4.1. Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art.2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii.
- 4.2. Teren wyposażony jest w niezbędne istniejące i projektowane urządzenia infrastruktury technicznej dla przeprowadzenia wnioskowanej inwestycji;
- 4.3. Planowana inwestycja polegająca na budowie farmy fotowoltaicznej,, - część 2 o mocy do 19MW na części działek 535, 533, 538/3, 630/3 (infrastruktura farmy) oraz poprzecznych podziemnych przejść kablowych na części działek nr 375, 545, 646 w Nowych Dobrach, gmina Chełmno realizowana będzie w ramach infrastruktury technicznej i jest zlokalizowana na terenie obejmującym wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego użytki rolne oznaczone jako grunty orne klasy IVa (RIVa), grunty orne klasy V (RV), 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 z późn. zm.) nie podlegają ochronie. Ponadto planowana inwestycja zlokalizowana jest także na gruntach, oznaczonych jako drogi (dr) oraz wody płynące (Wp), które nie są gruntami rolnymi i zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1161 ze zm.) nie podlegają ochronie. Ponadto planowana inwestycja zlokalizowana jest także na gruntach oznaczonych jako grunty pod rowami (W), które podlegają ochronie w trybie wyżej cytowanej ustawy.
W przypadku zlokalizowania inwestycji na terenie podlegających 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.
- 4.4. 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

Dnia 2 kwietnia 2021r. do Urzędu Gminy Chełmno wpłynął wniosek i reprezentowanego przez Pana _____, działającego na podstawie pełnomocnictwa z dnia 30.05.2019r. obowiązującego od dnia 30 maja 2019r. do dnia 31 grudnia 2021r. w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej _____ - część 2 o mocy do 19 na części działek nr 535, 533, 538/3, 630/3 (infrastruktura farmy) oraz poprzecznych podziemnych przejść kablowych na części działek nr 375, 545, 646 w Nowych Dobrach.

Działki nr 535, 533, 538/3, 630/3, 375, 545, 646 w Nowych Dobrach położone są 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 2021r. poz. 735 z późn. zm.) pismem z dnia 16 kwietnia 2021r. znak: RBG.PP.6730.67.2021.DJ zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania administracyjnego oraz o możliwości zgłaszania uwag i wypowiedzenia się w przedmiotowej sprawie.

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. _____ będący członkiem Kujawsko-Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów – KP-00

W toku postępowania wykonano analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, o której mowa w art. 53 ust. 3, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zamierzenie inwestycyjne spełnia wymogi art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U z 2021r. poz. 741 z późn. zm.).

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 2021r. poz. 741 z późn. zm.):

1. Starostą Chełmińskim (w zakresie ochrony gruntów) – postanowienie z dnia 22 czerwca 2021r. (data wpływu do tut. Urzędu – 23.06.2021r.) znak: GKN.C.6123.209.2021.JB;
2. Dyrektorem Zarządu Zlewni w Toruniu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody – postanowienie z dnia 25.06.2021r. (data wpływu do tut. Urzędu – 29.06.2021, zgodnie z elektronicznym poświadczeniem przedłożenia EPUAP), znak : GD.ZZI.5.552.545.2021.
3. Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Chełmnie – opinia sanitarna z dnia 22 czerwca 2021r. (data wpływu do tut. Urzędu – 24.06.2021r.) znak: N.NZ.401.11.2021;
4. Wójtem Gminy Chełmno (w zakresie dróg) – opinia z dnia 24 czerwca 2021r. znak: RBG.DR.7211.54.2021.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.

W O J T
mgr inż. _____
Wójta

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 wyda~~nej~~ decyzji (art.65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Załączniki:

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

Opłata skarbową:

1. na podstawie części I ust. 8 załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2020 poz. 1546 z późn. zm.) – opłatę skarbową w wysokości **598,00 zł** uiszczono przelewem na konto Urzędu Gminy Chełmno – dnia 28.03.2021r.

Otrzymują: