

Inowrocław, dnia 26 lipca 2021 r.

ZP.6730.33.2021

## DECYZJA

Na podstawie art. 59 ust 1, art. 60 ust 1, 4, art. 61 ust. 1, art. 63 ust. 2 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 735) po rozpatrzeniu wniosku , reprezentowanej przez

pełnomocnika z dnia  
22.02.2021 r.,

## USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

### DLA

*reprezentowanej przez pełnomocnika*

dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej Tupadły I o mocy do 1MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie części działki nr 95/14 obręb Tupadły, gm. Inowrocław.

Wyniki 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, stanowią załącznik do decyzji.

**Rodzaj inwestycji** – instalacja odnawialnego źródła energii;

### **1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające**

**z przepisów odrębnych:**

- 1) inwestycję należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm.) oraz z przepisami wykonawczymi do w/w ustawy, a także z warunkami wynikającymi z Polskich Norm;
- 2) projekt budowlany winien zawierać pozytywne opinie jednostek opiniujących i uzgadniających, wymaganych przepisami szczególnymi dla tego rodzaju przedsięwzięcia.

### **2. Parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania**

**terenu:**

- 1) dopuszcza się budowę farmy fotowoltaicznej Tupadły I o mocy do 1MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
- 2) powierzchnia terenu przeznaczona pod inwestycję do 1,8ha,
- 3) dopuszcza się montaż paneli fotowoltaicznych na konstrukcji wsporczej o wysokości do 4,5m,
- 4) dopuszcza się budowę kontenerowej stacji transformatorowej,
  - a) obiekt jednokondygnacyjny;
  - b) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy do 6m;
  - c) powierzchnia zabudowy dla projektowanego obiektu do 60m<sup>2</sup>;
  - d) maksymalna szerokość elewacji frontowej dla projektowanego obiektu do 12m;
  - e) geometria dachu:
    - dach płaski, jedno lub dwuspadowy,
    - kąt nachylenia połaci dachowych od 1,5° do 25°,
- 5) dopuszcza się realizację pozostałej niezbędnej infrastruktury technicznej, w tym inwerterów, przyłączy i przewodów elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, sieci teletechnicznej i telekomunikacyjnej, ogrodzenia terenu oraz pozostałych elementów farmy fotowoltaicznej,
- 6) linia zabudowy – nie wyznacza się,
- 7) w projekcie inwestycji należy uwzględnić wymogi określone w decyzji Wójta Gminy Inowrocław o środowiskowych uwarunkowaniach, znak: GOŚ.DŚ.6220.39.19.2019.2020, z dnia 29.04.2020 r.

**3. Warunki dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi** - planowana inwestycja należy do przedsięwzięć, o których mowa w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r., poz. 283 ze zm.) i 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). Inwestor uzyskał decyzję Wójta Gminy Inowrocław o środowiskowych uwarunkowaniach, znak: GOŚ.DŚ.6220.39.19.2019.2020, z dnia 29.04.2020 r.

**4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - planowana inwestycja jest zlokalizowana na terenie objętym formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020 r. poz. 282 ze zm.). Teren objęty niniejszą decyzją zlokalizowany jest w strefie „W” ochrony archeologicznej. Należy prowadzić prace ziemne pod nadzorem archeologicznym a w przypadku odsłonięcia relikwów historycznych obowiązkiem przeprowadzenia niezbędnych archeologicznych badań ratowniczych, zgodnie z zakresem projektu budowlanego.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną – projektowanym przyłączem na warunkach gestora sieci;
- b) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;

- c) sposób odprowadzania ścieków – nie dotyczy;
- d) gospodarka odpadami stałymi – należy zapewnić utrzymanie porządku i czystości przez korzystanie z urządzeń służących do zbierania odpadów komunalnych w sposób umożliwiający ich segregację (art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, Dz. U. z 2020 r., poz. 1439 ze zm.);
- e) dostęp do drogi – nie dotyczy;
- f) wymagana ilość miejsc parkingowych – nie wyznacza się.

## **6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

- 1) określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej: przez analogię do przepisu art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r., poz. 1740 ze zm.) inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, w tym od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej;
- 2) określenie warunków ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności: należy spełnić warunki umowy o przyłączenie oraz zaopatrzenie, a także techniczne warunki przyłączenia określone przez poszczególne jednostki organizacyjne, dokonujące przyłączenia podmiotów do sieci wodnokanalizacyjnych, energetycznych i telekomunikacyjnych;
- 3) określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi: należy spełnić wymagania określone w § 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 ze zm.), stosownie do przepisów § 4 i § 5 tego rozporządzenia, z zastosowaniem w razie potrzeby, odpowiednich rozwiązań funkcjonalno-technicznych lub odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych;
- 4) określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie:
  - a) stosownie do art. 115 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r., poz. 1219 ze zm.) poziom hałasu nie może przekraczać wartości ustalonych dla tych terenów podanych w tabeli 1 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014r., poz. 112);
  - b) planowana inwestycja nie może wprowadzać do powietrza wody, gleby lub ziemi wibracji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r., poz. 1219 ze zm.);
  - c) należy przestrzegać wymagań określonych w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej w zakresie jej zabezpieczenia przed zakłóceniami elektrycznymi powodowanymi przez instalacje lub sieci wchodzące w skład planowanej inwestycji, stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków

funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. Nr 93, poz. 623 z późn. zm.).

- 5) określenie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby:
  - a) planowana inwestycja nie może wpływać negatywnie na jakość powietrza i powinna pozwalać na utrzymanie w nim poziomów substancji poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach, które zostały ustalone w rozporządzeniu Ministra Środowiska dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2012 r. poz. 1031 ze zm.),
  - b) planowana inwestycja nie może wpływać negatywnie na jakość wód i powinna pozwalać na utrzymanie jej powyżej albo co najmniej na poziomie wymaganym w przepisach wykonawczych do ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r., poz. 624),
  - c) planowana inwestycja nie może pogarszać standardów jakości gleby określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz. U. z 2016r., poz. 1395).

#### **7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym tereny górnicze, zagrożone powodzią, osuwiska):**

- a) teren wnioskowanego zainwestowania nie znajduje się na terenie górniczym w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2020 r., poz. 1064 ze zm.) i tym samym obszar ten nie jest narażony na szkodliwe wpływy robót górniczych zakładu górniczego, w tym na osuwanie się mas ziemnych;
- b) teren planowanej inwestycji nie leży w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 14 pkt 34 ustawy Prawo wodne (Dz.U. z 2021 r. poz. 624).

#### **8. Ustalenia wynikające z innych przepisów odrębnych:**

- nie występują,

#### **9. Uzyskane uzgodnienia i opinie:**

- 1) po uzgodnieniu projektu decyzji z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Inowrocławiu (postanowienie znak: N.NZ-42-3-97-1/21 z dnia 11 czerwca 2021 r.);
- 2) po uzgodnieniu projektu decyzji w sprawach ochrony gruntów rolnych ze Starostą Inowrocławskim (uzgodnienie dokonane na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
- 3) po uzgodnieniu projektu decyzji w sprawie melioracji wodnych z Zarządem Zlewni w Inowrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (uzgodnienie dokonane na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
- 4) po uzgodnieniu projektu decyzji w sprawie ochrony konserwatorskiej z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków (postanowienie znak: WUOZ.DB.ZAR.5151.1.25.2021.TZ z dnia 7 czerwca 2021 r.);
- 5) w przedmiotowej sprawie nie zachodzi konieczność uzgodnienia projektu decyzji

z pozostałymi organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

6) w przedmiotowej sprawie nie zachodzi konieczność uzyskania uzgodnień wynikających z przepisów odrębnych.

**10. Linia rozgraniczająca teren inwestycji** wyznaczono na mapie w skali 1:1000 – załącznik nr 1 – stanowiący integralną część niniejszej decyzji.

## UZASADNIENIE

W dniu 22.02.2021 r. „, reprezentowana przez pełnomocnika wystąpiła do Wójta Gminy Inowrocław z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej Tupadły I o mocy do 1MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie części działki nr 95/14 obręb Tupadły, gm. Inowrocław.

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez organ lokalizacyjny wykazała, że planowana zmiana zagospodarowania terenu należy do tzw. innych inwestycji w rozumieniu art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i stosownie do przepisu art. 59 ust. 1 tejże ustawy – wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Tym samym wniosek inwestora został sformułowany prawidłowo i zawierał wszystkie niezbędne elementy, które określono w art. 52 ust. 2 wspomnianej ustawy i nie wymagał dołączenia do niego żadnych dokumentów wynikających z przepisów szczególnych.

Zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego pismem z dnia 20 kwietnia 2021 r., zawiadomiono strony biorące udział w postępowaniu w przedmiotowej sprawie o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie. Sporządzenie projektu decyzji powierzono osobie posiadającej uprawnienia urbanistyczne.

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 wspomnianej ustawy, tut. organ sprawdził wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją. Na podstawie egzemplarza archiwalnego miejscowego planu ogólnego ustalono także, że teren planowanej inwestycji nie leży na terenach przeznaczonych w tym planie dla realizacji inwestycji celu publicznego, o którym mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i art. 48 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z powyższym nie są więc wymagane uzgodnienia z wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą. W myśl art. 53 ust. 3 rozpoznano stosunki własnościowe dotyczące otoczenia terenu planowanej inwestycji w sposób umożliwiający ustalenie stron postępowania administracyjnego.

Z uwagi na charakter planowanej inwestycji – budowa instalacji fotowoltaicznej, stanowiącej instalację odnawialnego źródła energii, zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w niniejszym postępowaniu administracyjnym nie zastosowano przepisów art. 61 ust. 1 pkt. 1, 2 ww. ustawy.

Oceniając spełnienie łącznych warunków, które umożliwiają wydanie decyzji o warunkach zabudowy i wskazane zostały w art. 61 ust. 1 pkt. 3-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tut. organ stwierdził co następuje:

- istniejące/projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- teren wnioskowany 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,
- żaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji inwestycji objętej niniejszą decyzją.

Wójt Gminy Inowrocław wystąpił o uzgodnienie projektu decyzji do:

- 1) Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Inowrocławiu,
- 2) Starosty Inowrocławskiego,
- 3) Zarządu Zlewni w Inowrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie,
- 4) Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków,

W myśl art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 735) organ zapewnił stronom czynny udział w każdym etapie postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwił wypowiedzenie się, co do zebranych dowodów i materiałów. Pismem z dnia 26 maja 2021 r. strony postępowania jako właściciele działki nr 1 Krusza Zamkowa wnieśli sprzeciw w zakresie podłączenia planowanej inwestycji do istniejących urządzeń energetycznych zlokalizowanych na ich działce. Wnioskodawca wskazał, iż budowa farmy fotowoltaicznej do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą obejmuje swoim zakresem wyłącznie działkę nr 95/41 obręb Tupadły. Miejsce przyłączenia zostanie wyznaczone na etapie ubiegania się o warunki przyłączenia. Właściwy miejscowo Operator w wydanych warunkach przyłączenia określi do jakiego miejsca będzie miał podłączyć się Podmiot Przyłączany. Miejscem przyłączenia dla farmy fotowoltaicznej może być linia SN lub pole liniowe GPZ stanowiące własność Operatora.

Możliwość oparcia decyzji negatywnej ustalenia warunków zabudowy na braku aprobaty czyniłoby z decyzji orzeczenie o charakterze zbliżonym do uznaniowego.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

#### **POUCZENIE**

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawca, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o

warunkach zabudowy.

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
- zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierające ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od daty jej doręczenia.

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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

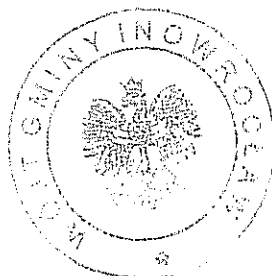
Załączniki:

Nr 1 Część graficzna - mapa w skali 1:1000

Nr 2. Wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu (otrzymują wnioskodawca, a/a)

Otrzymują:

1. strony postępowania wg wykazu znajdującego się w aktach sprawy;
2. A/a



z up. Wójta  
mgr Magdalena Dąbrowska  
Zastępca Wójta Gminy Inowrocław

sporządziła: M. Sobczak

