

**DECYZJA  
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust 4 pkt 6, 8, 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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.), 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 z późn. zm. i poz. 1589);

- **po rozpatrzeniu wniosku** z dnia 5 grudnia 2022 r., (data wpływu 07.12.2022 r.) złożonego przez Bionex Energy Sp. z o.o., ul. Jugosłowiańska 43, 60-149 Poznań, reprezentowanego przez Pana w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na budowie elektrowni fotowoltaicznej PV Czernikówko o mocy do 4 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą zlokalizowaną na części działki o nr ewidencyjnym 291/2 położonej w obrębie ewidencyjnym Czernikówko, gmina Czernikowo;

- **po uzgodnieniu z:**

1. **Kujawsko-Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Toruniu** – w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków – postanowienie WUOZ.T.ZAR.5151.157.2022.WS z dnia 28.12.2022 r.,
2. **Starostą Powiatu Toruńskiego** – organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane,
3. **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.5.522.6.2023 z dnia 02.01.2023 r.;
4. **Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego** – w odniesieniu do obszarów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym – zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane,

**Ustalam**

**Dla Bionex Energy Sp. z o.o.  
ul. Jugosłowiańska 43, 60-149 Poznań  
warunki zabudowy**

dla przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na budowie elektrowni fotowoltaicznej PV Czernikówko o mocy do 4 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą zlokalizowaną na części działki o nr ewidencyjnym 291/2 położonej w obrębie ewidencyjnym Czernikówko, gmina Czernikowo, określonej na załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

1. **Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy:**
  - Budowa elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 4 MW – instalacja odnawialnego źródła energii,
2. **Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:**



- a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
- budowa elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 4 MW, składająca się w szczególności z:
    - paneli fotowoltaicznych w ilości do 7 000 szt., o łącznej mocy do 4 MW zamontowanych na metalowych konstrukcjach wsporczych o wysokości do 4m,
    - falowników, rozdzielnic polowych niskiego napięcia, linii kablowych,
    - kontenerowych stacji transformatorowych w ilości do 2 szt., o maksymalnych wymiarach do 20m<sup>2</sup> każda i wysokości do 4m,
    - ogrodzenia o wysokości do 2m, oświetlenia, drogi wewnętrznej, placów manewrowych, instalacji dozoru i monitoringu,
  - nieprzekraczalna linia zabudowy (dotyczy wszystkich urządzeń i obiektów związanych z budową elektrowni fotowoltaicznej) – zgodnie z załącznikiem graficznym, w odległości 10m od granicy terenu inwestycji z obszarem kolejowym,
  - powierzchnia terenu inwestycji - do 3,9 ha, w granicach określonych na załączniku graficznym,
  - wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do terenu inwestycji – nie określa się,
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie określa się,
  - ewentualne kolizje z istniejącą infrastrukturą techniczną należy eliminować za zgodą i na warunkach wydanych przez właściwego gestora sieci,
  - teren inwestycji, sąsiaduje z działką nr 415/11, która stanowi obszar kolejowy znaczenia państwowego, w związku z czym mają zastosowanie przepisy Ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1984 z późn. zm.) - art. 53 ust. 2 oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2019 r., poz. 2061) - §4,
  - 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 (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225),
  - przedmiotową inwestycję należy projektować zgodnie z przepisami odrębnymi i normami mającymi zastosowanie dla przedmiotowego zamierzenia.
- b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 poz. 1839 z późn. zm.) planowane przedsięwzięcie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – Wójt Gminy Czernikowo decyzją znak: OS.6220.2.3.2022 z dnia 12.07.2022 r. 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.),
  - obszar planowanej inwestycji 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 840) – na terenie inwestycji zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne objęte ochroną konserwatorską,
  - zgodnie z art. 31 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna, zamierzająca prowadzić roboty budowlane na terenie zabytku archeologicznego, zobowiązana jest do wystąpienia do Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z wnioskiem o decyzję określającą rodzaj i zakres niezbędnych badań archeologicznych zabezpieczających ten zabytek przed zniszczeniem w trakcie procesu budowlanego,
  - prowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami art. 36 ust. 1 pkt 5 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wymaga uzyskania pozwolenia Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; te pozwolenie, stanowi również, zgodnie z art. 32 Prawa Budowlanego niezbędny załącznik do wniosku o pozwolenie na budowę,
  - 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,

- 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), zieleń, 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
  - przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych;
- c) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- przyłączy do sieci elektrycznej – projektowane przyłączy na warunkach właściwego gestora sieci,
  - zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy planowanej inwestycji,
  - odprowadzanie ścieków – nie dotyczy planowanej inwestycji,
  - odprowadzanie wód opadowych – na nieutwardzony teren inwestycji,
  - odpady powstałe w trakcie realizacji inwestycji – zabrane i wywiezione przez wykonawcę w celu zagospodarowania i unieszkodliwienia,
  - obsługa komunikacyjna – nie dotyczy na podstawie art. 61 ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 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 (Dz. U. z 2022 r., poz. 1360 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 graficzny do niniejszej decyzji.

#### UZASADNIENIE

Dnia 5 grudnia 2022 r. Bionex Energy sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, ul. Jugosłowiańska 43, 60-149 Poznań, reprezentowana przez Pana \_\_\_\_\_ wystąpiła z wnioskiem do Wójta Gminy \_\_\_\_\_



Czernikowo, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na budowie elektrowni fotowoltaicznej PV Czernikówko o mocy do 4 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą zlokalizowaną na części działki o nr ewidencyjnym 291/2 położonej w obrębie ewidencyjnym Czernikówko, gmina Czernikowo.

Wnioskowany teren znajduje się na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z powyższym lokalizacja inwestycji celu publicznego następuje na podstawie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w trybie przepisu art. 4 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej,
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
  - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

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

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, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2019 r., poz. 1117). Projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego 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.

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 2021 r., poz. 2351 z późn. zm.).

Decyzja o ustaleniu 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.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Do powyższego terminu nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy.

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.

Wójt  
Gminy Czernikowo  
Tomasz Krasiecki

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.

Pracownik  
Biura Gminy Czernikowo, Rolnictwa  
Gosp. Przemysłowej, Gosp. Usługowej

mgr Kinga Zagajewska



**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 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 przyrody.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z tym, iż na terenie inwestycji zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne objęte ochroną konserwatorską, decyzje wydaje się po uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z tym, iż teren wnioskowanej inwestycji 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.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z tym, że teren inwestycji należy do obszaru przyległego do linii kolejowej o znaczeniu państwowym, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego.

**2. Stan faktyczny i prawny:**

Teren inwestycji obejmuje część działki o nr ewidencyjnym 291/2 zlokalizowanej w obrębie ewidencyjnym Czernikówko w gminie Czernikowo.

Zgodnie z rejestrem gruntów powierzchnia działki 291/2 wynosi 4,9471 ha i stanowi:

- grunty orne klasy IIIb o powierzchni 0,7855 ha,
- grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI o łącznej powierzchni 3,8147 ha,
- grunty rolne zabudowane na gruntach klasy V i VI o łącznej powierzchni 0,2669 ha,
- nieużytki o powierzchni 0,08 ha.

Teren inwestycji jest niezabudowany i stanowi część ww. działki o powierzchni do 3,9 ha w granicach określonych na załączniku graficznym.

Zgodnie z rejestrem gruntów teren inwestycji stanowi własność osoby fizycznej.

Załącznik Nr ..... do decyzji  
postanowienia Wójta Gminy Czernikowo  
z dnia 12.02.2022 nr 6730.81.2022

.....  
podpis

Wójt  
Gminy Czernikowo

## ANALIZA

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

Na podstawie art. 61 ust 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz 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 ze zmianami) przeprowadzono analizę zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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. Dokonano analizy warunków wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 3-6:**

3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – warunek spełniony:

Projektowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej należy wykonać na warunkach określonych przez właściwego gestora sieci, wnioskowana inwestycja nie wymaga przyłączenia do pozostałych sieci uzbrojenia terenu.

4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust 1 – warunek spełniony:

Na terenie inwestycji brak jest gruntów leśnych oraz gruntów rolnych wymagających zgody na zmianę przeznaczenia (inwestycja realizowana poza gruntami klasy IIIb zlokalizowanymi na działce 291/2 obręb Czernikówko).

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi – warunek spełniony:

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 przyrody.

Na obszarze planowanej inwestycji zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne objęte 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 840).

Teren inwestycji, sąsiaduje z działką nr 415/11, która stanowi obszar kolejowy znaczenia państwowego, w związku z czym mają zastosowanie przepisy Ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1984 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2019 r., poz. 2061).

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 poz. 1839 z późn. zm.) planowane przedsięwzięcie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – Wójt Gminy Czernikowo decyzją znak: OS.6220.2.3.2022 z dnia 12.07.2022 r. 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.

6) zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:



- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy.
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu.
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.
- Wnioskowany teren nie znajduje się w wyżej wymienionych obszarach.

3. Przepisy art. 61 ust. 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku terenu objętego powyższą inwestycją nie wymagają zastosowania.

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.

Załącznik Nr .....<sup>2</sup>..... do decyzji  
postanowienia Wójta Gminy Czernikowo  
z dnia .....<sup>13.02.2022</sup> nr <sup>6730.21.1.2022</sup>

.....  
podpis

Wójt  
Gminy Czernikowo  
Tomasz Kosiński



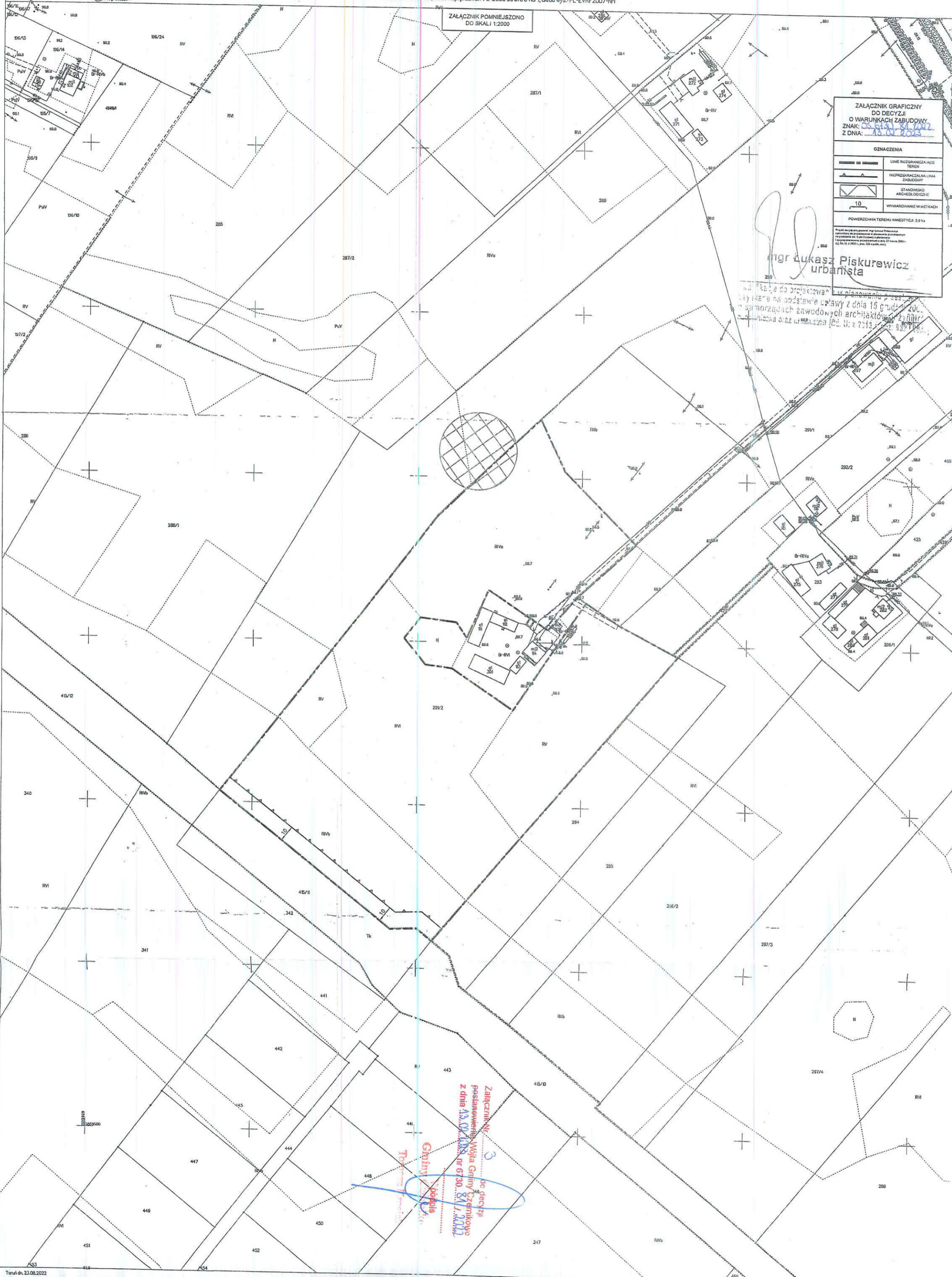
Nazwa organu prowadzącego  
państwowy zasób geodezyjny  
i kartograficzny  
ID415.  
Nazwa materiału zasobu  
M1114  
Data wykorzystania kopii  
materiałów do zasobu  
23 SIE 2022  
Nazwa i nazwisko i podpis osoby  
reprezentującej organ  
Krzysztof Kozłowski

Regulaminowa Mapa Geodezyjna  
Powiat: Toruń  
Jednostka ewidencyjna: 041503\_2, Czernikowo  
Obręb: 0002, Czernikowo  
Działki: 291/2

MAPA ZASADNICZA  
SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRS89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF 2007-NH

ZALĄCZNIK POMNIEJSZONO  
DO SKALI 1:2000



**ZALĄCZNIK GRAFICZNY  
DO DECYZJI  
O WARTUNKACH ZABUDOWY**  
ZNAK: 041503\_2\_0002\_0001  
Z DNIA: 23.08.2022

**OZNACZENIA**

	LINE ROZGRANICZAJĄCE TEREN
	HEPRZEKROCIALNA LINIA ZABUDOWY
	STANDARDOWO ARCHITEKTORE
	WYMIAROWANIE W METRACH

POWIERZCHNIA TERENU INWESTYCJI: 3,9 ha

Projektant: inż. Łukasz Piskurewicz, urbanista

inż. Łukasz Piskurewicz  
urbanista

Projektant do projektowania w planowaniu przestrzennym  
zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym  
z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz. U. z 2001 r. Nr 126, poz. 1897) z późn. zmianami  
z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz. U. z 2001 r. Nr 126, poz. 1897) z późn. zmianami

Załącznik nr 3  
do decyzji  
postanowienia Wójta Gminy Czernikowo  
z dnia 13.09.2022 r. nr 6730/23/2022

Gmina Czernikowo

Toruń, dnia 23.08.2022