

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY Nr 121/2021

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.),
- postanowienie w dniu 14.10.2021 r. postępowania z wniosku PV 540 Sp. z o.o. reprezentowanej przez Iwonę Fręcek z dnia 11.10.2021 r. o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu elektrowni fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą techniczną na działce nr 1/8 w miejscowości Dziemiony, Gmina Chejń a.

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na budowie zespołu elektrowni fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą techniczną na działce nr 1/8 w miejscowości Dziemiony, Gmina Chejń a.

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 układu przestrzennego:

2.1.1. Inwestycja należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. 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 (załącznik nr 2 do decyzji), w zakresie:

- a) linii zabudowy: ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy jak na załączniku graficznym,
- 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:
 - liczba elektrowni: max 2;
 - maksymalna moc projektowanej elektrowni fotowoltaicznej: do 1MW każda instalacja lub łącznie do 2MW;
 - 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) uwzględnienie istotnych warunków korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, określonych w prawomocnej decyzji Wójta Gminy Chełm 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 przyłączeniem energetycznym, i stacjami transformatorowymi na działce nr 1/1, obręb Dziemiony, Gmina Chełm.
- 2) przedmiotów inwestycji 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 Chełm.

2.4. Obsługi infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy,
- b) odprowadzenie cieków sanitarnych: nie dotyczy,
- c) zasilanie w energię elektryczną: projektowane przyłączenie do sieci elektroenergetycznej,
- d) gospodarowanie odpadami: zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- e) energia cieplna: nie dotyczy,
- f) odprowadzenie cieków deszczowych: z utwardzonych powierzchni spadkami po terenie na działkę zamierzenia inwestycyjnego,
- g) usługi komunikacyjne: 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 czynności; w trakcie robót budowlanych chronić istniejące uzbrojenie terenu albo uzyskać zgodę właścicieli na jego przebudowę,
- c) pozbawieniem dostępu wiatu dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- d) uciążliwymi 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 siedlisku 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 siedlisku linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania pasów przeciwożarowych (Dz. U. z 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 speñnienia warunków niezbdnych 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 pó n. zm.):

- 4.1. Przepisów ust.1 pkt 1 i 2 nie stosuje si do obiektów liniowych i urz dze infrastruktury technicznej a tak e instalacji odnawialnego ródy energii w rozumieniu art.2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych ródyach energii.
- 4.2. Teren wyposa ony jest w niezbdne istniej ce i projektowane urz dzenia infrastruktury technicznej dla przeprowadzenia wnioskowanej inwestycji.
- 4.3. Teren nie wymaga zgody na wyřczenie gruntów rolnych z produkcji rolnej ze wzgl du na klas gruntów RIVa, RIVb, RV.
- 4.4. Realizacja zamierzenia okre lonego we wniosku nie narusza przepisów odr bnych.

5. Informacje dodatkowe.

- 5.1. Zgodnie z tre ci art. 63, ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa wyjasno ci i uprawnie osób trzecich.
- 5.2. Zgodnie z tre ci art. 63, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnioskodawcy, który nie uzyska prawa do terenu, nie przysřuguje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w zwi zku z otrzyman decyzj ustalaj c warunki zabudowy.

6. Ustalenia wynikaj ce z uzgodnie :

- 6.1. Powiatowy Zarz d Dróg w Toruniu, postanowienie z dnia 16 listopada 2021 r. znak PZD-11.426.198.2021: Obsřuga komunikacyjna terenu - dost p do drogi powiatowej nr 2023C Cheřm a- wi tořaw - W gorzyn, projektowanym zjazdem.

UZASADNIENIE

1. Teren przewidziany pod realizacj projektowanego przedsi wzi cia znajduje si w granicach obszaru pozbawionego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku tego planu, polegaj ca na **budowie zespołu elektrowni fotowoltaicznej wraz z infrastruktur techniczn na działce nr 1/8 w miejscowoci Dziemiony, Gmina Cheřm a** wymaga ustalenia w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

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

3. Zgodnie z przepisem art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporz dzenie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy powierza si osobie, o której mowa w art. 5, albo osobie wpisanej na list izby samorz du zawodowego architektów posiadaj cej uprawnienia budowlane do projektowania bez ogranicze w specjalnoci architektonicznej albo uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ogranicze w specjalnoci architektonicznej. W rozpatrywanej sprawie projekt decyzji sporz dziřmgr in . arch. Bogdan Fryndt - KPOIA - 0046.

4. Projekt decyzji . na wniosek Wójta Gminy Cheřm a z dnia 10.11.2021r. - uzgodniono z:

4.1. Starost Toru skim (na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) . organem wřciwym w sprawach ochrony gruntów rolnych . w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomo ciami . postanowienie z dnia 23 listopada 2021 r. znak OS.673.2.99.2021.MS uzgadniaj ce przedřony projekt decyzji.

4.2. Powiatowym Zarz dem Dróg w Toruniu (na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) . w odniesieniu do obszarów przylegřych do pasa drogowego . postanowienie z dnia 16 listopada 2021 r. znak PZD-11.426.198.2021 pozytywnie uzgadniaj ce przedřony projekt decyzji o warunkach zabudowy.

4.3. Pa stwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarz dem Zlewni w Toruniu (na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) . organem wřciwym w sprawach melioracji . w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomo ciami . postanowienie z dnia 18.11.2021 r. znak GD.ZZI.5.522.887.2021 uzgadniaj ce projekt decyzji.

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 Wójty Gminy Chełmża w terminie 14 dni od dnia doręczenia. Odwołanie od decyzji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określa istotę i zakres podania budowlanego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to podanie. 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 o wiadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatniego ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

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

- 1) projekt budowlany wraz z uzgodnieniami, opiniami i pozwoleniami wymaganymi przepisami szczególnymi,
 - 2) wyjątkowe 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 wygłasza, 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).

*Z up. Wójty Gminy Chełmża
dr inż. Kazimierz Bober
Zastępca Wójty*

Załącznik :

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

Otrzymują :

- 1) Iwona Fręcek, PV 540 Sp. z o.o., ul. Jasna 14/16a, 00-041 Warszawa - wnioskodawca,
- 2) A. i H. O.,
- 3) P. S.,
- 4) K. i A. P.,
- 5) J. i E. K.,
- 6) S. S.,
- 7) J. i E. W.,
- 8) Polskie Koleje Państwowe S.A., ul. Aleje Jerozolimskie 142A, 02-305 Warszawa,
- 9) Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, ul. Karolkowa 30, 01-207 Warszawa,
- 10) Skarbnik Powiatowy Starosta Toruński, ul. Towarowa 4-6, 87-100 Toruń,
- 11) Powiatowy Zarząd Dróg w Toruniu, ul. Polna 113, 87-100 Toruń (dr).

Pobrano opłaty skarbowe w wysokości 598zł na podstawie art. 1 ust. 1 lit. a (oraz załącznika do ustawy). Wykaz przedmiotów opłaty skarbowej, stawki tej opłaty oraz zwolnienia - cz. I pkt 8) ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2021 r. poz. 1923) Przelew na konto Gminy Chełmża w dniu 1.10.2020r.

Spraw prowadzi:

Elżbieta Kornalewska, Urząd Gminy Chełmża
Referat Planowania, Inwestycji i Rozwoju
tel. 56 675 60 76 wew. 47
e-mail: elzbietakornalewska@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 zespołu elektrowni fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą techniczną na działce nr 1/8 w miejscowości Dziemiony, Gmina Chełmża**.

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 stanowi grunty klasy RIVa, RIVb, RV.
- b) Działka stanowi wyjasno 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 potencjalnie 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 powodzi . nie dotyczy;
- o) lokalizacji w siedzibie 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 siedzibie terenów kolejowych: działka nr 1/8 przylega do terenu kolejowego.

3. Analiza funkcji i zagospodarowania terenu:

Analiz obj to obszar wyznaczony na podstawie § 3 Rozporz dzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymaga dotycz cych 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 rozgraniczaj ce teren inwestycji.

Linie rozgraniczaj ce teren inwestycji - jak na zař czniku graficznym do decyzji o warunkach zabudowy.

5. Ocena speñnienia warunków niezbdnych 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 pó n. 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 wystarczaj ce dla zamierzenia budowlanego:

- a) zaopatrzenie w wod : nie dotyczy,
- b) odprowadzenie cieków sanitarnych: nie dotyczy,
- c) zasilanie w energi elektryczn : projektowane przyř cze do sieci elektroenergetycznej;
- d) gospodarowanie odpadami: zgodnie z obowi zuj cymi przepisami,
- e) energia cieplna: nie dotyczy;
- f) odprowadzenie cieków deszczowych: z utwardzonych powierzchni spadkami po terenie na działce zamierzenia inwestycyjnego,

Dla wnioskowanej inwestycji powy szy warunek nale y uzna **za speñniony.**

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

Uzyskanie zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze nie jest wymagane ze wzgl du na klas gruntów . RIVa, RIVb, RV.

Dla wnioskowanej inwestycji powy szy warunek nale y uzna **za speñniony.**

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

Realizacja zamierzenia okre lonego we wniosku nie narusza przepisów odr bnych.

Dla wnioskowanej inwestycji powy szy warunek nale y uzna **za speñniony.**

W zwi zku z tym, e s speñnione ù cznie wszystkie warunki i wymagania kształtowania zabudowy okre lone w art. 61 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zasadnym jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

*Z up. Wójta Gminy Chełn a
dr in . Kazimierz Bober
Zast pca Wójta*