

OS.6730.31.2021

DECYZJA

O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust 4 pkt 6, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735), a także rozporządzeń Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588 i poz. 1589);

- **po rozpatrzeniu wniosku** z dnia 4 maja 2021 r. (data wpływu 6 maja 2021 r.), złożonego przez OLMEX Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., ul. Wspólna 47/49, 00-684 Warszawa, reprezentowaną przez OLMEX Projekt spółka z o. o., ul. Wspólna 47/49, 00-684 Warszawa, reprezentowaną przez Pana Mariusza Chojnowskiego – Prezesa Zarządu, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej o maksymalnej mocy do 3,5 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą zlokalizowaną na działce o nr ewidencyjnym 173/2 położonej w miejscowości Mazowsze (obręb ewidencyjny Mazowsze), gmina Czernikowo;

- **po uzgodnieniu z:**

1. **Starostą Powiatu Toruńskiego** – organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami; – postanowienie OS.673.3.33.2021.JW z dnia 28.05.2021 r. (data wpływu 31.05.2021 r.)
2. **Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Toruniu** – organem właściwym w sprawach melioracji wodnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – postanowienie GD.ZZI.5.522.411.2021 z dnia 01.06.2021 r. (data wpływu 04.06.2021 r.);

ustalam

dla OLMEX Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
ul. Wspólna 47/49, 00-684 Warszawa,
warunki zabudowy

dla przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej o maksymalnej mocy do 3,5 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą zlokalizowaną na działce o nr ewidencyjnym 173/2 położonej w miejscowości Mazowsze (obręb ewidencyjny Mazowsze), gmina Czernikowo, określonej w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

1. Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy:

- budowa farmy fotowoltaicznej o maksymalnej mocy do 3,5 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą – instalacja odnawialnego źródła energii,

2. Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

- a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
 - budowa instalacji fotowoltaicznej, składającej się w szczególności z :
 - paneli fotowoltaicznych o łącznej mocy do 3,5 MW,

- infrastruktury technicznej w postaci wolnostojących konstrukcji wsporczych pod panele fotowoltaiczne,
 - inwerterów / falowników,
 - kontenerowej stacji transformatorowej średniego napięcia,
 - kablowej linii energetycznej niskiego oraz średniego napięcia,
 - przyłącza elektroenergetycznego,
 - ogrodzenia, systemu monitoringu, drogi wewnętrznej, miejsca postojowego,
 - dopuszcza się budowę innych niezbędnych elementów infrastruktury związanych z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej,
 - wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie określa się,
 - linia zabudowy – nie określa się,
 - powierzchnia biologicznie czynna – nie określa się,
 - ewentualne kolizje istniejącej infrastruktury technicznej należy eliminować za zgodą i na warunkach gestorów sieci,
 - obiekty i ich lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.),
 - projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych:
- b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- planowana inwestycja znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) – Wójt Gminy Czernikowo decyzją z dnia 3.11.2020 r. znak OS.6220.3.3.2020 ustalił środowiskowe uwarunkowania dla wnioskowanego przedsięwzięcia i stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko – inwestycję należy realizować zgodnie z zapisami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
 - obszar planowanej inwestycji nie jest zlokalizowany na terenie objętym formą ochrony przyrody, o której mowa w art. 6. Ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55 z późn. zm.),
 - obszar planowanej inwestycji nie jest zlokalizowany na terenie objętym formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 710),
 - planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,
 - w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
 - należy w maksymalnym stopniu zachować walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę terenu (nie dotyczy robót niwelacyjnych niezbędnych do prawidłowego posadowienia obiektów budowlanych), zieleni, oczka i cieki wodne,
 - w trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych,
 - przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedmiotowej inwestycji,
 - jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podjąć działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą
 - 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 roboty mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe Wójta Gminy Czernikowo,
 - przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych;
- c) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- przyłączy do sieci elektrycznej – projektowane przyłączy do sieci elektroenergetycznej na warunkach wydanych przez właściwego gestora sieci,

- zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy planowanej inwestycji,
 - odprowadzanie ścieków – nie dotyczy planowanej inwestycji,
 - odprowadzanie wód opadowych – powierzchniowo po terenie rozpatrywanej działki,
 - sposób gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z przepisami obowiązującymi na danym terenie,
 - obsługa komunikacyjna – ze względu na art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741) – nie określa się;
- d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
- należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich:
 - dostępu do drogi publicznej,
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;
 - projektowana inwestycja nie powinna pogarszać warunków użytkowania nieruchomości, na której jest zlokalizowana, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości w zakresie emisji hałasu, uciążliwości zapachowej, emisji spalin, bezpieczeństwa komunikacyjnego itp. dla terenów sąsiednich, uciążliwość powinna zamknąć się w granicy działki, na której będzie realizowana niniejsza inwestycja,
 - inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.),
 - należy spełnić wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska.
- e) ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych – nie dotyczy ze względu na położenie poza terenami górniczymi.

Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawiono na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Dnia 4 maja 2021 r. (data wpływu 6 maja 2021 r.) OLMEX Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., ul. Wspólna 47/49, 00-684 Warszawa, reprezentowana przez OLMEX Projekt spółka z o. o., ul. Wspólna 47/49, 00-684 Warszawa, reprezentowana przez Pana Mariusza Chojnowskiego – Prezesa Zarządu, wystąpiła z wnioskiem do Wójta Gminy Czernikowo, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o maksymalnej mocy do 3,5 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą zlokalizowaną na działce o nr ewidencyjnym 173/2 położonej w miejscowości Mazowsze (obręb ewidencyjny Mazowsze), gmina Czernikowo.

Wnioskowany teren znajduje się na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z powyższym wydanie warunków zabudowy następuje na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w trybie przepisu art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741).

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Sporządzenie decyzji powierza się osobie posiadającej kwalifikacje do projektowania w planowaniu przestrzennym uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz. U. z 2019 r. poz. 1117). Projekt decyzji o warunkach zabudowy przygotował mgr Łukasz Piskurewicz, uprawniony do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741).

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

POUCZENIE

Przed rozpoczęciem procesu inwestycyjnego należy spełnić wymogi zawarte w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.).

Decyzja o ustalenie warunków zabudowy jest pierwszym etapem w czynnościach administracyjnych, zmierzających do realizacji przyszłej inwestycji.

Decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o realizacji inwestycji, określa jedynie zasady i warunki zagospodarowania przestrzennego przedmiotowego terenu w oparciu o obowiązujące przepisy w tym zakresie – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wszelkie zagadnienia związane ze spełnieniem warunków, o jakich mowa w przepisach prawa budowlanego rozstrzygane są w odrębnym postępowaniu administracyjnym przez właściwy organ administracji budowlanej.

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania nieruchomością przeznaczoną na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, lub dla terenu objętego inwestycją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Toruniu, ul. Targowa 13/15, które należy wnieść za pośrednictwem Wójta Gminy Czernikowo w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia, oraz prawo do zrzeczenia się odwołania.

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.

Załączniki:

1) załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000,

2) załącznik tekstowy do decyzji:

- analiza warunków, zasad zagospodarowania terenu i zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji,
- analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu;

Otrzymują:

1. Wnioskodawca,
2. Osoby i instytucje wg rozdzielnika Urzędu Gminy Czernikowo,
3. UG a/a.

ANALIZA

WARUNKÓW, ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU I JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH ORAZ STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI ZGODNIE Z ART. 53 UST. 3 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Warunki i zasady zagospodarowania terenu, jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernikowo uchwalonego uchwałą Nr XXV/182/2013 Rady Gminy Czernikowo z dnia 27 września 2013 roku, Wójt Gminy Czernikowo stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji.

W analizowanym obszarze nie występuje infrastruktura techniczna związana z celami ponadlokalnymi. Teren objęty inwestycją nie znajduje się w miejscowości uzdrowiskowej, obszarze morskich portów i przystani, terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, terenie górniczym, w parku narodowym, na terenie ochrony zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią, na terenie zamkniętym.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741), w związku z tym, iż teren wnioskowanej działki jest wykorzystywany na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami decyzję wydaje się po uzgodnieniu z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i melioracji wodnych.

2. Stan faktyczny i prawny:

Rozpatrywana działka nr 173/2 zlokalizowana jest w obrębie ewidencyjnym Mazowsze, gmina Czernikowo.

Zgodnie z rejestrem gruntów całkowita powierzchnia działki wynosi 4,1943 ha i obejmuje: grunty orne klasy IVa (4,0011 ha) oraz grunty orne klasy IVb (0,1932 ha).

Działka nr 173/2 stanowi własność osoby fizycznej.

ANALIZA

ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 61 UST. 1 - 5 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Zgodnie z art. 61 ust. 3 przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, 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.

1. W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, że warunki wynikające z art. 61 ust. 1 pkt 3-5 są spełnione:

- 3) *istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla powyższego zamierzenia budowlanego* – istnieje możliwość przyłączenia wnioskowanej inwestycji do sieci elektroenergetycznej; projektowane przedsięwzięcie nie wymaga podłączenia do innych sieci infrastruktury technicznej;
- 4) *teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, stosownie do przepisów art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161)* – zgodnie z rejestrem gruntów wnioskowana działka obejmuje grunty orne klasy IVa i IVb;
- 5) *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi* – teren objęty inwestycją nie znajduje się w miejscowości uzdrowskiej, obszarze morskich portów i przystani, terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, terenie górniczym, w parku narodowym, na terenie ochrony zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią, na terenie zamkniętym, na terenie objętym formą ochrony zabytków, na terenie objętym formą ochrony przyrody.

3. Przepisy art. 61 ust. 2, 4, 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741) w przypadku terenu objętego powyższą inwestycją nie wymagają zastosowania.

4. Wnioski do projektu decyzji:

- 1) dopuszcza się budowę instalacji fotowoltaicznej, składającej się w szczególności z:
 - paneli fotowoltaicznych o łącznej mocy do 3,5 MW,
 - infrastruktury technicznej w postaci wolnostojących konstrukcji wsporczych pod panele fotowoltaiczne,
 - inwerterów / falowników,
 - kontenerowej stacji transformatorowej średniego napięcia,
 - kablowej linii energetycznej niskiego oraz średniego napięcia,
 - przyłącza elektroenergetycznego,
 - ogrodzenia, systemu monitoringu, drogi wewnętrznej, miejsca postojowego;
- 2) dopuszcza się budowę innych niezbędnych elementów infrastruktury związanych z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej;
- 3) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie określa się;
- 4) linia zabudowy – nie określa się;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – nie określa się.

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym analizę przygotował mgr Łukasz Piskurewicz, uprawniony do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741).