

**RGG.6730.28.2022.EL**

**Nr rejestru: 41/22**

## **DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 1, 3, 4 pkt 5, 6, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 16.03.2022 r., reprezentowanej przez pełnomocnika Panię

po uzgodnieniu z:

- 1) Marszałkiem Województwa – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5, w związku z art. 60 ust. 1, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - dokonany w trybie art. 53 ust. 5 ww. ustawy,
- 2) Starostą Bydgoskim – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6, w związku z art. 60 ust. 1, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - dokonany w trybie art. 53 ust. 5 ww. ustawy,
- 3) Zarządem Zlewni Wód Polskich w Inowrocławiu - zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6, w związku z art. 60 ust. 1, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - dokonany w trybie art. 53 ust. 5 ww. ustawy,

### **u s t a l a m w a r u n k i z a b u d o w y n a r z e c z:**

dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni słonecznej o mocy do 1 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na nieruchomościach oznaczonych w ewidencji gruntów, jako części działek ewidencyjnych numer 101/1 i 101/2, położonych w obrębie ewidencyjnym Olimpin, gm. Nowa Wieś Wielka, określonej w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

1. Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy:
  - instalacja odnawialnego źródła energii – budowa elektrowni słonecznej o mocy do 1 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą.
2. Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:
  - a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
    - budowa elektrowni słonecznej o mocy do 1 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
    - całkowita powierzchnia farmy fotowoltaicznej – do 2,35 ha,
    - montaż paneli fotowoltaicznych:
      - ilość paneli – do 4000 sztuk,

- panele usytuowane będą w rzędach,
- odstępy między rzędami paneli – do 10,0 m,
- maksymalna wysokość instalacji – do 5,0 m n.p.t.
- panele nachylone w kierunku południowym pod kątem do 35°,
- montowane moduły będą połączone za pomocą stalowych konstrukcji i posadowione na podporach - słupkach wkręconych (lub wbitych) w grunt,
- moc pojedynczego inwertera do 200 kW lub moc jednego centralnego do 900 kW,
- budowa kontenera stacji transformatorowej:
  - powierzchnia kontenera – do 50,0 m<sup>2</sup>,
  - szerokość kontenera – do 10,0 m,
  - wysokość kontenera – do 4,0 m,
  - geometria dachu – dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy czterospadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
- budowa kontenera technicznego:
  - powierzchnia kontenera – do 50,0 m<sup>2</sup>,
  - szerokość kontenera – do 10,0 m,
  - wysokość kontenera – do 4,0 m,
  - geometria dachu – dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy czterospadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
- w ramach budowy systemu fotowoltaicznego przewiduje się również wykonanie: przyłączy energetycznych, inwerterów prądu, ogrodzenia o wysokości do 3 m, drogi gruntowej o szerokości 4 m i placu gruntowego o powierzchni do 900 m<sup>2</sup>,
- liczba miejsc postojowych – nie określa się,
- nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym,
- wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie wyznacza się,
- ograniczyć do minimum zabudowę obszaru inwestycji pozostawiając co najmniej 30% powierzchni obszaru inwestycji, jako powierzchnię biologicznie czynną,
- instalowane urządzenia powinny spełniać wymagania norm oraz posiadać odpowiednie atesty,
- parametry inwestycji powinny być zgodne z projektem technicznym,
- obiekty i ich lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w:
  - rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065),
  - ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351),
- projekt techniczny winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych,

b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- planowana inwestycja zgodnie z § 3 ust. 1 pkt. 54 b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) kwalifikowana jest jako: „zabudowa przemysłowa, w tym systemami fotowoltaicznymi lub magazynowa, wraz

- z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: 1 ha na obszarach nieobjętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody lub nieznajdujących się w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt. 1-3 tej ustawy” (przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajętą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia)", inwestycja w rozumieniu właściwych przepisów zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w związku z czym wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko i uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach i zgody na realizację przedsięwzięcia,
- zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 26 listopada 2021 r., znak: RGG.6220.11.2020.AP znajdującą się w aktach sprawy stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określono istotne 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 – **należy postępować zgodnie z określonymi warunkami,**
  - należy zachować istniejące urządzenia melioracji wodnych i grunty zmeliorowane, w przypadku stwierdzenia ich występowania na terenie objętym inwestycją, realizacja przedmiotowej inwestycji nie może pogorszyć ich stanu technicznego,
  - w przypadku występowaniu rowów melioracyjnych należy zachować wolny pas do prowadzenia robót konserwatorskich oraz nie należy zasypywać rowów melioracyjnych,
  - planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,
  - w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
  - w trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych,
  - inwestycja położona jest poza obszarami objętymi ochroną konserwatorską,
  - przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie w jakim jest to konieczne,
  - jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podjąć działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą,
  - w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znaleziska, wstrzymać wszelkie roboty mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
  - przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych,

c) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - z przyłącza do sieci elektroenergetycznej,
  - z instalacji fotowoltaicznej,
- zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
- zaopatrzenie w energię ciepłą – nie dotyczy,
- odprowadzanie ścieków bytowych – nie dotyczy,
- unieszkodliwiania odpadów – nie dotyczy,
- odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo na grunt zamierzenia inwestycyjnego,
- obsługa komunikacyjna terenu objętego inwestycją – przepisów z art. 61 ust 1 pkt 2 nie stosuje się do obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej oraz instalacji odnawialnego źródła energii,

d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- chronić uzasadnione interesy dysponentów uzbrojenia terenu oraz działek sąsiednich,

e) ochrona gruntów rolnych i leśnych:

- na terenie objętym inwestycją występują grunty klasy RV, RVI i ŁIV - teren przeznaczony pod inwestycję zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) spełnia wymogi realizacji obiektów budowlanych,

f) informacja dotycząca położenia w granicach występowania Głównych Zbiorników Wód Podziemnych:

- inwestycja położona jest w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – Pradolina Toruń – Eberswalde.

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

## UZASADNIENIE

W dniu 16.03.2022 r., I reprezentowana przez pełnomocnika Panią ..., wystąpiła z wnioskiem (zmiana w dniu 20 maja 2022 r.) do Wójta Gminy Nowa Wieś Wielka o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni słonecznej o mocy do 1 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na nieruchomościach oznaczonych w ewidencji gruntów, jako części działek ewidencyjnych numer 101/1 i 101/2, położonych w obrębie ewidencyjnym Olimpin, gm. Nowa Wieś Wielka.

Zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, zawiadomiono strony biorące udział w postępowaniu w przedmiotowej sprawie o wszczęciu postępowania.

W związku z tym, że dla terenu objętego inwestycją gmina Nowa Wieś Wielka nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy przez organ pierwszej instancji upłynęły 3 lata.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy, które należy wnieść za pośrednictwem Wójta Gminy Nowa Wieś Wielka w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735) 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.

Dokonano zapłaty opłaty skarbowej w wysokości 598 zł.

Załączniki:

- graficzny
- analiza

Otrzymują:

1. Pani [imię] [nazwisko]  
ul. [ulica] [numer]
2. Pan [imię] [nazwisko]  
[adres]  
[adres]
3. Pani [imię] [nazwisko]  
ul. Ar  
86-005 [adres]
4. Nadleśnictwo  
[adres]
5. a/a



**WÓJT**  
*Wojciech Osikwerek*

Decyzja niniejsza  
stała się ostateczna  
dnia 12.07.2020  
Inspektor ds. warunków  
zabudowy i planictwa  
*Elżbieta Lisiecka*

Projekt decyzji o warunkach zabudowy przygotowała osoba posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty uzyskane na podstawie ustawy z 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz. U. z 2019 r. poz. 1117).

Zgodnie z art. 53 ust. 3, w związku z art.60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5, w związku z art.60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), decyzję wydaje się po uzgodnieniu z organem administracji geologicznej w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6, w związku z art.60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych oraz melioracji wodnych - w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wójt Gminy Nowa Wieś Wielka stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji.

W myśl art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735), zawiadomiono strony o zakończeniu postępowania. Przed wydaniem decyzji umożliwiono każdej ze stron wypowiedzenie się, co do zebranych dowodów i materiałów. Żadna ze stron nie wniosła uwag ani sprzeciwu.

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

## **POUCZENIE**

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 w niej zawarte.

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 przypadku przekroczenia przez organ terminu o którym mowa w art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskodawca ma prawo wniesienia żądania, o którym mowa w art. 51 ust. 2e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Żądanie wnosi się za pośrednictwem Wójta Gminy Nowa Wieś Wielka. Kary nie wymierza się, wszczęte postępowania w sprawie wymierzenia kary umarza się, jeżeli od dnia