

PIR.6730.75.2021

## **DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY NR 89/2021**

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 28.06.2021 r. postępowania z wniosku PV Skrzypaczowice Dziemiony Sp. z o.o. reprezentowanej przez Marcina Szlaps, z dnia 25.06.2021 r. o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch elektrowni słonecznych o mocy do 2MW (2 x 1MW) wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr 198/1 w miejscowości Dziemiony, Gmina Chelmża.

### **USTALAM WARUNKI ZABUDOWY**

dla inwestycji polegającej na budowie dwóch elektrowni słonecznych o mocy do 2MW (2 x 1MW) wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr 198/1 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 kontenerów technicznych,
- e) budowa przyłączy elektroenergetycznych do sieci SN,
- 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: 8000szt,
  - maksymalna powierzchnia inwestycji: 5800m<sup>2</sup>,
  - liczba stacji transformatorowych: 2 szt.,
  - liczba kontenerów technicznych: 2 szt.,
  - szerokość elewacji frontowej kontenerowej stacji elektroenergetycznej: max. 10,0m,
  - szerokość elewacji frontowej kontenerowa technicznego: max. 10,0m,
  - wysokość kontenerowej stacji elektroenergetycznej: max. 4,0m,

- wysokość kontenera technicznego: 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 6/2021 o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie dwóch elektrowni słonecznych „Dziemiony I” i „Dziemiony II” wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr 198/1 o mocy do 2MW (2x 1MW), obręb Dziemiony, w miejscowości 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 2022C lub za pośrednictwem działki drogowej nr 4/1.

**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 bezpośrednim sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej SN w zakresie:

- zapewnienia dostępu dla utrzymania bezpieczeństwa eksploatacji linii,
- zapewnienia bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych – zgodnie z przepisami odrębnymi,

## **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 2003r. 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 zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze ze względu na klasę gruntów RIVa, RIVb.
- 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:**

- a) Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Toruniu: *„Utrzymanie urządzeń melioracji wodnych zgodnie z art. 205 ustawy Prawo Wodne należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością Spółki Wodnej działającej na terenie gminy lub Związku Spółek Wodnych, w którym zrzeszona jest 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 miejscowo Spółką Wodną w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie.”*

### **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 słonecznych o mocy do 2MW (2x 1MW) wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr 198/1 w miejscowości Dziemiony, Gmina Chełmża wymaga ustalenia w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

2. Zamierzenie inwestycyjne spełnia wymogi 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.).

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 organ nie zajął stanowiska w ciągu dwóch tygodni od dnia doręczenia wniosku tj. od dnia 21 lipca 2021 r. w związku z czym uzgodnienie uważa się za dokonane.

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 2 sierpnia 2021 r. znak PZD-11.426.117.2021 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 – postanowienie z dnia 4 sierpnia 2021 r. znak GD.ZZI.5.522.675.2021 pozytywnie uzgadniające przedłożony projekt decyzji o warunkach zabudowy.

4.4. Wójtem Gminy Chełmża – zarządcą dróg gminnych (na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) – opinia z dnia 26 lipca 2021 r. znak ZDT.7211.111.2021.

### **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 Chełmża 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).

(pieczęć imienna i podpis osoby

upoważnionej do wydania decyzji)

### Załączniki:

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

### Otrzymują :

1. Marcin Szlaps, PV Skrzypaczowice Dziemiony Sp. z o.o. – wnioskodawca,
2. T... i K... T...,
3. M... i M... N...,
4. M... W...,
5. P... i B... S...,
6. E... K...,
7. B... K...,
8. A...j M...,
9. J... M...,
10. M... M...,
11. P... M...,
12. Powiatowy Zarząd Dróg w Toruniu – przez ePUAP,
13. a/a.

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. 10.06.2021 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

## Załącznik

do decyzji o warunkach zabudowy nr 89/2021 z dnia 14 września 2021 r.

**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 słonecznych o mocy do 2MW (2x 1MW) wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr 198/1 w miejscowości Dziemiony, Gmina Chełmża.

### 1. Stan prawny i faktyczny obszaru objętego analizą:

a) Działka geodezyjna nr 198/1, położona w obrębie Dziemiony, o łącznej powierzchni 7,12 ha. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów dla ww. działki wyznaczony teren inwestycji stanowią grunty klasy RIVa, RIVb.

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 198/1 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 198/1 przylega do drogi powiatowej nr 2022C,

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: przez działkę nr 198/1 przebiegają linie elektroenergetyczne SN;

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 2021 r. poz. 741 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.

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.**