



WÓJT GMINY WĄPIELSK

Wąpielsk, dnia 07.03.2023 r.

RI.6730.2.8.2023.MK

DECYZJA NR 6730/2/2023 O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 ze zm.), zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 ze zm.) oraz rozporządzeniem 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),

po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 11 stycznia 2023 roku, przez Pana Grzegorza Kończalskiego działającego w imieniu i na rzecz spółki Słońce Starorypina Sp. z o.o. z siedzibą w Starorypin Rządowy 27, 87-500 Rypin,

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na: budowie obiektu infrastruktury technicznej – systemu paneli fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą na części działki nr 31 położonej w Wąpielsku, obręb geodezyjny Wąpielsk I gm. Wąpielsk.

1. **Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:** obiekty infrastruktury technicznej – system paneli fotowoltaicznych.
2. **Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:** obiekty infrastruktury technicznej.
3. **Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ład przestrzennego:**
 - nie ustala się warunków i wymagań kształtowania ład przestrzennego,
 - budowa instalacji odnawialnych źródeł energii – systemu paneli fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą o mocy do 2 MW o pow. do 1,6400 ha,
 - dla inwestycji wydano decyzje środowiskową znak RI.6220.3.7.2022.DS z dnia 16 listopada 2022 r., przedsięwzięcie należy realizować z zachowaniem środowiskowych uwarunkowań na realizację zawartych w w/w decyzji,
 - lokalizacja - wskazana w załączniku graficznym,
 - panele montowane na gruncie, za pomocą słupów bądź lekkich konstrukcji systemowych, prefabrykowanych, kotwionych do gruntu, bez fundamentów, o wysokości do 5,00 m,
 - teren inwestycji należy oznakować oraz zabezpieczyć przed dostępem osób postronnych,
 - budowa linii kablowych do przesyłu wytwarzanej energii do sieci publicznej SN i NN,
 - budowa linii kablowych światłowodowych i sterujących,
 - budowa kontenerowej stacji transformatorowej oraz magazynu energii (opcjonalnie) – pow. zabudowy do 40 m², szerokość do 6,00 m wysokość do 5,00 m,

- budowa inwerterów, instalacji odgromowej,
 - w dokumentacji projektowej należy uwzględnić wymogi jednostek opiniujących i uzgadniających,
 - na wejście na teren planowanej inwestycji należy uzyskać zgodę właścicieli nieruchomości,
 - za wszelkie szkody związane z wykonywaniem robót odpowiedzialność ponosi inwestor,
 - budowa ogrodzenia, monitoringu terenu oraz oświetlenia,
 - zapewnić obsługę komunikacyjną planowanej inwestycji poprzez budowę dróg wewnętrznych,
 - zainwestowaniu podlega część działki, grunty kl. RIV, zgodnie z załącznikiem graficznym, zainwestowaniu nie podlegają grunty kl. RIII.
- 4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
- wnioskowana inwestycja jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.), zgodnie z par. 3 ust 55 w/w rozporządzenia, zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1 ha na obszarach innych niż objętych formami ochrony przyrody, wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedmiotowej inwestycji, stosownie do art. 71 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029); dla przedsięwzięcia wydano decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach znak RI 6220.3.7.2022.DS z dnia 16 listopada 2022 r., przedsięwzięcie należy realizować zgodnie z warunkami zawartymi w decyzji.
 - w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu; w projekcie budowlanym uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzonych prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych (art. 74 i 75 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2021 r. poz. 1973 ze zm.),
 - obowiązuje ochrona gatunkowa drzew i krzewów; jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podjąć działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, a w szczególności przez kompensację przyrodniczą,
 - 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,
 - teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony przyrody w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody;
- 5. Ustalenia dotyczące dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**
- przedmiotowej inwestycji nie dotyczą zakazy, nakazy i dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znaleziska, wstrzymać wszelkie roboty mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy,
- zaopatrzenie w energię elektryczną: na warunkach wydanych przez Zakład Energetyczny w Brodnicy,
- odprowadzenie ścieków: nie dotyczy,
- odprowadzenie wód opadowych: na teren własnej nieruchomości, w sposób uniemożliwiający zalewanie nieruchomości sąsiednich,
- sposób gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów: nie dotyczy,
- dostępność komunikacyjna do drogi publicznej: dostęp bezpośredni do drogi publicznej – gminnej (działka ewidencyjna nr 32), zjazd wykonać za zgodą i na warunkach zarządcy drogi;
- miejsca postojowe: należy zapewnić na własnym terenie,
- w przypadku kolizji wnioskowanej zabudowy z istniejącym uzbrojeniem terenu należy dokonać jego przebudowy kosztem i staraniem Inwestora na warunkach podanych przez gestorów sieci,
- na potrzeby przedmiotowej inwestycji należy zapewnić wyposażenie w niezbędną infrastrukturę techniczną wykorzystując istniejące lub projektowane przyłącza,
- na etapie pozwolenia na budowę należy uzyskać (stosownie do potrzeb) od właściwych jednostek organizacyjnych warunki przyłączenia do stosownych sieci,

7. Ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- projektowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,
- projektowana inwestycja nie może pozbawiać kogokolwiek dostępu do drogi publicznej,
- projektowana inwestycja nie może ograniczać dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- projektowana inwestycja nie może powodować, aby odpływ wód opadowych naruszał stosunki wodne na działkach sąsiednich oraz drogach,
- zagospodarowanie wody deszczowej należy zapewnić w obrębie swojej działki, poprzez zbieranie wód deszczowych z dachu oraz terenów utwardzonych oraz odpowiednie nią gospodarowanie poprzez ponowne wykorzystanie lub rozsączanie,
- w przypadku istnienia infrastruktury technicznej w obszarze inwestycji, należy zapewnić właścicielom działek sąsiednich możliwość korzystania z istniejących mediów,
- ewentualne przełożenia lub zbliżenia do istniejącego uzbrojenia terenu dokonać na warunkach podanych przez gestorów sieci i w uzgodnieniu z nimi,
- dopuszczalny poziom hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych, promieniowania, zanieczyszczeń powietrza, wody i gleby, w obszarze oddziaływania inwestycji, nie może przekraczać wartości ustalonych w obowiązujących przepisach i normach,
- inwestora obok wyżej podanych zasad ogólnych obowiązują wymagania wynikające z przepisów szczególnych,

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:

- przedmiotowa inwestycja nie znajduje się w granicach terenów górniczych i terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych; nie dotyczą jej związane z takimi terenami zakazy, nakazy dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów szczególnych.

9. Ochrona gruntów rolnych:

- należy uzyskać opinię dotyczącą wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej od Starosty Rypińskiego zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

Linie rozgraniczające teren inwestycji: przedstawiono w części graficznej (załącznik nr 1) niniejszej decyzji na kopii mapy zasadniczej (oznaczono literami A-B-C-D-...).

Inne wymagania:

- projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych,
- projekt budowlany należy opracować z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w tym techniczno-budowlanych, polskich norm i zasad wiedzy technicznej oraz dokonać stosownych uzgodnień dokumentacji projektowej.

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

- część tekstowa – załącznik nr 2,
- część graficzna – załącznik nr 3.

UZASADNIENIE

Postępowanie w przedmiotowej sprawie zostało wszczęte w dniu 11 stycznia 2023 roku na wniosek Pana Grzegorza Konczalskiego działającego w imieniu i na rzecz spółki Słońce Starorypina Sp. z o.o. z siedzibą w Starorypin Rządowy 27, 87-500 Rypin. Zamierzona inwestycja obejmuje ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie obiektu infrastruktury technicznej – systemu paneli fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą na części działki nr 31 – obręb Wąpielsk I, gm. Wąpielsk. Strefa oddziaływania w/w inwestycji ogranicza się do przedmiotowej działki objętej decyzją. Za strony przedmiotowego postępowania uznano właścicieli działki objętej wnioskiem oraz działek bezpośrednio sąsiadujących. Stosownie do wymogów procedury administracyjnej wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania oraz o przysługującym im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń.

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tut. organ wykazała, że planowana zmiana zagospodarowaniu terenu należy do tzw. innych inwestycji w rozumieniu art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) i stosownie do przepisu art. 59 ust. 1 tejże ustawy wymaga ustalenia w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Wniosek inwestora został sformułowany prawidłowo i zawierał wszystkie niezbędne elementy, które określono w art. 52 ust. 2 w/w ustawy.

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 wspomnianej ustawy, dokonano sprawdzenia wszystkich uwarunkowań dotyczących terenu objętego planowaną inwestycją. Gmina Wąpielsk nie posiada dla terenu objętego inwestycją obowiązującego planu miejscowego. Analizując wniosek oraz ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wąpielsk, uchwalonego uchwałą nr XXVII/139/09 Rady Gminy w Wąpielsku z dnia 24 lipca 2009 roku stwierdzono, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji i że nie jest ona sprzeczna z ustaleniami tego studium.

W niniejszej sprawie przeprowadzono, stosownie do wymogów wynikających z § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego

planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 ze zm.), analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, oceniając spełnienie łącznie warunków, określonych w art. 61 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), które umożliwiają wydanie decyzji lokalizacyjnej i stwierdzono, że planowana inwestycja wypełnia zawarte w w/w przepisie warunki. Wyniki analizy umieszczono w decyzji. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, stanowi załącznik do niniejszej decyzji.

W trakcie prowadzonego postępowania uzyskano następujące opinie i uzgodnienia z:

- 1) organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych oraz melioracji wodnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – postanowienie Starosty Rypińskiego znak GiK.6123.29.1.2023.KB z dnia 02.03.2023 r.; postanowienie Dyrektora Zarządu Zlewni w Toruniu znak GD.5.8.521.10.2023.MW z dnia 07.02.2023 r.;
- 2) właściwym zarządcą drogi – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego zgodnie z art. 53 ust. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.); powyższe dokonano w ramach UG Wapielsk (dot. drogi gminnej); zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) *niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.*

Zgodnie z zapisami art. 5 pkt 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) projekt decyzji został sporządzony przez osobę posiadającą dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie architektury, urbanistyki lub gospodarki przestrzennej. Projekt decyzji sporządził: mgr Paweł Szczechowski, posiadający dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie urbanistyki i planowania przestrzennego

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

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Włocławku, ul. Kilińskiego 2, które należy wnieść za pośrednictwem Wójta Gminy Wapielsk w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. Na zasadzie określonej w art. 127a Kpa, strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania co skutkuje, że z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Zgodnie z art. 130 § 4 Kpa decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub gdy wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

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 traci ważność, jeżeli inwestor nie uzyska prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane lub prawa do dysponowania nieruchomością na czas prowadzenia robót, bądź też utraci te prawa.

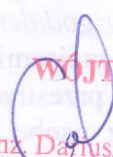
Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla terenu objętego inwestycją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

W celu uzyskania pozwolenia na budowę/dokonania zgłoszenia robót budowlanych należy złożyć wniosek do Starostwa Powiatowego w Rypinie. Do wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę/dokonania zgłoszenia robót budowlanych należy dołączyć załączniki obligatoryjne oraz fakultatywne wynikające z ustawy Prawo budowlane oraz przepisów szczególnych.

Wnioskodawcy przysługuje prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej w przypadku niewydania przez Wójta Gminy Wąpielsk decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji. Żądanie wnosi się za pośrednictwem Wójta Gminy Wąpielsk.

Zgodnie z załącznikiem do ustawy z dnia 16 listopada 2006r.
o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2022 r. poz. 2142 z późn. zm.)
Część I pkt 8 pobrano opłatę skarbową w wysokości -598zł
na konto Urzędu Gminy w Wąpielsku




mgr inż. Dariusz Górski

pieczęć imienna i podpis osoby
uprawnionej do wydania decyzji

Załączniki:

1. Mapa w skali 1:1000,
2. Analiza cech zabudowy i zagospodarowania terenu (część tekstowa i graficzna).

Załącznik nr 2 - Analizę cech zabudowy i zagospodarowania terenu, otrzymuje wnioskodawca, strony otrzymują decyzję oraz załącznik nr 1, z treścią w/w analizy można zapoznać się w Urzędzie Gminy Wąpielsk.

Otrzymują:

1. Strony postępowania
2. a/a.

MAPA EWIDENCYJNA Skala 1:1000

GRANICE OBSZARU
OBJĘTEGO WNIOSEM
MIEJSCE REALIZACJI
INWESTYCJI
GRANICE DZIAŁKI

Planowane miejsce
realizacji inwestycji

Projekt decyzji sporządził
(zgodnie z art. 6 ust 5 ustawy u.p.z.p.)
mgr Paweł Szczepkowski

UWAGA !!!
ZMIANA SKALI 1:2000

UWAGA !!!
ZMIANA SKALI 1:2000

UWAGA !!!
ZMIANA SKALI 1:2000

UWAGA !!!
ZMIANA SKALI 1:2000

UWAGA !!!
ZMIANA SKALI 1:2000

ANALIZA URBANISTYCZNA

w sprawie możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu dla planowanej inwestycji polegającej na budowie obiektu infrastruktury technicznej – systemu paneli fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą na części działki nr 31 w Wąpielsku, obręb geodezyjny Wąpielsk I gm. Wąpielsk.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy, dokonano analizę w zakresie warunków wynikających z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 ze zm.).

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z 61 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), jest możliwe w przypadku spełnienia łącznie następujących warunków:

- 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 projektowanego obiektu, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
- teren objęty inwestycją ma dostęp do drogi publicznej,
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla powyższego zamierzenia budowlanego,
- teren objęty planowanym zamierzeniem inwestycyjnym, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, stosownie do przepisów art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 poz. 1161),
- żaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji inwestycji objętej niniejszą decyzją,
- zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - 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 2022 r. poz. 273 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Ustając wymagania dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu tut. Organ, w sposób określony w art. 61 ust 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), wyznaczył wokół terenu oznaczonego jako część działki nr 31 – obręb Wąpielsk I, obszar analizowany o promieniu 219 m. Granice obszaru analizowanego wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o

których mowa w ust. 1. w/w ustawy. Front terenu wynosi 73 m. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę. Granice obszaru analizowanego zostały zaznaczone w części graficznej, stanowiącej załącznik do niniejszej analizy.

W trakcie sporządzania analizy wykorzystano:

- 1) mapę zasadniczą w skali 1:1000, załącznik do wniosku inwestora,
- 2) dane przestrzenne pochodzące z informacji katastralnej powiatu rypińskiego GEOPORTAL pod adresem <http://rypin.geoportal2.pl/index.php>,
- 3) Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wąpielsk, uchwalonego uchwałą nr XXVII/139/09 Rady Gminy w Wąpielsku z dnia 24 lipca 2009 roku.

Działka podlegająca zainwestowaniu jest niezabudowana, wniosek dotyczy budowy instalacji odnawialnych źródeł energii – systemu paneli fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą. Działka o pow. 2,9300 ha, oznaczona jako RIIIb, RIVa, RIVb i RV, dostęp do drogi publicznej bezpośredni. Zainwestowaniu podlega część, zgodnie z załącznikiem graficznym, o pow. do 1,64 ha, oznaczona jako RIV i RV. Teren działki równy, przez działkę przebiega sieć SN, wodociągowa i telefoniczna. Najbliższe działki sąsiednie posiadają rozproszoną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową. Dokumentacja zdjęciowa z terenu analizowanego znajduje się w aktach sprawy.

Zgodnie z aktualnym orzecnictwem sądowo administracyjnym instalacja fotowoltaiczna traktowana jest jako urządzenia infrastruktury technicznej (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 17 marca 2022 r. II SA/Go 1097/21, Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 16 marca 2022 r. IV SA/Po 96/22, Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 31 stycznia 2022 r. II SA/Ol 7/22).

Przepisów art. 61 ust. 1 ust. 1 pkt 1 i 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), 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. W związku z powyższym zastosowanie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588), ma charakter ograniczony.

Wnioskowana inwestycja nie jest sprzeczna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wąpielsk, uchwalonego uchwałą nr XXVII/139/09 Rady Gminy w Wąpielsku z dnia 24 lipca 2009 roku.

Nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji.

Gmina Wąpielsk nie posiada dla terenu objętego inwestycją obowiązującego planu miejscowego.

Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne jest zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839), wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedmiotowej inwestycji, stosownie do art. 71 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.). Dla inwestycji wydano decyzję środowiskową znak RI.6220.3.7.2022.DS z dnia 16 listopada 2022 r., przedsięwzięcie należy

realizować z zachowaniem środowiskowych uwarunkowań na realizację zawartych w w/w decyzji.

Teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony przyrody w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody.

Teren inwestycji nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej, w strefie ochrony dziedzictwa kulturowego, na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oraz terenach górniczych.

Z uwagi na brak przebiegu w sąsiedztwie planowanego zamierzenia inwestycyjnego istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć oraz gazociągu wysokiego ciśnienia, odstąpiono od wystąpienia o opinię, o której mowa w art. 53 ust 5e Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), do operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego i operatora systemu przesyłowego gazowego.

W trakcie prowadzonej analizy ustalono, w odniesieniu do warunków zawartych w art. 61 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.):

1. i 2. Przepisów art. 61 ust. 1 ust. 1 pkt 1 i 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), 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 2015r. o odnawialnych źródłach energii

3. Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla powyższego zamierzenia budowlanego: na etapie pozwolenia na budowę należy uzyskać (stosownie do potrzeb) od właściwych jednostek organizacyjnych warunki przyłączenia do stosownych sieci; zasilenie w energię elektryczną na warunkach Energa S.A.

4. Teren objęty planowanym zamierzeniem inwestycyjnym, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Zgodnie z art. 7 ust 2 Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r., poz. 1161), przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących użytki klas I-III wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi. Zainwestowaniu podlega część działki, objęta decyzją środowiskową, na gruntach kl. RIV i RV, zgodnie z załącznikiem graficznym. Zainwestowaniu nie podlegają grunty kl. RIII.

5. Żaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji inwestycji objętej niniejszą decyzją.

6. Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarach w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, strefie kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu lub strefie bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Oceniając spełnienie łącznie warunków, określonych w art. 61 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) w związku § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 ze zm.), które umożliwiają wydanie decyzji lokalizacyjnej stwierdzono, że planowana inwestycja wypełnia zawarte w w/w przepisie warunki.

Po analizie złożonego wniosku, można stwierdzić, że warunek zachowania ładu przestrzennego dla wnioskowanego zamierzenia jest możliwy do utrzymania. Stosownie do art. 61 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) stwierdzono, że planowana inwestycja wypełnia zawarte w w/w przepisie warunki.

Wnioski z analizy przedmiotowego terenu dla części działki nr 31 – obręb nr 16 Wąpielsk I gmina Wąpielsk:

- nie ustala się warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego,
- budowa instalacji odnawialnych źródeł energii – systemu paneli fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą o mocy do 2 MW o pow. do 1,6400 ha,
- dla inwestycji wydano decyzję środowiskową znak RI.6220.3.7.2022.DS z dnia 16 listopada 2022 r., przedsięwzięcie należy realizować z zachowaniem środowiskowych uwarunkowań na realizację zawartych w w/w decyzji,
- lokalizacja - wskazana w załączniku graficznym,
- panele montowane na gruncie, za pomocą słupów bądź lekkich konstrukcji systemowych, prefabrykowanych, kotwionych do gruntu, bez fundamentów, o wysokości do 5,00 m,
- teren inwestycji należy oznakować oraz zabezpieczyć przed dostępem osób postronnych,
- budowa linii kablowych do przesyłu wytwarzanej energii do sieci publicznej SN i NN,
- budowa linii kablowych światłowodowych i sterujących,
- budowa kontenerowej stacji transformatorowej oraz magazynu energii (opcjonalnie) – pow. zabudowy do 40 m², szerokość do 6,00 m wysokość do 5,00 m,
- budowa inwerterów, instalacji odgromowej,
- w dokumentacji projektowej należy uwzględnić wymagania jednostek opiniujących i uzgadniających,
- na wejście na teren planowanej inwestycji należy uzyskać zgodę właścicieli nieruchomości,
- za wszelkie szkody związane z wykonywaniem robót odpowiedzialność ponosi inwestor,
- budowa ogrodzenia, monitoringu terenu oraz oświetlenia,
- zapewnić obsługę komunikacyjną planowanej inwestycji poprzez budowę dróg wewnętrznych,
- zainwestowaniu podlega część działki, grunty kl. RIV i RV, zgodnie z załącznikiem graficznym, zainwestowaniu nie podlegają grunty kl. RIII.

Analiza urbanistyczna zawiera część tekstową i graficzną, sporządzoną z uwzględnieniem nazewnictwa i oznaczeń graficznych stosowanych w decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z zapisami art. 5 pkt 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) analiza została sporządzona przez osobę posiadającą dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie architektury, urbanistyki lub gospodarki przestrzennej.

Analizę sporządził: mgr Paweł Szczechowski, posiadający dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie urbanistyki i planowania przestrzennego.

WÓJT

mgr inż. Dariusz Górski

pieczęć imienna i podpis

MAPA EWIDENCYJNA Skala 1:1000

UWAGA !!!
ZMIANA SKALI 1:2000

UWAGA !!!
ZMIANA SKALI 1:2000

UWAGA !!!
ZMIANA SKALI 1:2000

UWAGA !!!
ZMIANA SKALI 1:2000

GRANICE OBSZARU
OBJĘTEGO WNIOSEM
MIEJSCE REALIZACJI
INWESTYCJI
GRANICE DZIAŁKI

Projekt decyzji sporządził
(zgodnie z art. 5 ust. 6 ustawy u.p.z.p.)

mgr Paweł Szczepkowski

Planowane miejsce
realizacji inwestycji

