

PIR.6730.49.2021

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY NR 65/2021

Na podstawie:

- art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1, art. 63 ust. 2 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.),
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588),
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.),
- po wszczęciu w dniu 27.04.2021 r. postępowania z wniosku PV 540 Sp. z o.o., reprezentowanej przez Adama Mazura, z dnia 19.04.2021 r. o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch elektrowni fotowoltaicznych o mocy do 1MW każda wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr 1/8 w miejscowości Dziemiony, Gmina Chelmża.

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na budowie dwóch elektrowni fotowoltaicznych o mocy do 1MW każda wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr 1/8 w miejscowości Dziemiony, Gmina Chelmża.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju i programu inwestycji:

- a) montaż paneli fotowoltaicznych,
- b) budowa infrastruktury towarzyszącej,
- c) budowa kontenerowych stacji transformatorowych,
- d) budowa przyłączy elektroenergetycznych sieci nn, SN
- e) montaż systemów monitoringu, zasilania i sterowania,
- f) budowa ogrodzenia terenu elektrowni,

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 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.) oraz przepisami wykonawczymi do ww. 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 (zał. nr 2 do decyzji), w zakresie:

- a) linii zabudowy: nie ustala się,
- b) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wyznaczonego terenu: nie dotyczy;
- c) funkcji, formy zabudowy i zagospodarowania terenu: obiekty infrastruktury technicznej w zabudowie produkcyjnej – elektrownie fotowoltaiczne;
- d) parametrów projektowanej zabudowy:
 - maksymalna moc projektowanej elektrowni fotowoltaicznej: do 1MW każda instalacja,
 - maksymalna ilość zamontowanych paneli: 10000szt;
 - maksymalna powierzchnia inwestycji: 4500m²;
 - liczba stacji transformatorowych: 2 szt.;
 - szerokość elewacji frontowej kontenerowej stacji elektroenergetycznej: max. 9,0m;
 - wysokość kontenerowej stacji elektroenergetycznej: max. 4,0m;
 - geometria dachu kontenerowej stacji elektroenergetycznej: dach płaski o kącie nachylenia do 12° lub dwuspadowy do 12°-45°.

2.2. Ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

1) uwzględnić istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, określonych w prawomocnej decyzji Wójta Gminy Chełmża Nr 1/2019 o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 2 MW składających się z wolnostojących paneli fotowoltaicznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą w tym przyłączem energetycznym, i stacjami transformatorowymi na działce nr 1/1, obręb Dziemiony, Gmina Chełmża.

2) 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: w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znaleziska, wstrzymać wszelkie prace mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy Chełmża.

2.4. Obsługi infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy,
- b) odprowadzenie ścieków sanitarnych: nie dotyczy,
- c) zasilanie w energię elektryczną: projektowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej,
- d) gospodarowanie odpadami: zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- e) energia cieplna: nie dotyczy,
- f) odprowadzenie ścieków deszczowych: z utwardzonych powierzchni spadkami po terenie na działce zamierzenia inwestycyjnego,
- g) obsługi komunikacyjnej: projektowanym zjazdem z drogi powiatowej nr 2023C.

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;

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

2.7. Szczególnych zasad zagospodarowania terenu wynikających z przepisów odrębnych: nakaz uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenu w sąsiedztwie terenów kolejowych – zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:

- ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2019 r. poz. 710, ze zm.),
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań z zakresu odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. 2014 r. poz. 1227 ze zm.),

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji - 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. 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 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

4.2. Teren wyposażony jest w niezbędne istniejące i projektowane urządzenia infrastruktury technicznej dla przeprowadzenia wnioskowanej inwestycji;

4.3. Teren nie wymaga zgody na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej ze względu na klasę gruntów RIVa, RIVb, RV.

4.4. Realizacja zamierzenia określonego we wniosku nie narusza przepisów odrębnych.

5. Informacje dodatkowe.

5.1. Zgodnie z treścią art. 63, ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

5.2. Zgodnie z treścią art. 63, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

5.3. Ustalenia wynikające z uzgodnień: brak.

UZASADNIENIE

1. 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 dwóch elektrowni fotowoltaicznych o mocy do 1MW każda wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr 1/8 w miejscowości Dziemiony, Gmina Chelmża** wymaga ustalenia w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

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

3. Zgodnie z przepisem art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzenie projektu decyzji 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 - KPOIA - 0046.

4. Projekt decyzji uzgodniono z:

4.1. Starostą Toruńskim (na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) – organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – postanowienie z dnia 7 czerwca 2021 r. znak OS.673.2.47.2021.MS uzgadniające pozytywnie przedłożony projekt decyzji o warunkach zabudowy w zakresie spełniania wymogów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

4.2. Powiatowym Zarządem Dróg w Toruniu (na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego – postanowienie z dnia 11 czerwca 2021 r. znak PZD-11.426.87.2021 pozytywnie uzgadniające przedłożony projekt decyzji o warunkach zabudowy.

4.3. Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarządem Zlewni w Toruniu (na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) – organem właściwym w sprawach melioracji – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – organ nie zajął stanowiska w ciągu dwóch tygodni od dnia doręczenia wniosku tj. od dnia 27 maja 2021 r. w związku z czym uzgodnienie uważa się za dokonane.

Pouczenie

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Toruniu, ul. Targowa 13/15, 87-100 Toruń, które należy wnieść za pośrednictwem Wójta Gminy Chelmża w terminie 14 dni od dnia doręczenia. Odwołanie od decyzji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

2. W celu uzyskania pozwolenia na budowę należy złożyć wniosek w Starostwie Powiatowym w terminie ważności decyzji o warunkach zabudowy. Do wniosku należy dołączyć:

- 1) projekt budowlany wraz z uzgodnieniami, opiniami i pozwoleniami wymaganymi przepisami szczególnymi,

- 2) właściwe rozstrzygnięcie w sprawie wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolnej uzyskane w Starostwie Powiatowym,
 - 3) dowód stwierdzający prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
 - 4) decyzję o warunkach zabudowy,
3. Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli:
- inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
 - zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierająca ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Załączniki:

1. Załącznik graficzny do decyzji o warunkach zabudowy.
2. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Otrzymują :

1. Adam Mazur, PV 540 Sp. z o.o.,
2. A... i H... O...,
3. Polskie Koleje Państwowe S.A.,
4. P... S...,
5. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa,
6. K... i A... P...,
7. J... i E... K...,
8. S... S...,
9. J... i E... W...,
10. Starostwo Powiatowe w Toruniu,
11. Powiatowy Zarząd Dróg w Toruniu,

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 598zł na podstawie art. 1 ust. 1 lit. a (załącznik do ustawy część I pkt 8) ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2020 r. poz.1546 z późn. zm.)
Przelew na konto Gminy Chełmża w dn. 20.04.2021 r.

Sprawę prowadzi:

Agnieszka Korenkiewicz, Urząd Gminy Chełmża
Referat Planowania, Inwestycji i Rozwoju
tel. 56 675 60 76 wew. 47
e-mail: akorenkiewicz@gminachelmza.pl

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 2021 r. poz. 741 z późn.zm.) dotycząca przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na budowie dwóch elektrowni fotowoltaicznych o mocy do 1MW każda wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr 1/8 w miejscowości Dziemiony, Gmina Chelmża.

1. Stan prawny i faktyczny obszaru objętego analizą:

- a) Działka geodezyjna nr 1/8, położona w obrębie Dziemiony, o łącznej powierzchni 4,86 ha. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów dla ww. działki wyznaczony teren inwestycji stanowią grunty klasy RIVa, RIVb, RV.
- b) Działka stanowi własność wg rejestru gruntów.

2. Uwarunkowania wynikające z obowiązujących przepisów:

Uwarunkowania wynikające z:

- a) lokalizacji na terenie zamkniętym – nie dotyczy;
- b) lokalizacji na terenie, dla którego istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: nie dotyczy;
- c) zakwalifikowania inwestycji do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko: planowana zabudowa systemami fotowoltaicznymi, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą jest większa niż 1 ha, przedsięwzięcie zaliczane jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- d) lokalizacji w miejscowościach uzdrowiskowych – nie dotyczy;
- e) występowania obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków oraz obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków – nie dotyczy;
- f) występowania obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani – nie dotyczy;
- g) lokalizacji na terenie górniczym – nie dotyczy;
- h) występowania udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych – nie dotyczy;
- i) występowania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – nie dotyczy;
- a) ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne – w granicach działki nr 1/8 występują potencjalne tereny występowania melioracji wodnych na gruntach wykorzystywanych na cele rolne,
- j) lokalizacji w granicach parku i jego otuliny oraz pozostałych obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody – nie dotyczy;
- k) lokalizacji na obszarze przyległym do pasa drogowego – działka nr 1/8 przylega do drogi powiatowej nr 2023C,
- l) zakresu inwestycji związanego z zadaniami rządowymi albo samorządowymi, służącymi realizacji inwestycji celu publicznego – nie dotyczy;
- m) zakresu inwestycji zaliczonego do przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego – nie dotyczy;
- n) lokalizacji na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – nie dotyczy;
- o) lokalizacji w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – nie dotyczy;
- p) lokalizacji na terenach, na których znajduje się lotnicze urządzenie naziemne, wyznaczono powierzchnie ograniczające zabudowę lub wydano decyzję o wprowadzeniu zmian w systemie funkcjonalnym pod względem bezpieczeństwa ruchu lotniczego i prawidłowego funkcjonowania lotniczych urządzeń naziemnych – nie dotyczy;
- q) lokalizacji w strefach oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych: nie dotyczy;
- r) lokalizacji w strefach kontrolowanych gazociągów: nie dotyczy;
- s) lokalizacji w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowych: nie dotyczy;
- t) lokalizacji w sąsiedztwie terenów kolejowych: nie dotyczy.

3. Analiza funkcji i zagospodarowania terenu:

Analizą objęto obszar wyznaczony na podstawie § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i

zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) od terenu inwestycji.

4. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji - jak na załączniku graficznym do decyzji o warunkach zabudowy.

5. 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.):

5.1. *W odniesieniu do art. 61 ust.1 pkt 1:* **nie ma zastosowania;**

5.2. *W odniesieniu do art. 61 ust.1 pkt 2:* **nie ma zastosowania;**

5.3. *W odniesieniu do art. 61 ust.1 pkt 3:*

Projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:

- a) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy,
- b) odprowadzenie ścieków sanitarnych: nie dotyczy,
- c) zasilanie w energię elektryczną: projektowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej;
- d) gospodarowanie odpadami: zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- e) energia cieplna: nie dotyczy;
- f) odprowadzenie ścieków deszczowych: z utwardzonych powierzchni spadkami po terenie na działce zamierzenia inwestycyjnego,

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

5.4. *W odniesieniu do art. 61 ust.1 pkt 4:*

Uzyskanie zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze nie jest wymagane ze względu na klasę gruntów – RIVa, RIVb, RV.

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

5.5. *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**.

W związku z tym, że są spełnione łącznie wszystkie warunki i wymagania kształtowania zabudowy określone w art. 61 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zasadnym jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.