

RBG.PP.6730.1.184.2023.PM



DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1130) – dalej: UPZP, w związku z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) – dalej: KPA, po rozpatrzeniu wniosku firmy WT Sp. z o.o., ul. Litewska 4, 85-658 Bydgoszcz, reprezentowanej przez pełnomocnika - Kancelarię Adwokacką adw. Katarzynę Makowską, ul. Batorego 5, 87-100 Toruń, z dnia 4 grudnia 2023 r. (data wpływu do UG Chelmno: 8 grudnia 2023 r.)

USTALAM

firmie WT Sp. z o.o., ul. Litewska 4, 85-658 Bydgoszcz,
reprezentowanej przez pełnomocnika - Kancelarię Adwokacką adw. Katarzynę Makowską,
ul. Batorego 5, 87-100 Toruń
WARUNKI ZABUDOWY

dla terenu obejmującego działki nr: 81/3, 83, 87/1, 87/2, 87/4, 87/5, 95 i 137/5, obręb geodezyjny Wielkie Łunawy 0018, gmina Chelmno oraz działki 169/1, 170, 171, 172, 174, 175, 176, 177, 178, 179 i 180, obręb geodezyjny Brankówka 0002, gmina Grudziądz, zgodnie z Załącznikiem nr 1A i Załącznikiem 1B do decyzji.

w zakresie: budowy systemu fotowoltaicznego Wielkie Łunawy, w skład którego wchodzi elektrownia fotowoltaiczna o łącznej mocy do 60 MW, główny punkt odbioru (GPO) z budynkiem stacji elektroenergetycznej WN/SN, trafostacje, maszty oświetleniowe, maszty odgromowe oraz ogrodzenie terenu.

Linie rozgraniczające teren objęty niniejszą decyzją wyznaczone zostały w części graficznej stanowiącej Załącznik Nr 1 do niniejszej decyzji. Część graficzna zawiera objaśnienia użytych w niej oznaczeń.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy – instalacja odnawialnego źródła energii.

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu – planowana inwestycja dotyczy budowy systemu fotowoltaicznego Wielkie Łunawy, w skład którego wchodzi elektrownia fotowoltaiczna o łącznej mocy do 60 MW, główny punkt odbioru (GPO) z budynkiem stacji elektroenergetycznej WN/SN, trafostacje, maszty oświetleniowe, maszty odgromowe oraz ogrodzenie terenu.

3. Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.

3.1. Linia zabudowy – wyznacza się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z Załącznikiem nr 1A i Załącznikiem 1B do decyzji.

3.2. Wielkość powierzchni zabudowy, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej (w rozumieniu prawa budowlanego):

- powierzchnia zabudowy stacji transformatorowej – fundament **maks. 40,00 m² (łącznie dla 30 stacji transformatorowych – maks. 1200,0 m²)**,
- powierzchnia zabudowy budynku stacji elektroenergetycznej WN/SN – **maks. 600,0 m²**,
- powierzchnia zabudowy przemysłowej (zabudowa systemami fotowoltaicznymi po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli) – **do 280 000 m²**,
- powierzchnia terenu inwestycji – **do 690 349 m²**,
- wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – **maks. 40,82%**,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – **min. 20%**.

3.3. Gabaryty zabudowy budynku stacji WN/SN (w rozumieniu Prawa budowlanego):

- a) szerokość elewacji frontowej (jako odległość pomiędzy zewnętrznymi ścianami budynku w widoku od strony wejścia lub wjazdu na teren inwestycji, bez względu na lokalizację głównego wejścia do budynku) - **maks. 30,00 m**,
 - b) liczba kondygnacji (w rozumieniu Prawa budowlanego) – **jedna kondygnacja nadziemna**,
 - c) wysokość elewacji frontowej w widoku od strony wejścia lub wjazdu na teren inwestycji (dla dachów płaskich wysokość mierzona od terenu do góry gzymsu lub attyki; dla dachów: jedno-, dwu- lub wielospadowych także w przypadku elewacji szczytowej budynku, wysokość mierzona od terenu do góry okapu dachu z rynną) – **maks. 8,00 m**,
 - d) całkowita wysokość (w rozumieniu Prawa budowlanego) – **maks. 8,50 m**.
- 3.4. Geometria dachu (dotyczy głównego dachu budynku):**
- a) układ połączeń dachowych – **dach dwuspadowy**,
 - b) kąt nachylenia połączeń dachowych – **2°- 12°**;
 - c) kierunek głównej kalenicy dachu (czyli najwyższej kalenicy powstałej na przecięciu górnych krawędzi połączeń dachu) – **nie określa się**.
- 3.5. Budowa zespołu paneli fotowoltaicznych o całkowitej mocy - do 60 MW.**
- 3.6. Ilość paneli fotowoltaicznych – nie ustala się** (liczba paneli w zależności od mocy pojedynczego panelu fotowoltaicznego).
- 3.7. Budowa stacji transformatorowej o wymiarach: maks. 10,00 m x maks. 4,0 m i wysokości do 3,5 m.**
- 3.8. Panele fotowoltaiczne będą umieszczone na konstrukcjach stalowych na wysokości do 5,0 m n. p. t.**
- 3.9. W ramach planowanej inwestycji dopuszcza się:**
- infrastrukturę związaną z konstrukcją nośną paneli fotowoltaicznych,
 - instalacje elektryczne wraz z przyłączem elektroenergetycznym,
 - inwertery (falowniki),
 - instalacje oświetleniową oraz system monitoringu,
 - kable energetyczne, sensoryczne i telekomunikacyjne,
 - drogi serwisowe i plac serwisowy zlokalizowany przy stacji transformatorowej,
 - budowa ogrodzenia o wysokości - **do 2,5 m**,
 - inne niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją elektrowni fotowoltaicznej.
- 3.10. W ramach planowanej inwestycji dopuszcza się realizację inwestycji w podziale na etapy.**
- 3.11. Należy rozwiązać ewentualne kolizje z istniejącymi sieciami uzbrojenia terenu.**
- 3.12. Przez teren inwestycji przebiega napowietrzna sieć elektroenergetyczna i w związku z tym występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.**
- 3.13. W sąsiedztwie terenu inwestycji znajduje się teren leśny w związku z powyższym należy zachować odległość zabudowy od ściany lasu lub uzyskać odstępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.**
- 3.14. Inwestycja powinna być projektowana oraz realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i przepisami techniczno-budowlanymi, w przypadku braku możliwości ich spełnienia wnioskodawca może się ubiegać o uzyskanie odstępowania od tych przepisów na kolejnym etapie postępowania administracyjnego.**

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

- 4.1. 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 (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.) planowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Dla przedmiotowej inwestycji wydano decyzję z dnia 9 października 2023 r. znak RBG.OŚ.6220.4.2022.KZ ustalającą środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich.**
- 4.2. Na etapie projektowania, budowy oraz użytkowania należy przestrzegać wszystkich wytycznych zawartych w w/w decyzji środowiskowej.**
- 4.3. Teren inwestycji położony jest w Chelmińskim Parku Krajobrazowym.**

- 4.4. Teren inwestycji obejmuje: grunty orne (RIVa, RIVb, RV i RVI), łąki trwałe (ŁIV), pastwiska trwałe (PsV), grunty zadrzewione i zakrzewione (Lzr-ŁIV i Lzr-ŁVI), nieużytki (N) oraz grunty pod rowami (W i W-ŁIV) - zgodnie z wypisami z rejestru gruntów.

Wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej i leśnej [w myśl Rozdziału 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych - (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82)] - planowana inwestycja dotycząca budowy systemu fotowoltaicznego Wielkie Łunawy w skład, którego wchodzi elektrownia fotowoltaiczna o łącznej mocy do 60 MW, główny punkt odbioru (GPO) z budynkiem stacji elektroenergetycznej WN/SN, trafostacje, maszty oświetleniowe, maszty odgromowe oraz ogrodzenie terenu na działkach nr: 81/3, 83, 87/1, 87/2, 87/4, 87/5, 95 i 137/5, obręb geodezyjny Wielkie Łunawy 0018, gmina Chełmno oraz na działkach nr: 169/1, 170, 171, 172, 174, 175, 176, 177, 178, 179 i 180, obręb geodezyjny Brankówka 0002, gmina Grudziądz, realizowana będzie w ramach instalacji odnawialnego źródła energii i jest zlokalizowana na działkach obejmujących użytki rolne oznaczone jako grunty orne klasy IVa (RIVa) klasy IVb (RIVb), łąki trwałe klasy IV (ŁIV) oraz łąki trwałe pod rowami klasy IV (W-ŁIV), które są wytworzone z gleb pochodzenia zarówno mineralnego nie podlegających ochronie zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych, jak i pochodzenia organicznego podlegającego ochronie zgodnie z cytowaną ustawą.

Ponadto na działkach nr: 81/3, 87/1 i 137/5 zlokalizowane są grunty pod rowami (W) o łącznej powierzchni 2,0200 ha oraz grunty orne klasy IIIb (RIIIb) o łącznej powierzchni 2,7900 ha, które zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych podlegają ochronie.

Planowaną inwestycję należy zlokalizować na gruntach rolnych klas: RIVa, RIVb, RV, ŁIV, PsV, Lzr-ŁIV, Lzr-ŁVI, nieużytkach – N, oraz gruntach pod rowami – W i W-ŁIV. Wymóg lokalizacji inwestycji na tych gruntach wynika z faktu, że zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących podlegające ochronie użytki rolne klas I-III wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi dokonanej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie art. 7 ust. 2a cytowanej ustawy nie wymaga uzyskania takiej zgody przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III położonych na obszarze uzupełnienia zabudowy w rozumieniu przepisów UPZP.

W przypadku, gdy teren inwestycji obejmie grunty klas I-III, to wówczas realizacja takiej inwestycji może nastąpić po uzyskaniu zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi lub na podstawie planu ogólnego gminy w przypadku położenia tego terenu w obszarze uzupełnienia zabudowy.

Ponadto przed uzyskaniem pozwolenia na budowę albo zgłoszeniem budowy lub dokonaniem robót budowlanych do właściwego organu należy uzyskać decyzję o wyłączeniu gruntów rolnych z produkcji rolnej, bądź uzyskać informację, iż nie zachodzi konieczność wydania takiej decyzji.

- 4.5. W trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu.
- 4.6. W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska w granicach terenu inwestycji, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.
- 4.7. Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedsięwzięcia.
- 4.8. Jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą.

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- 5.1. Teren inwestycji nie jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej oraz nie występują na nim obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej.
- 5.2. W przypadku odkrycia w trakcie trwających robót budowlanych lub ziemnych, znalezisk, przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkami archeologicznymi, należy zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), przy użyciu dostępnych środków, zabezpieczyć znaleziony przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Chełmno.

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

- 6.1. Zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy.
- 6.2. Zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy.
- 6.3. Odprowadzenie ścieków - nie dotyczy.
- 6.4. Odprowadzenie wód deszczowych – powierzchniowo na terenie inwestycji lub do projektowanych do rowów chłonnych lub zbiorników retencyjnych (należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne, o ile będzie wymagane).
- 6.5. Zasilanie w energię elektryczną – na warunkach wydanych przez właściwego dysponenta sieci.
- 6.6. Zasilanie w energię ciepłą – nie dotyczy.
- 6.7. Środki łączności – nie dotyczy.
- 6.8. Gospodarka odpadami – wywóz odpadów, zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie gminy.
- 6.9. Dostęp do drogi publicznej – zgodnie z pkt 4 analizy nie dotyczy wnioskowanej inwestycji.
- 6.10. Zapewnienie miejsc parkingowych (w formie terenowej naziemnej, w garażu) – nie dotyczy.
- 6.11. Zgodnie z prowadzoną ewidencją urządzeń melioracji wodnych na obszarze planowanej inwestycji występują urządzenia melioracyjne – sieć rowów melioracyjnych. Nie wyklucza się występowania urządzeń melioracyjnych poza ewidencją. Planowana inwestycja graniczy bezpośrednio z publicznymi śródlądowymi wodami powierzchniowymi płynącymi – Kanałem Łunawskim, Starym Głównikiem oraz Kanałem Głównym Miejskiej Niziny Chełmińskiej. Należy przestrzegać przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2027 r. – Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.), a w szczególności przepisów wymienionych w uzasadnieniu postanowienia z dnia 12 listopada 2024 r. Dyrektora Zarządu Zlewni w Toruniu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, ul. Popieluszki 3, 87-100 Toruń, znak pisma: GR.ZZI.521.6734.2024.

7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich w zakresie określenia warunków ochrony.

- 7.1. Dostęp do drogi publicznej oraz do urządzeń infrastruktury technicznej – wnioskowana inwestycja nie może pozbawić działek sąsiednich dostępu do drogi publicznej oraz do urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności.
- 7.2. Dostęp do światła dziennego – wnioskowana inwestycja nie może pozbawiać dostępu do światła dziennego pomieszczeniom w budynkach zlokalizowanych na sąsiednich działkach.
- 7.3. Oddziaływanie wnioskowanej inwestycji pod kątem uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie – wnioskowana inwestycja nie może powodować ww. uciążliwości.
- 7.4. Oddziaływanie wnioskowanej inwestycji pod kątem zanieczyszczeń powietrza, wody i gleby – wnioskowana inwestycja nie może powodować ww. uciążliwości.
- 7.5. Projektowana inwestycja nie może pogarszać warunków użytkowania nieruchomości sąsiednich, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości w zakresie określonym w pkt 7.3 i 7.4, ewentualne uciążliwości powinny zamknąć się w granicy terenu inwestycji, na którym będzie ona realizowana.
- 7.6. 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 2024 r. poz. 1061 z późn. zm.).

8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - przedmiot i zakres inwestycji nie wymaga dokonania rozstrzygnięć w tym zakresie.

UZASADNIENIE

1. W dniu 8 grudnia 2023 r. wpłynął wniosek firmy WT Sp. z o.o., ul. Litewska 4, 85-658 Bydgoszcz, reprezentowanej przez Pana Dariusza Wichlińskiego a następnie przez pełnomocnika - Kancelarię Adwokacką adw. Katarzynę Makowską, ul. Batorego 5, 87-100 Toruń, o ustalenie warunków zabudowy dla planowanej inwestycji dotyczącej budowy systemu fotowoltaicznego Wielkie Łunawy, w skład którego wchodzi elektrownia fotowoltaiczna o łącznej

- mocy do 60 MW, główny punkt odbioru (GPO) z budynkiem stacji elektroenergetycznej WN/SN, trafostacje, maszty oświetleniowe, maszty odgromowe oraz ogrodzenie terenu, na działkach nr: 81/3, 83, 87/1, 87/2, 87/4, 87/5, 95 i 137/5, obręb geodezyjny Wielkie Łunawy 0018, gmina Chełmno oraz na działkach nr: 169/1, 170, 171, 172, 174, 175, 176, 177, 178, 179 i 180, obręb geodezyjny Brankówka 0002, gmina Grudziądz.
2. Pismem z dnia 31 stycznia 2024 r. Wójt Gminy Chełmno wezwał Wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku w celu przedstawienia wyczerpującego uzasadnienia do potraktowania obu obszarów tzn. działek w obrębie ewidencyjnym Wielkie Łunawy, gmina Chełmno oraz działek w obrębie ewidencyjnym Brankówka, gmina Grudziądz, jako terenu jednej inwestycji.
 3. Pismem z dnia 8 lutego 2024 r. (data wpływu do Urzędu 9 lutego 2024 r.) Wnioskodawca złożył wyjaśnienia.
 4. Wójt Gminy Chełmno pismem z dnia 22 lutego 2024 r. wystąpił do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Toruniu o interpretację wniosku w zakresie uznania obu obszarów, tj. działek w obrębie geodezyjnym Wielkie Łunawy, gm. Chełmno i działek w obrębie geodezyjnym Brankówka, gm. Grudziądz jako terenu jednej i tej samej inwestycji.
 5. Pismem z dnia 14 marca 2024 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Toruniu zajęło stanowisko ww. sprawie.
 6. W dniu 25 czerwca 2024 r. Wójt Gminy Chełmno wydał decyzję ustalającą warunki zabudowy dla terenu obejmującego swym zasięgiem teren gminy Chełmno.
 7. Od powyższej decyzji w ustawowym czasie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Toruniu wpłynęło odwołanie wnioskodawcy.
 8. Postanowieniem dnia 26 sierpnia 2024 r., znak: SKO-72-145/24, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Toruniu uchyliło zaskarżoną decyzję w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji.
 9. W dniu 12.09.2024 r. w Grudziądzu zawarto porozumienie pomiędzy Gminą Chełmno z siedzibą w Chełmnie, reprezentowaną przez Wójta Gminy P. Krzysztofa Wypija, a Gminą Grudziądz z siedzibą w Grudziądzu, reprezentowaną przez Wójta Gminy P. Andrzeja Rodziewicza w sprawie prowadzenia postępowania administracyjnego przez Wójta Gminy Chełmno dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji na obu obszarach, tj. działek w obrębie geodezyjnym Wielkie Łunawy, gm. Chełmno i działek w obrębie geodezyjnym Brankówka, gm. Grudziądz i potraktowania tych terenów jako terenu jednej i tej samej inwestycji.
 10. Wnioskodawca wskazał lokalizację inwestycji w terenie, dla którego gmina nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, czym wyczerpano przesłanki, o których mowa w art. 4 ust. 2 UPZP.
 11. Decyzja niniejsza określa przedmiot i zakres inwestycji zgodnie z informacjami podanymi we wniosku.
 12. Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmno, uchwalonego uchwałą Nr XXXV/304/23 Rady Gminy Chełmno z dnia 7 września 2023 roku Wójt Gminy stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
 13. Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grudziądz, uchwalonego uchwałą Nr LXXVIII/660/2024 Rady Gminy Grudziądz z dnia 25 stycznia 2024 roku Wójt Gminy stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
 14. Wniosek został przeanalizowany i sprawdzony pod względem wymogu stawianego przez art. 61 ust. 1 w nawiązaniu do ust. 2-5a UPZP. Stwierdza się, iż w przedmiotowej sprawie wymogi stawiane przez ustawę w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 oraz ust. 3 zostały spełnione, pozostałe wymogi nie wymagały zastosowania.
 15. Zgodnie z art. 60 ust. 1 w związku z art. 53 ust. 4 UPZP decyzje o warunkach zabudowy wydaje się po uzgodnieniu z właściwymi organami. Warunki zabudowy dla ww. inwestycji zostały uzgodnione z:
 - a) Dyrektorem Zarządu Zlewni w Toruniu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, ul. Popieluszki 3, 87-100 Toruń – uzgodnienie w zakresie melioracji wodnych (art. 53 ust. 4 pkt 6) - postanowienie z dnia 12 listopada 2024 r. (data wpływu do UG Chełmno: 13.11.2024 r.), znak pisma: GR.ZZI.521.6734.2024,
 - b) Starostą Chełmińskim, ul. Kolejowa 1, 86-200 Chełmno – uzgodnienie w zakresie ochrony gruntów rolnych (art. 53 ust. 4 pkt 6) - postanowienie z dnia 8 listopada 2024 r. (data wpływu do UG Chełmno: 14.11.2024 r.), znak pisma: GKN.C.6123.445.2024.JB,

- c) Starostą Grudziądzkim, ul. Małomłyńska 1, 86-300 Grudziądz – uzgodnienie w zakresie ochrony gruntów rolnych (art. 53 ust. 4 pkt 6) - postanowienie z dnia 12 listopada 2024 r. (data wpływu do UG Chełmno: 18.11.2024 r.), znak pisma: GN.673.400.2024,
 - d) Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Chełmnie, ul. Łunawska 2A, 86-200 Chełmno – uzgodnienie w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych (art. 53 ust. 4 pkt 2a) – postanowienie z dnia 6 listopada 2024 r. (data wpływu do UG Chełmno: 06.11.2024 r.), znak pisma: N.NZ.401.47.2024,
 - e) Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Grudziądzu, ul. Kosynierów Gdyńskich 31, 86-300 Grudziądz – uzgodnienie w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych (art. 53 ust. 4 pkt 2a) – zastosowano przepis art. 53 ust. 5 UPZP, w myśl którego niezajęcie stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie uznaje się za uzgodnienie decyzji (data wpływu projektu decyzji do Organu PPIS w Grudziądzu: 05.11.2024 r.),
 - f) Powiatowym Zarządem Dróg w Chełmnie, ul. Łunawska 9, 86-200 Chełmno – uzgodnienie w zakresie obszaru przyległego do pasa drogowego (art. 53 ust. 4 pkt 9) – zastosowano przepis art. 53 ust. 5 UPZP, w myśl którego niezajęcie stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie uznaje się za uzgodnienie decyzji (data wpływu projektu decyzji do zarządcy drogi – 05.11.2024 r.),
 - g) Wójtem Gminy Chełmno (zarządca dróg gminnych), ul. Dworcowa 5, 86-200 Chełmno - uzgodnienie w zakresie obszaru przyległego do pasa drogowego (art. 53 ust. 4 pkt 9) – zastosowano przepis art. 53 ust. 5 UPZP, w myśl którego niezajęcie stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie uznaje się za uzgodnienie decyzji (data wpływu projektu decyzji do zarządcy drogi – 04.11.2024 r.).
 - h) Wójtem Gminy Grudziądz (zarządca dróg gminnych), ul. Józefa Wybickiego 36, 86-300 Grudziądz - uzgodnienie w zakresie obszaru przyległego do pasa drogowego (art. 53 ust. 4 pkt 9) – postanowienie z dnia 18 listopada 2024 r. (data wpływu do UG Chełmno: 18.11.2024 r.), znak pisma: RRI.7230.1.102.2024,
 - i) Wójtem Gminy Grudziądz, ul. Józefa Wybickiego 36, 86-300 Grudziądz - uzgodnienie w zakresie części obszaru położonego na terenie gminy Grudziądz – zastosowano przepis art. 53 ust. 5 UPZP, w myśl którego niezajęcie stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie uznaje się za uzgodnienie decyzji (data wpływu projektu decyzji do Urzędu Gminy Grudziądz – 05.11.2024 r.).
16. Zgodnie z wymogiem art. 60 ust. 1 w związku z art. 53 ust. 4 pkt 16 UPZP decyzje o warunkach zabudowy wydaje się po uzgodnieniu ze Spółką Celową, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym. Biorąc pod uwagę „Strategiczne Studium Lokalizacyjne” żaden z korytarzy inwestycyjnych nie przebiega w granicach administracyjnych gminy Chełmno. W związku z tym, odstąpiono od uzgodnienia niniejszej decyzji z organem wskazanym w w/w przepisach.
17. Z uwagi na fakt, iż w odniesieniu do przedmiotowej inwestycji nie zachodzą okoliczności określone w pozostałych punktach art. 53 ust. 4, odstąpiono od uzgodnienia niniejszej decyzji z organami wskazanymi w tych przepisach.
18. Zgodnie z wymogiem art. 50 ust. 4 w związku z art. 5 ust. 3 UPZP sporządzenie niniejszego projektu decyzji powierzono osobie posiadającej kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie art. 5 pkt 3 UPZP. Niniejszy projekt decyzji sporządził mgr Artur Składanek, który posiada takie kwalifikacje.
- Biorąc powyższe pod uwagę należało orzec jak w sentencji.

POUCZENIE

1. Zgodnie z art. 63 UPZP:

- a) w odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości,
- b) decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
- c) jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 UPZP, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę,

- d) wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy,
 - e) organ, który wydał decyzję, o której mowa w art. 59 ust. 1 UPZP, jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.
2. Zgodnie z art. 65 UPZP Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:
 - a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
 - b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, o ile nie została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.
 3. Zgodnie odpowiednio z art. 51 i 64 UPZP, 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, o której mowa w ust. 2, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji o warunkach zabudowy. Żądanie wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy. Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy jest pierwszym etapem w czynnościach administracyjnych, zmierzających do rozpoczęcia robót budowlanych.
 4. Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy jest pierwszym etapem w czynnościach administracyjnych, zmierzających do rozpoczęcia robót budowlanych.
 5. Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29–31 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.), w których zostały ustalone roboty budowlane, wymagające jedynie dokonania odpowiedniego zgłoszenia.
 6. Inwestor zamiast dokonania zgłoszenia dotyczącego rozpoczęcia robót budowlanych, może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.
 7. W celu uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia dotyczącego rozpoczęcia robót budowlanych, należy złożyć odpowiedni wniosek do Starostwa Powiatowego w Chełmnie oraz do Starostwa Powiatowego w Grudziądzu. Do wniosku należy załączyć niniejszą decyzję, odpowiednie dokumenty wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami jeżeli są one wymagane przepisami szczególnymi oraz oświadczeniem o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
 8. Wszelkie rozstrzygnięcia związane ze spełnieniem warunków w celu uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia dotyczącego rozpoczęcia robót budowlanych, rozstrzygane będą w odrębnym postępowaniu administracyjnym, przez właściwy wydział Starostwa Powiatowego w Chełmnie oraz Starostwa Powiatowego w Grudziądzu.
 9. Zgodnie z art. 127, art. 127a, art. 129 i art. 130 KPA, jeżeli wszystkie strony postępowania zrzekną się prawa do wniesienia odwołania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się praw do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Toruniu za pośrednictwem Wójty Gminy Chełmno w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W Ó J T
mgr inż. Krzysztof Wypij

Oplata skarbową:

na podstawie części I pkt. 8 załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2111 z późn. zm.) pobrano opłatę skarbową w wysokości **598,00 zł**, którą uiszczono kartą w kasie Urzędu Gminy Chełmno dnia 08.12.2023 r., numer wpłaty 2023/03626.

Załączniki:

1. Załącznik Nr 1 – graficzna część decyzji (Załącznik 1A - Arkusz nr 1-8 i Załącznik 1B- Arkusz nr 1-4).
2. Załącznik Nr 2 – wyniki analizy, część tekstowa.

Otrzymują:

1. Kancelaria Adwokacka adw. Katarzyna Makowska, ul. Batorego 5, 87-100 Toruń – pełnomocnik wnioskodawcy
2. [Redacted]
3. [Redacted]
4. [Redacted]
5. [Redacted]
6. [Redacted]
7. [Redacted]
8. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, ul. ks. Jerzego Popiełuszki 3, 87-100 Toruń
9. Starosta Chełmiński, ul. Kolejowa 1, 86-200 Chełmno
10. Powiatowy Zarząd Dróg w Chełmie, ul. Łunawska 9, 86-200 Chełmno
11. Wójt Gminy Chełmno, ul. Dworcowa 5, 86-200 Chełmno w/m
12. Wójt Gminy Grudziądz, ul. Wybickiego 38, 86-300 Grudziądz
13. a/a

ARKUSZ NR 2

ARKUSZ NR 7

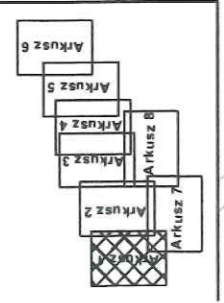
Załącznik sporządzono na kopii mapy pochodzącej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Chełmnie Chełmno, dnia 23 stycznia 2024 r.

ZALĄCZNIK NR 1A
DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY
NR.....
Z DNIA.....
NR RBG.PP.6730.1.184.2023.PM
SKALA 1/1000
ARKUSZ NR 1

ABC..... - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI
- MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZAJĄCA LINIA ZABUDOWY

Projekt decyzji przygotował:
mgr Artur Składanek

PODZIAŁ NA ARKUSZE



mgr Artur Składanek
Lubaszka
Kwalifikacja: projektowanie w zawodzie projektantem urbanistyki, sporządzanie i aktualizacja planów miejscowych, urbanistycznych, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (zł. U. z 2019 r. poz. 932 i 1166)

Teren leśny

Droga powiatowa nr 1610C

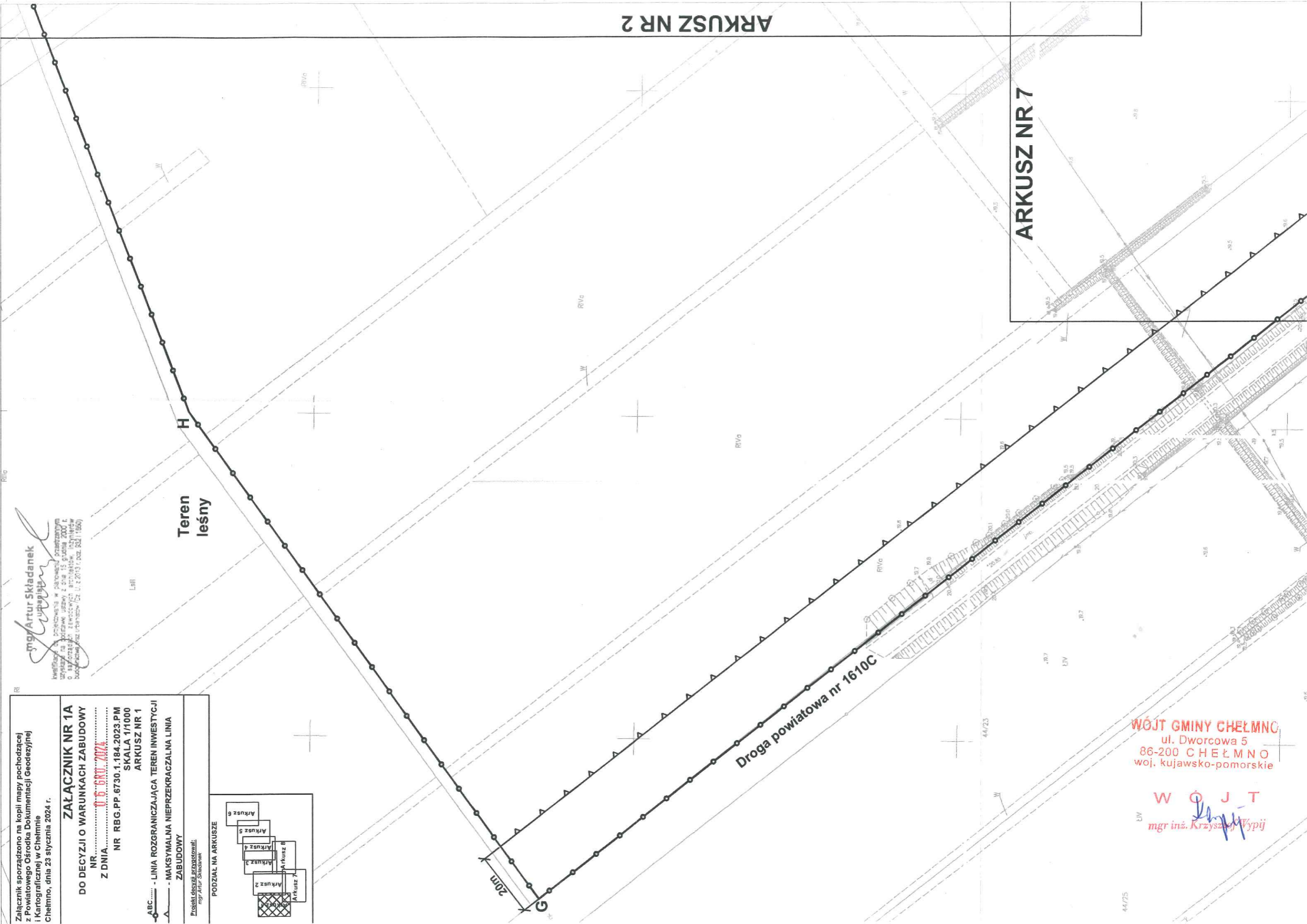
WÓJT GMINY CHEŁMNO
ul. Dworcowa 5
86-200 CHEŁMNO
woj. kujawsko-pomorskie

WÓJT
mgr inż. Krzysztof Wypij

44/25

44/23

20m



Załącznik sporządzono na kopii mapy pochodzącej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Chełmnie Chełmno, dnia 23 stycznia 2024 r.

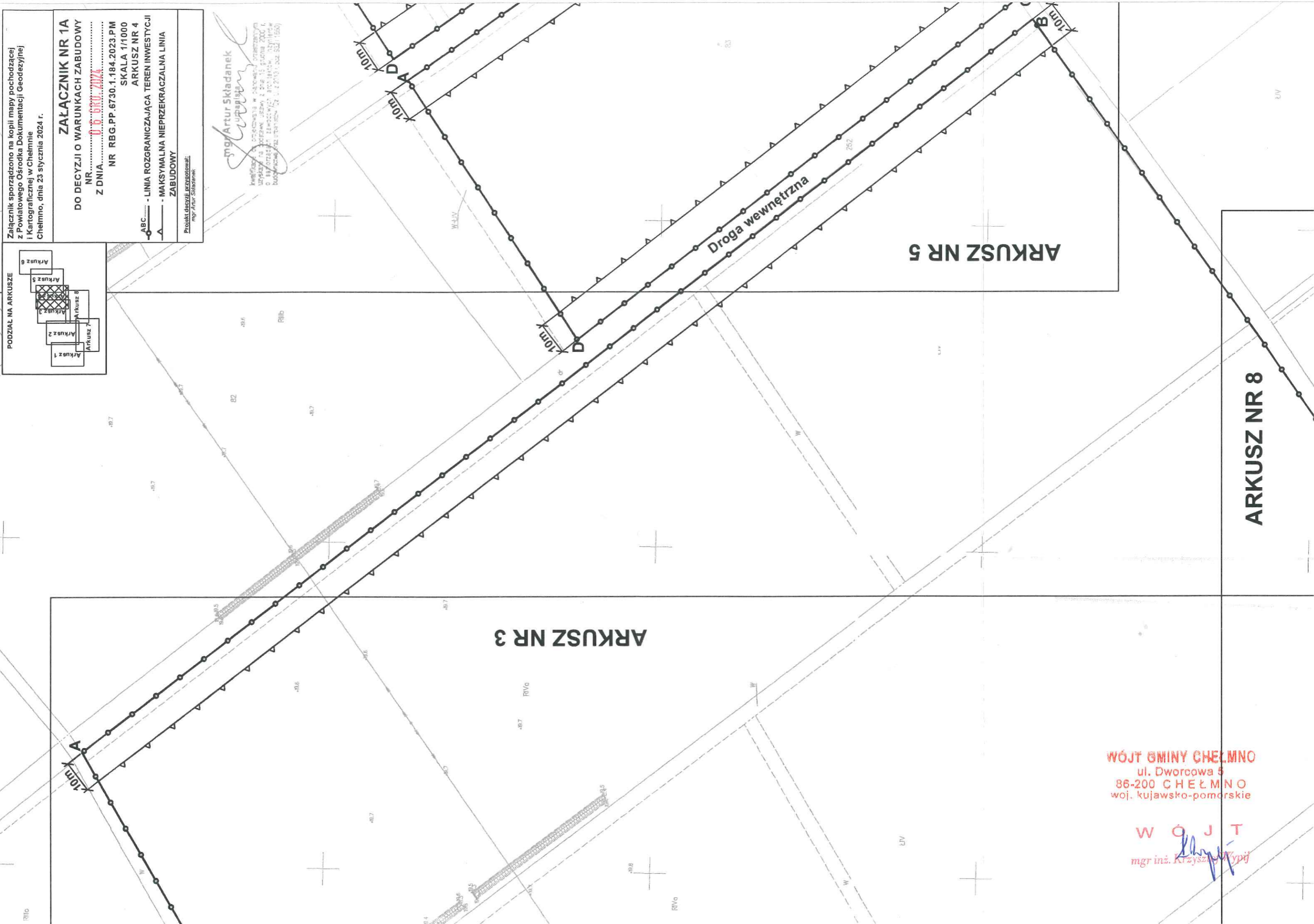
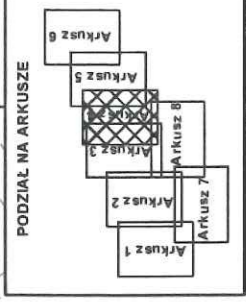
ZALĄCZNIK NR 1A
DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY
NR
Z DNIA
NR RBG.PP.6730.1.184.2023.PM
SKALA 1/1000
ARKUSZ NR 4

— ABC — - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI
— A — - MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

Projekt decyzji przygotował:
mgr Artur Składanek

mgr Artur Składanek
inżynier

Wielkość: 0,500:1
Wzrost: 1,80 m
Data: 2024.01.23
Czas: 10:00:00
Lokalizacja: Chełmno, ul. Dworcowa 5, 86-200 Chełmno, woj. kujawsko-pomorskie



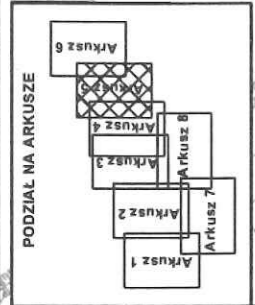
ARKUSZ NR 6

ARKUSZ NR 4

Droga wewnętrzna

wewnętrzna

mgr Artur Składanek
Upisany
Kwalifikacja projektanta w planowaniu przestrzennym
uzyskana na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.
o kształceniu zawodowych architektów, inżynierów
budowlanych oraz urbanistów (Dz. U. z 2013 r. poz. 852 i 1660)



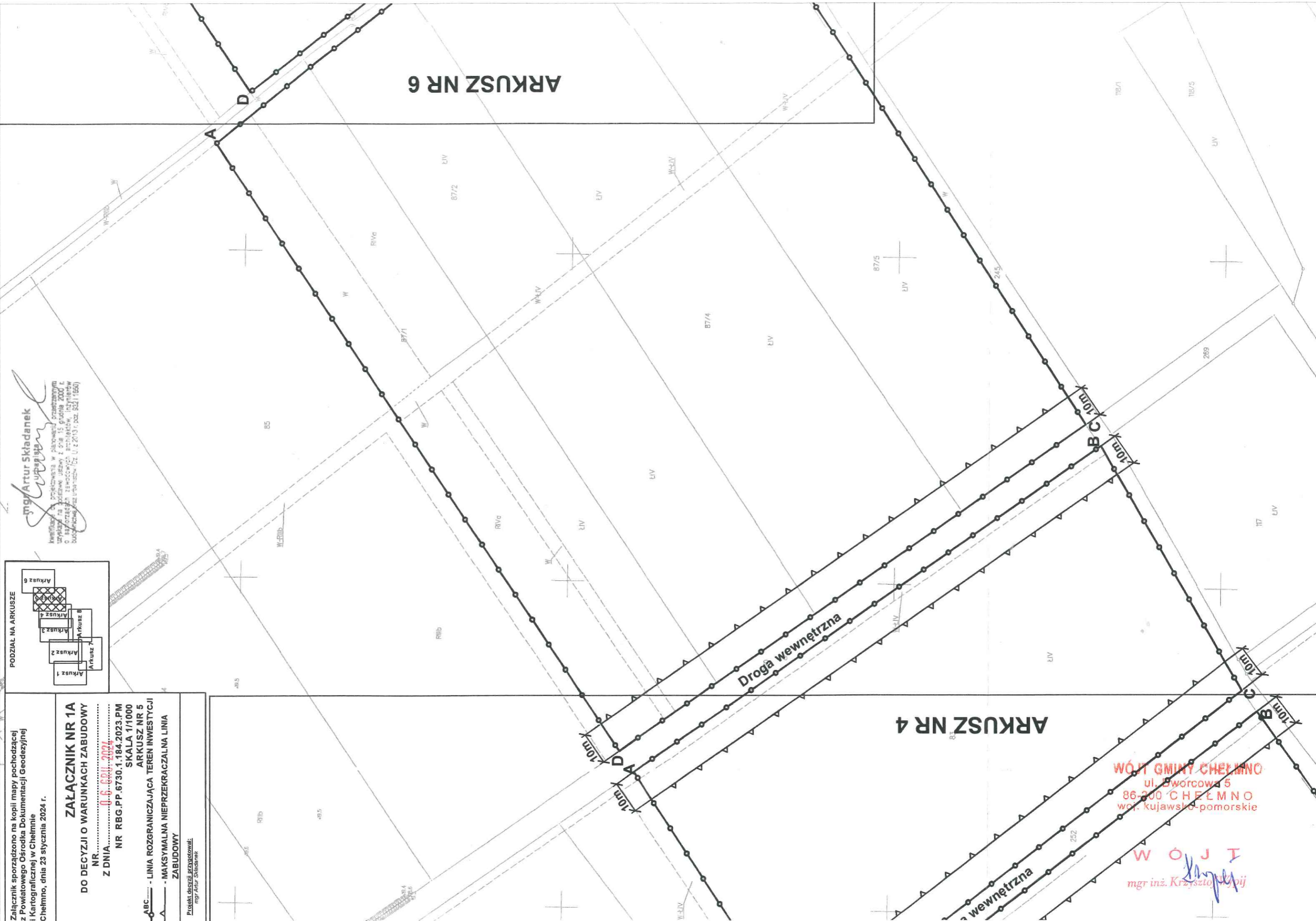
Załącznik sporządzono na kopii mapy pochodzącej
z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej
i Kartograficznej w Chełmnie
Chełmno, dnia 23 stycznia 2024 r.

ZALĄCZNIK NR 1A
DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY
NR
Z DNIA
NR RBG.PP.6730.1.184.2023.PM
SKALA 1/1000
ARKUSZ NR 5
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI
- MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZALNA LINIA
ZABUDOWY

Projekt decyzji opracował:
mgr Artur Składanek

WÓJT GMINY CHEŁMNO
ul. Śwobocowa 5
86-200 CHEŁMNO
woj. kujawsko-pomorskie

W O J T
mgr inż. Krzysztof Kopyj



Załącznik sporządzono na kopii mapy pochodzącej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Chełmnie Chełmno, dnia 23 stycznia 2024 r.

ZAŁĄCZNIK NR 1A DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

NR
Z DNIA

NR RBG.PP.6730.1.184.2023.PM

SKALA 1/1000

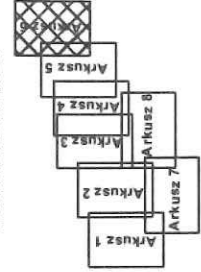
ARKUSZ NR 6

ABC..... - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI

△..... - MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

mgr Artur Składanek

PODZIAŁ NA ARKUSZE



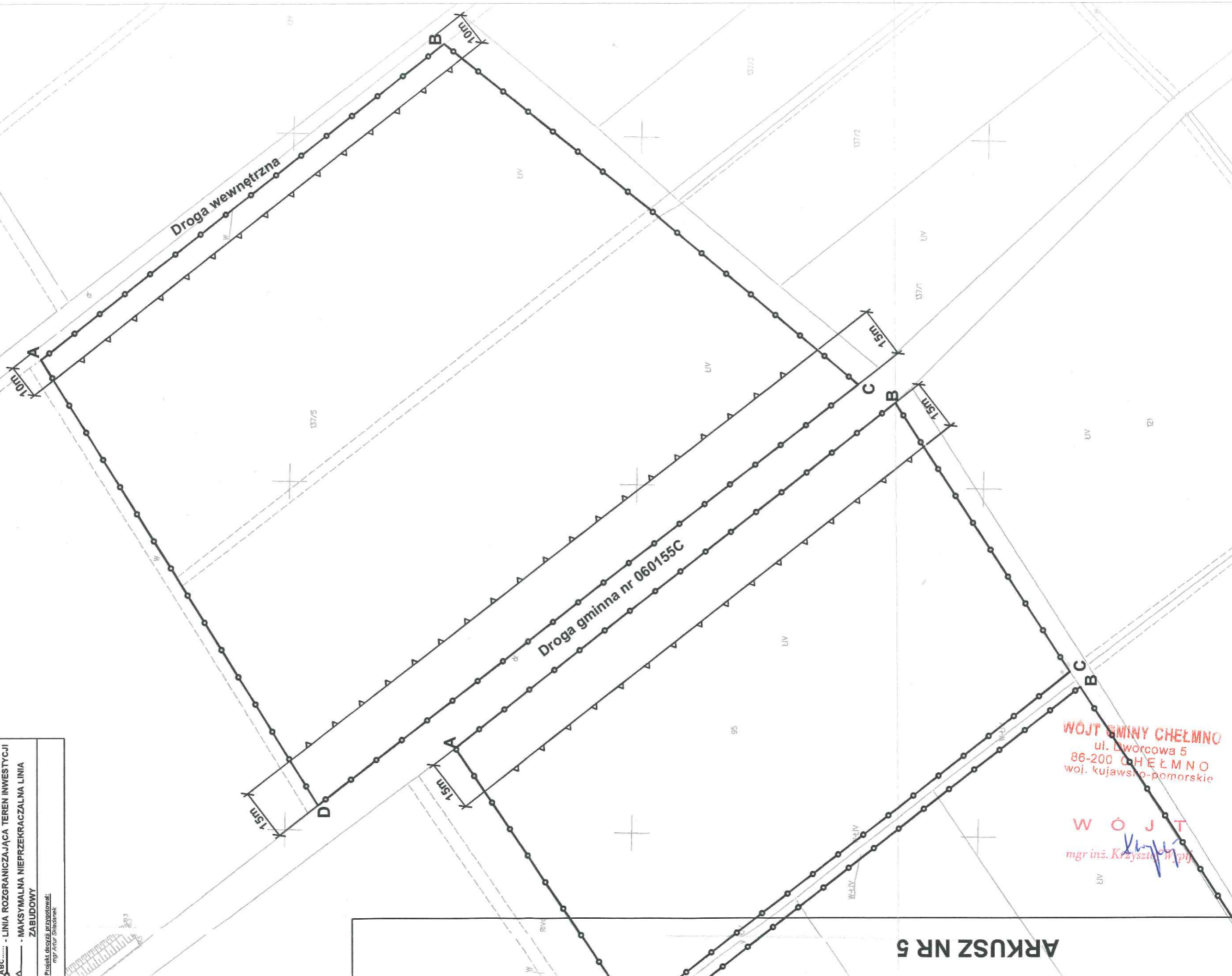
mgr Artur Składanek

Kwalifikacja do projektowania w planowaniu przestrzennym uzyskana na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zawodach architektów, inżynierów budowlanych oraz urbanistów (Dz. U. z 2013 r. poz. 852 i 11660)

ARKUSZ NR 5

WOJTA GMINY CHEŁMNO
ul. Dworcowa 5
86-200 CHEŁMNO
woj. kujawsko-pomorskie

WOJTA
mgr inż. Krzysztof Wypij



ARKUSZ NR 2

ARKUSZ NR 1

ARKUSZ NR 8

Droga powiatowa nr 1610C

WÓJT GMINY CHELMNO
ul. Dworcowa 5
86-200 CHELMNO
woj. kujawsko-pomorskie

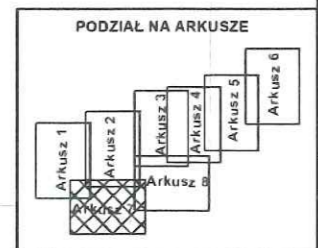
WÓJT
mgr inż. Krzysztof Wyjśki
101

mgr Artur Składanek
urbanista
kwalifikacja do projektowania w planowaniu przestrzennym
uzyskana na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.
o sądownictwie zawodowym architektów, inżynierów
budowlanych oraz urbanistów (Dz. U. z 2013 r. poz. 932 i 1560)

Załącznik sporządzono na kopii mapy pochodzącej
z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej
i Kartograficznej w Chełmnie
Chełmno, dnia 23 stycznia 2024 r.

ZAŁĄCZNIK NR 1A
DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY
NR.....**0-0 GRU. 2024**.....
Z DNIA.....
NR RBG.PP.6730.1.184.2023.PM
SKALA 1/1000
ARKUSZ NR 7

ABC..... - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI
▲..... - MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZALNA LINIA
ZABUDOWY



20m

44/27

100/3

LIV

LIV

W

LIV

W

LIV

E

+

+

LIV

,9.7

,76.0

,20.0

LIV

,9.8

,9.5

,9.5

,9.5

,9.8

,20.2

,9.5

,19.6

,19.6

,20.0

,19.6

,20.4

,20.0

,20.8

,20.8

,20.8

,20.8



mgr Artur Składanek
mgr Artur Składanek
Kancelaria Projektowa w Poznaniu
ul. Długa 15, 60-115 Poznań
OŚRODEK USŁUG ARCHITECTURALNO-INGINIERINGOWYCH
ul. Długa 15, 60-115 Poznań
REGON 141810000, NIP 780-200-1000, KRS 0000431150

Załącznik sporządzono na kopii mapy pochodzącej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Chełmnie
Chełmno, dnia 23 stycznia 2024 r.

**ZAŁĄCZNIK NR 1B
DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY**

NR.....
Z DNIA.....

NR RBG.PP.6730.1.184.2023.PM
SKALA 1/1000
ARKUSZ NR 1

ABC.....
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI
- MAKSYMALNA NIEPRZEKACZALNA LINIA
ZABUDOWY

Projekt decyzji przynosił:
mgr Artur Składanek

PODDZIAŁ NA ARKUSZE

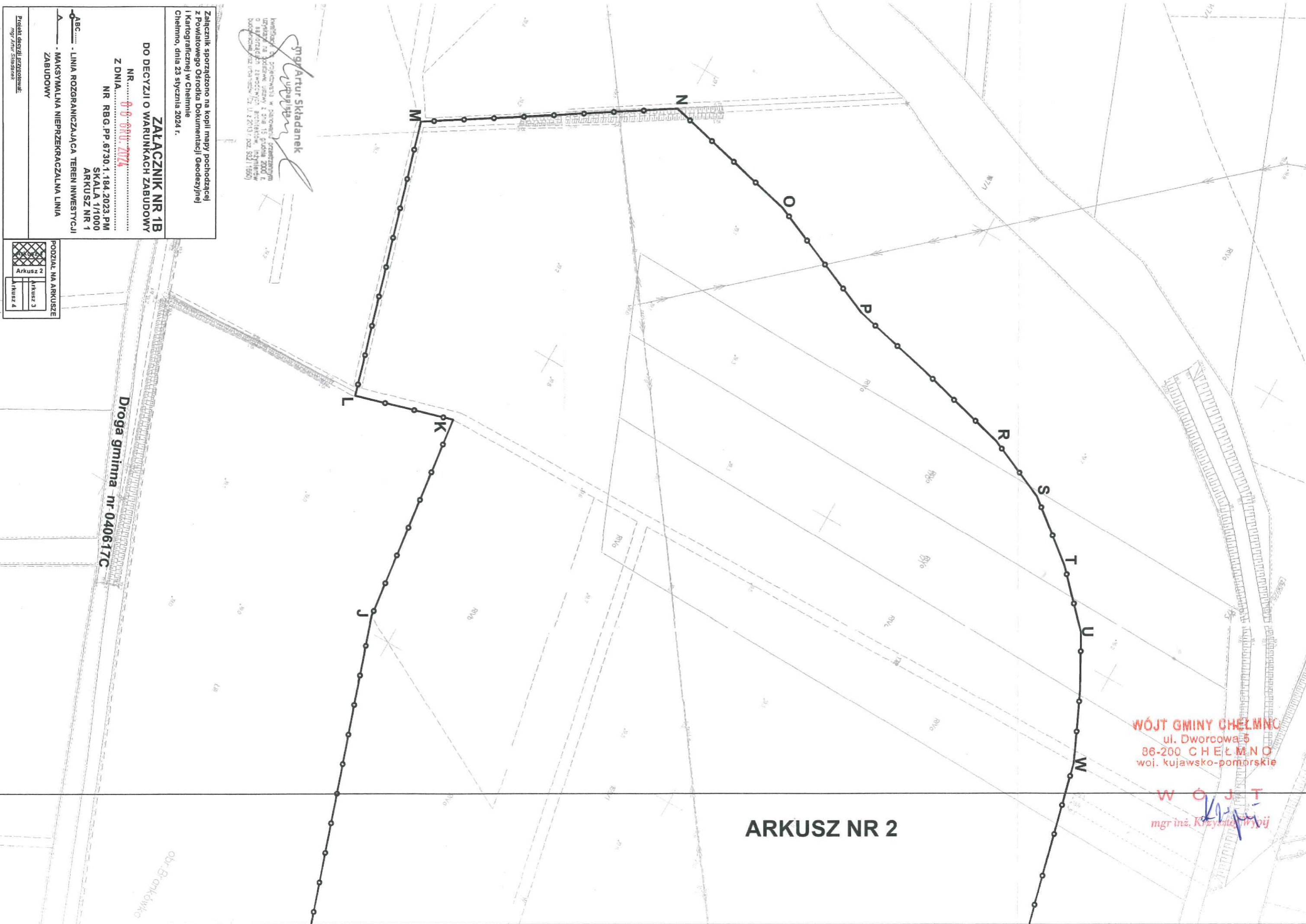
Arkusz 2
Arkusz 3
Arkusz 4

Droga gminna nr 040617C

ARKUSZ NR 2

WÓJT GMINY CHELMNO
ul. Dworcowa 5
86-200 CHEŁMNO
woj. kujawsko-pomorskie

WÓJT
mgr inż. Krzysztof Wypij



ARKUSZ NR 1

Kanal Główny

50m

WÓJT GMINY CHEŁMNO
ul. Dworcowa 5
86-200 CHEŁMNO
woj. kujawsko-pomorskie

WÓJT
mgr inż. Krzysztof Wyjūj

ARKUSZ NR 3

ARKUSZ NR 4

Załącznik sporządzono na kopii mapy pochodzącej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Chełmnie
Chełmno, dnia 23 stycznia 2024 r.

ZALĄCZNIK NR 1B
DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

NR.....**0-6-GRN-2024**
Z DNIA.....

NR RBG.P.P. 6730.1.184.2023.PM
SKALA 1/1000
ARKUSZ NR 2

ABC.....
A - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI
ZABUDOWY
MAKSYMALNA NIEPRZEKAZALNA LINIA

Projekt decyzji przygotował:
mgr Artur Składanek

PODZIAŁ NA ARKUSZE

Arkusz 1	Arkusz 2	Arkusz 3	Arkusz 4
----------	----------	----------	----------

mgr Artur Składanek
mgr inż. Krzysztof Wyjūj

Kontrolka: 3. Sporządzenie w gabinecie projektowym
uzupełniającym na podstawie danych z dnia 15 grudnia 2020 r.
o. 88/012/2020. Temat: Projekt linii rozgraniczającej teren inwestycji
budowlanej. Uprawnienie: 02. U. 1.2019/17. poz. 504.1.1500

Kanał Główny

50m

15m

15m

Z

A

E

F

A

ARKUSZ NR 2

ARKUSZ NR 4

Droga gminna nr 040159C

mgr Artur Składanek
urbanista
kwalifikacja do projektowania w planowaniu przestrzannym
uzyskana na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.
o sporządzaniu zawodowych architektoch, inżynierów
budowlanych oraz urbanistów (Dz. U. z 2013 r. poz. 932/1560)

Załącznik sporządzono na kopii mapy pochodzącej
z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej
i Kartograficznej w Chełmnie
Chełmno, dnia 23 stycznia 2024 r.

ZAŁĄCZNIK NR 1B
DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY
NR.....**0.6.CRU.2024**.....
Z DNIA.....
NR RBG.PP.6730.1.184.2023.PM
SKALA 1/1000
ARKUSZ NR 3

ABC..... - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI
▲..... - MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZALNA LINIA
ZABUDOWY



Projekt decyzji przygotował:
mgr Artur Składanek

WOJTY GMINY CHEŁMNO
ul. Dworcowa 5
86-200 CHEŁMNO
woj. kujawsko-pomorskie

W O J T
mgr inż. *[Signature]*

ARKUSZ NR 2

ARKUSZ NR 3

gmina nr 040159C

Droga gminna nr 040617C

WÓJT GMINY CHELMNO
ul. Dworcowa 5
86-200 CHEŁMNO
woj. kujawsko-pomorskie

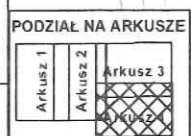
WÓJT
mgr inż. Krzysztof Winił

mgr Artur Składanek
urządca
kwalifikacja do projektowania w planowaniu przestrzennym
uzyskana na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.
o szkodach zawodowych architektów, inżynierów
budowlanych oraz urbanistów (Dz. U. z 2013 r. poz. 932 i 1060)

Załącznik sporządzono na kopii mapy pochodzącej
z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej
i Kartograficznej w Chełmnie
Chełmno, dnia 23 stycznia 2024 r.

ZAŁĄCZNIK NR 1B
DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY
NR 0-6-GRU-2024
Z DNIA
NR RBG.PP.6730.1.184.2023.PM
SKALA 1/1000
ARKUSZ NR 4

ABC..... - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI
▲..... - MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZALNA LINIA
ZABUDOWY



Projekt decyzji przygotowali:
mgr Artur Składanek

WYNIKI ANALIZY UWARUNKOWAŃ DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

Wyniki analizy sporządzono na podstawie:

- art. 61 i art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) – dalej: UPZP, w związku z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688),
- 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 oraz Dz. U. z 2021 r. poz. 2399),
- rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. 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. 1589).

1. Analiza dotyczy wniosku firmy WT Sp. z o.o., ul. Litewska 4, 85-658 Bydgoszcz, reprezentowanej przez pełnomocnika - Kancelarię Adwokacką adw. Katarzynę Makowską, ul. Batorego 5, 87-100 Toruń.
2. Teren inwestycji obejmuje działki nr: 81/3, 83, 87/1, 87/2, 87/4, 87/5, 95 i 137/5, obręb geodezyjny Wielkie Łunawy 0018, gmina Chełmno oraz działki nr: 169/1, 170, 171, 172, 174, 175, 176, 177, 178, 179 i 180, obręb geodezyjny Brankówka 0002, gmina Grudziądz, zgodnie z granicami określonymi na Załączniku nr 1A i Załączniku 1B do decyzji.
3. Planowana inwestycja dotyczy budowy systemu fotowoltaicznego Wielkie Łunawy, w skład którego wchodzi elektrownia fotowoltaiczna o łącznej mocy do 60 MW, główny punkt odbioru (GPO) z budynkiem stacji elektroenergetycznej WN/SN, stacje Trafo, maszty oświetleniowe, maszty odgromowe oraz ogrodzenie terenu.
4. Art. 61 ust. 3 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, że „przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do instalacji odnawialnego źródła energii”.

Zgodnie z art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2024 r. poz. 1361) instalacja odnawialnego źródła energii oznacza instalację stanowiącą wyodrębniony zespół:

- a) urządzeń służących do wytwarzania energii elektrycznej lub ciepła lub chłodu opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia elektryczna lub ciepło lub chłód są wytwarzane z odnawialnych źródeł energii, lub,
- b) obiektów budowlanych i urządzeń stanowiących całość techniczno-użytkową służącą do wytwarzania biogazu, biogazu rolniczego, biometanu lub wodoru odnawialnego
- a także połączony z tym zespołem magazyn energii elektrycznej, magazyn biogazu lub instalacja magazynowa w rozumieniu art. 3 pkt 10a ustawy - Prawo energetyczne wykorzystywana do magazynowania biogazu rolniczego, biometanu lub wodoru odnawialnego.

Po dokonanej ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r. poz. 1524) zmianie art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu elektrownie fotowoltaiczne zostały wyłączone z wymogu spełnienia warunku dobrego sąsiedztwa oraz dostępu do drogi publicznej, a ustawodawca nie ograniczył tego od mocy instalacji odnawialnego źródła energii.

Zgodnie z wyrokiem WSA w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 17 marca 2022 r. (sygn. II SA/Go 1097/21) gdyby przyjąć stanowisko, iż uzasadnieniem dla wyłączenia z możliwości zastosowania przepisu art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do instalacji o mocy przekraczającej 100 kW jest okoliczność, iż zmiana wprowadzona w tym przepisie ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. jest powiązana z potrzebą wspierania rozwoju wytwarzania energii elektrycznej przez prosumentów, czyli podmioty będące odbiorcami końcowymi wytwarzającymi energię elektryczną wyłącznie z odnawialnych źródeł energii na własne potrzeby w mikroinstalacji, pod warunkiem, że w przypadku odbiorcy końcowego niebędącego odbiorcą energii elektrycznej w gospodarstwie domowym, nie stanowi to przedmiotu przeważającej działalności gospodarczej – to poza zakresem uregulowań znalazłyby się instalacje o mocy od 50 kW do 100 kW.

Mikroinstalacja to bowiem instalacja odnawialnego źródła energii o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 50 kW, przyłączona do sieci elektroenergetycznej o napięciu znamionowym niższym niż 110 kV albo o mocy osiągalnej cieplnej w skojarzeniu nie większej niż 150 kW, w której łączna moc zainstalowana elektryczna jest nie większa niż 50 kW (art. 2 pkt 19 ustawy o odnawialnych źródłach energii). Natomiast przepisy art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczą instalacji o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW (a obecnie nawet 500 kW). W uzasadnieniu projektu ustawy zmieniającej z dnia 19 lipca 2019 r. w części dotyczącej art. 4 wprowadzającego zmiany w art. 15 ust. 4 oraz 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazano, że "w art. 4 wprowadzono zmiany do ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, modyfikując dotychczasową zasadę dotyczącą planu zagospodarowania przestrzennego i lokalizacji budynków, umożliwiając lokalizowanie na nich mikroinstalacji wykorzystujących nie tylko technologię wiatrową, ale w szczególności fotowoltaiczną". Z powyższego wynika jednoznacznie, że chodzi tu o zmianę art. 15 ust. 4, natomiast brak jest tu uzasadnienia dla zmiany wprowadzanej w art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu. Ponadto w uzasadnieniu projektu ustawy zmieniającej z dnia 19 lipca 2019 r. wskazano, że celem tego projektu jest realizacja dodatkowych działań zmierzających do osiągnięcia celu 15% udziału energii ze źródeł odnawialnych w końcowym zużyciu energii brutto do 2020 r. Celem proponowanych rozwiązań jest również zwiększenie bezpieczeństwa energetycznego, czego skutkiem powinno być w perspektywie długofalowej zapewnienie stałego dostępu do energii dla odbiorców końcowych, przy jednoczesnym utrzymaniu się cen energii na możliwie niskim poziomie. Projekt umożliwia realizację celów dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2018/2001 z dnia 11 grudnia 2018 r. w sprawie promowania stosowania energii ze źródeł odnawialnych. Przepis art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w powiązaniu z treścią i uzasadnieniem ustawy zmieniającej z dnia 19 lipca 2019 r., nie wyłącza z pojęcia instalacji odnawialnego źródła energii instalacji o mocy przekraczającej 100 kW. W art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. ustawodawca rozróżnia i wyszczególnia mikroinstalację (w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy o odnawialnych źródłach energii), w związku z tym nie ma uzasadnienia dla uznania, że w następnym przepisie, tj. 4 pkt 2 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. posługując się ogólnym pojęciem instalacji odnawialnego źródła energii (w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy o odnawialnych źródłach energii) ma na myśli jedynie instalacje o mocy poniżej 100 kW. W uzasadnieniu projektu ustawy zmieniającej ustawodawca wyjaśnia, że "ze względu na rozbieżności judykatury, interwencji ustawodawcy wymagała również kwestia kwalifikowania budowy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych do kategorii urządzeń infrastruktury technicznej w rozumieniu art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym" oraz że "w związku z rozbieżnością orzecniczą, z punktu widzenia potrzeb procesu inwestycyjnego w branży odnawialnych źródeł energii przeżywającej dynamiczny rozwój, zaproponowano rozszerzenie art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o instalacje odnawialnego źródła energii" i, że "przy ustalaniu warunków zabudowy dla tych instalacji nie będzie wymagane spełnienia zasady dobrego sąsiedztwa oraz warunku dostępu do drogi publicznej". W ramach tych zapisów nie wskazano, że zmiana art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma dotyczyć wszystkich instalacji odnawialnego źródła energii, lecz jedynie tych o mocy do 100 kW (wyrok WSA II SA/Bd 1591/21 z dnia 26 kwietnia 2022 r.).

Jeżeli chodzi o interpretację art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na obszarach wskazanych w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego mogą być realizowane urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. Zgodnie z art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (obecnie 500 kW), a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w studium ustala się ich rozmieszczenie. Natomiast zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko. Przytoczone w/w przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczą planowania przestrzennego, a nie przesłanek wydania decyzji o warunkach zabudowy. Nie wyłączają one lokalizacji określonych w tych przepisach instalacji odnawialnych źródeł energii na podstawie decyzji administracyjnej. Gdyby taka była wola ustawodawcy do odnośnie tego rodzaju

inwestycji zawarłby podobne unormowanie jak w art. 10 ust. 3b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w odniesieniu do obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², czego jednak nie uczynił. Należy mieć na uwadze przepis art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzeniu planów miejscowych. Teren przedmiotowej inwestycji nie jest zaś objęty planem miejscowym, natomiast decyzja o ustaleniu warunków zabudowy wydawana jest na podstawie przepisów odrębnych i zapisy (ich brak) studium nie mają dla niej wiążącego charakteru. Należy też zauważyć, że przytoczona argumentacja nie uwzględnia charakteru inwestycji w postaci farmy fotowoltaicznej, która nie może powstać w każdym dowolnym miejscu, m.in. z tego względu, że wymaga odpowiedniej wielkości terenu (którego znalezienie w obszarach zabudowanych – o funkcji przemysłowej może okazać się nierealne). Ponadto, co równie istotne wymaga ona odpowiedniego dostępu światła, co uniemożliwia jej lokalizację w miejscach zacienionych, np. przez budynki na terenach o charakterze przemysłowym.

Farma fotowoltaiczna, tj. wytwarzająca energię elektryczną ze źródła odnawialnego, o mocy przekraczającej 100 kW stanowi instalację odnawialnego źródła energii, o której mowa w art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (podobne stanowisko wyraziły sądy w wyroku WSA z dnia 20 stycznia 2022 r. sygn. II SA/Sz 1181/21, wyroku WSA z dnia 31 stycznia 2022 r. sygn. II SA/OI 7/22 oraz w wyroku NSA z dnia 11 stycznia 2022 r. sygn. II OSK 667/21).

W związku z powyższym planowana inwestycja zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jako instalacja odnawialnego źródła energii nie wymaga spełnienia wymogu stawianego przez ustawę w art. 61 ust. 1 i 2.

5. 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.*

Wyznaczenie obszaru analizowanego i kontynuowane funkcji - zgodnie z pkt 4 analizy: nie dotyczy wnioskowanej inwestycji.

2) *Teren ma dostęp do drogi publicznej* - zgodnie z pkt 4 analizy: nie dotyczy planowanej inwestycji.

3) *Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.*

a) przez teren inwestycji przebiega sieć elektroenergetyczna,

b) w pobliżu terenu inwestycji przebiega sieć telekomunikacyjna,

c) w przypadku ujawnienia w terenie innych sieci infrastruktury, nieoznaczonych na mapie, należy rozwiązać ewentualne kolizje, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) *Teren inwestycji 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:*

– wymagania w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 61 ust. 1 pkt 4) – teren inwestycji obejmuje: grunty orne (RIVa, RIVb, RV i RVI), łąki trwałe (ŁIV), pastwiska trwałe (PsV), grunty zadrzewione i zakrzewione (Lzr-ŁIV i Lzr-ŁVI), nieużytki (N) oraz grunty pod rowami (W i W-ŁIV) - zgodnie z wypisami z rejestru gruntów,

– wyłączenie gruntów z produkcji rolnej i leśnej [w myśl Rozdziału 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych - (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82)] - planowana inwestycja dotycząca budowy systemu fotowoltaicznego Wielkie Łunawy w skład, którego wchodzi elektrownia fotowoltaiczna o łącznej mocy do 60 MW, główny punkt odbioru (GPO) z budynkiem stacji elektroenergetycznej WN/SN, trafostacje, maszty oświetleniowe, maszty odgromowe oraz ogrodzenie terenu na działkach nr: 81/3, 83, 87/1, 87/2, 87/4, 87/5, 95 i 137/5, obręb geodezyjny Wielkie Łunawy 0018, gmina Chełmno oraz na działkach nr: 169/1, 170, 171, 172, 174, 175, 176, 177, 178, 179 i 180, obręb geodezyjny Brankówka 0002, gmina Grudziądz, realizowana będzie w ramach instalacji odnawialnego źródła energii i jest zlokalizowana na działkach obejmujących użytki rolne oznaczone jako grunty orne klasy IVa (RIVa) klasy IVb (RIVb), łąki trwałe klasy IV (ŁIV) oraz łąki trwałe

pod rowami klasy IV (W-ŁIV), które są wytworzone z gleb pochodzenia zarówno mineralnego nie podlegających ochronie zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych, jak i pochodzenia organicznego podlegającego ochronie zgodnie z cytowaną ustawą,

- ponadto na działkach nr: 81/3, 87/1 i 137/5 zlokalizowane są grunty pod rowami (W) o łącznej powierzchni 2,0200 ha oraz grunty orne klasy IIIb (RIIIb) o łącznej powierzchni 2,7900 ha, które zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych podlegają ochronie,
- planowaną inwestycję należy zlokalizować na gruntach rolnych klas: RIVa, RIVb, RV, ŁIV, PsV, Lzr-ŁIV, Lzr-ŁVI, nieużytkach – N, oraz gruntach pod rowami – W i W-ŁIV. Wymóg lokalizacji inwestycji na tych gruntach wynika z faktu, że zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących podlegające ochronie użytki rolne klas I-III wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi dokonanej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie art. 7 ust. 2a cytowanej ustawy nie wymaga uzyskania takiej zgody przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III położonych na obszarze uzupełnienia zabudowy w rozumieniu przepisów UPZP,
- w przypadku, gdy teren inwestycji obejmie grunty klas I-III, to wówczas realizacja takiej inwestycji może nastąpić po uzyskaniu zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi lub na podstawie planu ogólnego gminy w przypadku położenia tego terenu w obszarze uzupełnienia zabudowy,
- ponadto przed uzyskaniem pozwolenia na budowę albo zgłoszeniem budowy lub dokonaniem robót budowlanych do właściwego organu należy uzyskać decyzję o wyłączeniu gruntów rolnych z produkcji rolnej, bądź uzyskać informację, iż nie zachodzi konieczność wydania takiej decyzji.

5) *Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi (art. 53 ust. 3 pkt 1):*

a) warunki wynikające z przepisów o ochronie środowiska:

- dla przedmiotowej inwestycji wydano decyzję z dnia 9 października 2023 r. znak RBG.OŚ.6220.4.2022.KZ ustalającą środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich,
- **na etapie projektowania, budowy oraz użytkowania należy przestrzegać wszystkich wytycznych zawartych w w/w decyzji środowiskowej.**

b) warunki wynikające z przepisów o ochronie przyrody – teren inwestycji położony jest w Chelmińskim Parku Krajobrazowym,

c) warunki wynikające z przepisów o ochronie dóbr kultur – teren inwestycji nie jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej oraz nie występują na nim obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej,

d) warunki wynikające z przepisów prawa wodnego – planowana inwestycja położona jest poza obszarami chronionymi na podstawie przepisów prawa wodnego,

e) warunki wynikające z innych przepisów:

- przez teren inwestycji przebiega napowietrzna sieć elektroenergetyczna i w związku z tym występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych,
- w sąsiedztwie terenu inwestycji znajduje się teren leśny, w związku z powyższym należy zachować odległość zabudowy od ściany lasu lub uzyskać odstępstwo zgodnie 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 2024 r. poz. 555 i 834), 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.

6. Informacja dotycząca map, które stanowią - załącznik nr 1A (Arkusz nr 1-8) i załącznik nr 1B (Arkusz nr 1-4) do niniejszej decyzji:

- a) załącznik nr 1A (Arkusz nr 1-8) i załącznik nr 1B (Arkusz nr 1-4) zostały opracowane na podstawie kopii (skanu) mapy pochodzącej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Chełmnie oraz z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Grudziądzu, załączonej do złożonego wniosku obejmujący teren, którego wniosek dotyczy wraz z naniesionymi niezbędnymi oznaczeniami – mapa w wersji papierowej (oryginał), z której wykonano skan stanowi materiał dowodowy w niniejszej sprawie,
 - b) w związku z dużym rozmiarem mapy zasadniczej Załącznik nr 1A został podzielony na Arkusz nr 1, Arkusz nr 2, Arkusz nr 3, Arkusz nr 4, Arkusz nr 5, Arkusz nr 6, Arkusz nr 7 i Arkusz nr 8, które łączą się ze sobą nakładem,
 - c) w związku z dużym rozmiarem mapy zasadniczej Załącznik nr 1B został podzielony na Arkusz nr 1, Arkusz nr 2, Arkusz nr 3 i Arkusz nr 4, które łączą się ze sobą nakładem.
7. Stan prawny terenu (art. 53 ust. 3 pkt 2):
- a) teren inwestycji stanowi współwłasność wnioskodawcy,
 - b) teren inwestycji (o powierzchni 69,0349 ha) obejmuje – grunty orne (RIVa, RIVb, RV i RVI), łąki trwałe (ŁIV), pastwiska trwałe (PsV), grunty zadrzewione i zakrzewione (Lzr-ŁIV i Lzr-ŁVI), nieużytki (N) oraz grunty pod rowami (W i W-ŁIV),
 - c) teren inwestycji nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
8. Stan faktyczny terenu (art. 53 ust. 3 pkt 2) – teren inwestycji jest niezabudowany i niezagospodarowany.
9. Wskaźniki parametrów zabudowy w terenie analizowanym: zgodnie z pkt 4 analizy nie dotyczy wnioskowanej inwestycji.

Wnioski końcowe

1. 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, o UPZP. Wszelkie zagadnienia związane ze spełnieniem warunków o jakich mowa w przepisach prawa budowlanego rozstrzygane są w odrębnym postępowaniu administracyjnym przez właściwy organ administracji budowlanej.
2. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że zostały spełnione wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 w nawiązaniu do ust. 2-5a UPZP. Stwierdza się, iż w przedmiotowej sprawie wymogi stawiane przez ustawę w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 oraz ust. 3 zostały spełnione, pozostałe wymogi nie wymagały zastosowania.
3. Analizę sporządził mgr Artur Składanek, posiadający kwalifikację do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie art. 5 pkt 3 UPZP.

W O J T
mgr inż. Krzysztof Kopyj