

DECYZJA NR 43/WZ/2023

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 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.) po rozpatrzeniu wniosku SOLEADO SP. Z O. O., Kruszyniec 27, 86-014 Sicienko, dnia 17.02.2023 r., (wpływ: 20.02.2023 r.),

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

DLA
SOLEADO SP. Z O. O.,
Kruszyniec 27, 86-014 Sicienko,

dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 5MW z możliwością realizacji w etapach – każdy o mocy do 1MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie działek nr 39/4, 39/7, 39/8, 39/11 obręb Łaszewo, gm. Pruszcz,

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 załączniki 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 2021 r., poz. 2351 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 o łącznej mocy do 5MW, z możliwością realizacji w etapach – każdy o mocy do 1MW;
- 2) dopuszcza się montaż paneli fotowoltaicznych na konstrukcji posadowionej na gruncie;
- 3) maksymalna wysokość zespołów paneli do 5m;
- 4) dopuszcza się budowę pięciu stacji transformatorowych;
 - a) każdy obiekt jednokondygnacyjny;
 - b) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy do 4m;
 - c) powierzchnia zabudowy dla każdego projektowanego obiektu do 50m²;
 - d) maksymalna szerokość elewacji frontowej dla każdego projektowanego obiektu do 7m;
 - e) geometria dachu:
 - dachy płaskie, jednospadowe,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 1,5° do 5°,
- 5) dopuszcza się budowę pięciu magazynów energii:
 - a) każdy obiekt jednokondygnacyjny;
 - b) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy do 4m;
 - c) powierzchnia zabudowy dla każdego projektowanego obiektu do 50m²;
 - d) maksymalna szerokość elewacji frontowej dla każdego projektowanego obiektu do 7m;
 - e) geometria dachu:
 - dachy płaskie, jednospadowe,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 1,5° do 5°,
- f) dopuszcza się realizację pozostałej niezbędnej infrastruktury technicznej, w tym transformatorów, inwerterów, przyłączy i przewodów elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, linii światłowodowych, infrastruktury drogowej, masztów odgromowych, oraz pozostałych elementów farmy fotowoltaicznej;

- g) powierzchnia podlegająca przekształceniu do 5,1243h;
- h) minimum 30% powierzchni terenu objętego niniejszą decyzją należy zachować w formie biologicznie czynnej,
- i) linia zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy dla projektowanej farmy fotowoltaicznej - jak na załączniku graficznym do decyzji (
- j) należy zachować wymagane prawem odległości od istniejącego gazociągu,
- k) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej w celu realizacji inwestycji, na warunkach gestora sieci,
- l) w projekcie inwestycji należy uwzględnić wymogi określone w decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Pruszcz o środowiskowych uwarunkowaniach, znak: BOŚiGK.6220.1.12.2022, z dnia 09 stycznia.2023 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 2021 r., poz. 247 ze zm.) i znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839). Inwestor uzyskał decyzję Burmistrza Miasta i Gminy Pruszcz o środowiskowych uwarunkowaniach, z dnia 9 stycznia 2023 r., znak: BOŚiGK.6220.1.12.2022, stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn. „budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 5MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach nr 39/4, 39/7, 39/8, 39/11 obręb Łaszewo, gm. Pruszcz.”

4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - planowana inwestycja nie jest zlokalizowana na terenie objętym formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r., poz. 840).

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

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną – z instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych;
- 2) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
- 3) sposób odprowadzania ścieków – nie dotyczy;
- 4) gospodarka odpadami stałymi – nie dotyczy;
- 5) zaopatrzenie w energię cieplną – nie dotyczy;
- 6) dostęp do drogi publicznej – stosownie do art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisów ust. 1 pkt. 1 i 2 nie stosuje się do urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii, w związku z czym przedmiotowa inwestycja nie wymaga dostępu do drogi publicznej;
- 7) wymagana ilość miejsc parkingowych – nie wyznacza się.

6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- a) 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 2022 r., poz. 1360) 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.
- b) 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.
- c) 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 2023 r., poz. 297), stosownie do przepisów § 4 i § 5 tego rozporządzenia, z zastosowaniem w razie potrzeby, odpowiednich rozwiązań funkcjonalno-technicznych lub odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych.

- d) Określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie:
- należy utrzymywać poziom hałasu poniżej dopuszczalnych obowiązującymi przepisami (zgodnie z § 2 rozp. Min. Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, Dz. U. z 2014 r., poz. 112) lub co najmniej na tym poziomie (art. 112 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska – Dz. U. z 2022 r., poz. 2556 ze zm.);
 - 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 2022 r., poz. 2556 ze zm.);
 - 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. z 2007 r. Nr 93, poz. 623 ze zm.)
- e) Określenie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby:
- planowana inwestycja nie może pogarszać jakości 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 2021 r. poz. 845);
 - planowana inwestycja nie może pogarszać jakości 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 2022 r., poz. 2625 ze zm.);
 - 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 2016 r., 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 2022 r., poz. 1504) 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 na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r., poz. 2625).
- c) inwestycja objęta niniejszą decyzją, zlokalizowana na terenie działek nr 39/4, 39/7, 39/8, 39/11 obręb Łaszewo, gm. Pruszcz, nie koliduje ze śródlądowymi wodami powierzchniowymi płynącymi, stanowiącymi własność skarbu Państwa. Ponadto dla terenu działek nr 39/4, 39/7, 39/8, 39/11 obręb Łaszewo koliduje z rurociągiem r-1, dla terenu działki nr 39/4 obręb Łaszewo ze zbieraczami drenarskimi oraz dla terenu działek nr 39/4, 39/7, 39/8, 39/11 obręb Łaszewo, koliduje z obszarem zmeliorowanym urządzeniami drenarskimi, stanowiącymi urządzenia melioracji wodnych, zgodnie z ewidencją melioracji wodnych prowadzoną przez Wody Polskie na podstawie art. 196 ust. 1 ustawy Prawo Wodne. Projektowaną inwestycję należy uzgodnić z Gminną Spółką Wodną w Pruszcze. W przypadku przerwania w trakcie prowadzenia robót ziemnych istniejących urządzeń drenarskich zobowiązuje się inwestora do niezwłocznej naprawy uszkodzonych urządzeń z zachowaniem ich funkcji. Zgodnie z art. 388 ust. 1, art. 389 pkt 6 w związku z art. 17 ust. 1 pkt 3 i 4 ww. ustawy, w przypadku odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, rozbiórki lub likwidacji ww. urządzeń, konieczne jest uzyskanie zgody wodnoprawnej. Organem właściwym w sprawie zgód wodnoprawnych jest właściwy organ Wód Polskich, zgodnie z art. 397 ust. 1 ww. ustawy;

8. Ustalenia wynikające z innych przepisów odrębnych:

Żaden z powszechnie obowiązujących aktów normatywnych, który mógłby mieć zastosowanie w niniejszej sprawie, nie zawiera ograniczeń odnośnie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.

9. Uzyskane uzgodnienia i opinie:

- a) projekt decyzji uzgodniono w sprawach ochrony gruntów rolnych ze Starostą Świeckim (uzgodnienie w sposób milczący na podstawie art. 122a § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.) w związku 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.),

- b) projekt decyzji uzgodniono w sprawie melioracji wodnych z Zarządem Zlewni w Chojnicach Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (postanowienie znak: GD.ZPU.1.521.1.153.2023.KŚ z dnia 18 kwietnia 2023r.),
- c) Burmistrz Pruszcza jako zarządca drogi gminnej (dz. nr 38) stwierdził, w wyniku przeprowadzonej powyżej analizy, że realizacja zamierzonej inwestycji na nieruchomości dz. nr 39/4, 39/7, 39/8, 39/11 nie wpłynie negatywnie na bezpieczeństwo ruchu drogowego, w tym również pieszego. Powyższe stwierdzenie spełnia wymóg, określony w art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z art. 53 ust. 5 w/w ustawy, w przypadku kiedy decyzję o warunkach zabudowy wydaje organ będący jednocześnie zarządcą drogi nie stosuje się trybu określonego w art. 106 KPA co do wydania przez ten organ dla samego siebie postanowienia.

W przedmiotowej sprawie nie zachodzi konieczność uzgodnienia projektu decyzji z pozostałymi organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz nie zachodzi konieczność uzyskania uzgodnień wynikających z przepisów odrębnych.

10. Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie w skali 1:1000 - załączniki nr 1 - stanowiącej część graficzną decyzji.

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

UZASADNIENIE

W dniu 17.02.2023 r., (wpływ: 20.02.2023 r.), SOLEADO SP. Z O. O., wystąpiła do Burmistrza Miasta i Gminy Pruszcza z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 5MW z możliwością realizacji w etapach – każdy o mocy do 1MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie działek nr 39/4, 39/7, 39/8, 39/11 obręb Łaszewo, gm. Pruszcza,

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tut. organ 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. Wniosek inwestora został sformułowany prawidłowo i zawierał wszystkie niezbędne elementy, które określono w art. 52 ust. 2 wspomnianej ustawy.

Po ustaleniu stron postępowania administracyjnego, zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu Postępowania Administracyjnego, Burmistrz Miasta i Gminy Pruszcza pismem z dnia 27 lutego 2023 r., zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie.

Sporządzenie projektu decyzji powierzono osobie posiadającej uprawnienia urbanistyczne. W dniu 11 kwietnia 2023r. organ otrzymał projekt decyzji.

Zgodnie z art. 61 ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Tutejszy organ przeanalizował czy w rozpatrywanej sprawie ma zastosowanie art. 61 ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając najnowsze orzecznictwo sądów administracyjnych.

W myśl art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2021 r. poz. 610 ze zm.) instalacją odnawialnego źródła energii jest instalacja stanowiąca wyodrębniony zespół:

a) urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii, lub

b) obiektów budowlanych i urządzeń stanowiących całość techniczno-użytkową służący do wytwarzania biogazu rolniczego

– a także połączony z tym zespołem magazyn energii elektrycznej lub magazyn biogazu rolniczego.

Zgodnie z art. 2 pkt 22 ww. ustawy poprzez odnawialne źródło energii należy rozumieć odnawialne, niekopalne źródła energii obejmujące energię wiatru, energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, energię geotermalną, energię hydrotermalną, hydroenergię, energię fal, prądów i pływów morskich, energię otrzymywaną z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 11 stycznia 2022r., sygn. akt II OSK 667/21 stwierdził, że „Nie jest trafny zarzut błędnej wykładni art. 61 ust. 3 Upzp upatrywany w oznaczonej nazwie przedsięwzięcia, jako zespołu elektrowni fotowoltaicznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Wbrew stanowisku strony skarżącej kasacyjnie trafnie sąd wojewódzki zakwalifikował planowane przedsięwzięcie jako instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 UoZE, którymi są m. in. urządzenia

służące do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii. To ostatnie pojęcie w cyt. ustawie jest określane m. in. jako odnawialne, niekopalne źródła energii "obejmujące energię promieniowania słonecznego". Skoro zamierzenie inwestycyjne polegać będzie na realizacji zespołu paneli fotowoltaicznych wraz z techniczną infrastrukturą towarzyszącą, to nazwanie przez inwestora tego przedsięwzięcia zespołem elektrowni fotowoltaicznych ujęte w decyzji o warunkach zabudowy nie zmienia kwalifikacji tej inwestycji jako instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 UoZE."

W wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 22.12.2020 r., sygn.. akt II SA/OI 547/20 stwierdzono, że „Niewątpliwie projektowana inwestycja polegająca na budowie zespołu elektrowni fotowoltaicznych A o mocy do 2MW wraz z infrastrukturą techniczną stanowi instalację odnawialnego źródła energii w postaci urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii. Planowane przedsięwzięcie polega na budowie infrastruktury umożliwiającej produkcję energii z odnawialnych źródeł energii, tj. energii słonecznej. Nie ulega zatem wątpliwości, że obowiązków wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 u.p.z.p. w myśl art. 61 ust. 3 u.p.z.p. nie stosuje się do spornej inwestycji. Nie było zatem w tym przypadku konieczne wyznaczanie obszaru analizowanego w celu oceny dopuszczalności przedmiotowej zabudowy."

Nie przeprowadzono zatem analizy w zakresie spełnienia przesłanek określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018, poz. 1945, Uzp). Przyjęto natomiast, że spełnione zostały przesłanki określone w art. 61 ust. 3-5 tej ustawy.

Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Pruszcza, Burmistrz Gminy i Miasta Pruszcza stwierdził, że nie zachodzi okoliczność wynikająca z art. 62 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego wnioskiem, oraz nie zachodzi konieczność uzyskania opinii oraz uzgodnień wynikających z art. 53 ust.4 pkt. 1-5a, 7-16 cytowanej wyżej ustawy.

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 wspomnianej ustawy, tut. organ sprawdził wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją. Przeprowadzono specyfikację powszechnie obowiązujących przepisów odrębnych w celu ustalenia na ich podstawie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy. Ustalono również, że obecnie teren ten nie jest objęty planem miejscowym oraz nie leży na obszarze, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek jego sporządzenia na podstawie przepisów odrębnych. Na podstawie egzemplarza archiwalnego miejscowego planu, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1, ustalono, 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zatem projekt decyzji nie wymagał uzgodnień z wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą.

Po zebraniu wszystkich dowodów dotyczących niniejszej sprawy, oraz po przygotowaniu przez urbanistę projektu decyzji ustalającej warunki zabudowy, otrzymaniu pozytywnych uzgodnień Burmistrz stwierdził, iż przedmiotowa inwestycja spełnia łącznie warunki wynikające z art. 61, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Oceniając spełnienie łącznych warunków, które umożliwiają wydanie decyzji o warunkach zabudowy i wskazane zostały w art. 61 ust. 1 pkt. 3-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tut. organ stwierdził co następuje:

- istniejące/projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- teren dla którego ustala się warunki zabudowy, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- żaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji inwestycji objętej niniejszą decyzją,
- zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273), 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.

Burmistrz Miasta i Gminy w dniu 12 kwietnia 2023r. wystąpił o uzgodnienie projektu decyzji do:

- a) Starosty Świeckiego,
- b) Zarządu Zlewni w Chojnicach Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

W myśl art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego Burmistrz, mając na uwadze zapewnienie stronom czynnego udziału w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwienia wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów, dnia 9 maja 2023r. zawiadomił strony niniejszego postępowania o prawie do wypowiedzenia się w przedmiotowej sprawie w terminie 7 dni, licząc od dnia otrzymania zawiadomienia.

Po zebraniu wszystkich dowodów dotyczących niniejszej sprawy oraz po przygotowaniu przez urbanistę projektu decyzji ustalającej warunki zabudowy, otrzymaniu pozytywnych uzgodnień, Burmistrz dnia 25 maja 2023r. wydał decyzję ustalającą warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Pouczenie

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, 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 oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:

a) Część tekstowa

Otrzymują:

1. SOLEADO Sp. z o.o. – wnioskodawca
Kruszyniec 27
86-014 Sicienko
adres do korespondencji:
ul. Grunwaldzka 2/3
85-236 Bydgoszcz
2. strony postępowania
3. A/a (Burmistrz Miasta i Gminy Pruszczy)



BURMISTRZ
MIASTA I GMINY PRUSZCZ

Dariusz Wądołowski

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 598 zł
wpłała na konto Urzędu Gminy dnia 17 lutego 2023 r.,
na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r.
o opłacie skarbowej – Dz. U. z 2020 r. poz. 1546 ze zm.

Burmistrz
Miasta i Gminy Pruszcz
ul. Główna 3323
88-120 Pruszcz

Załącznik nr do decyzji
numer
z dnia
warunkach zabudowy

BURMISTRZ
MIASTA I GMINY PRUSZCZ
Dariusz Wądołowski

NIEPRZEKRACZALNA
LINIA ZABUDOWY

OZNACZENIA SKALA 1:1000

2

- — — — — linie różnicujące teren inwestycji
△ △ △ △ △ nieprzekraczalna linia zabudowy
+ + + + + odległość w metrach

ZAŁĄCZNIK NR 2a

Do decyzji nr 43/WZ/2023 o warunkach zabudowy
Burmistrza Miasta i Gminy Pruszcz, z dnia 25 maja 2023 r. znak BIBiGP.6730.9.2023

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

Tutejszy organ przeprowadził analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji w zakresie o którym mowa w art. 53, ust.3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, terenu działek nr 39/4, 39/7, 39/8, 39/11 w miejscowości Łaszewo oraz pod kątem wymaganych uzgodnień wynikających z art. 53 ust. 4 i pod kątem spełnienia warunków wynikających z art. 61 ust. 1 cytowanej wyżej ustawy. Zgodnie z art. 61 ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Z uwagi na charakter planowanej inwestycji – budowa farmy fotowoltaicznej, zgodnie z art. 61 ust 3 ww. ustawy w niniejszym postępowaniu administracyjnym nie zastosowano przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ww. ustawy. W związku z powyższym brak konieczności wyznaczenia obszaru analizowanego, o którym mowa 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.).

Podstawą dokonanej analizy są:

1. ewidencja gruntów i budynków prowadzona przez Starostę Świeckiego,
2. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz uchwalonego uchwałą nr XXXII/287/2021 Rady Gminy Pruszcz z dnia 25 marca 2021 r.,
3. mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:1000.

1. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji oraz analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) na podstawie ewidencji gruntów i budynków działki nr 39/4, 39/7, 39/8, 39/11 obręb Łaszewo są własnością Pani Bożeny Majewskiej i Pana Zbigniewa Majewskiego;
 - b) działka nr 39/4 oznaczona jest w ewidencji gruntów i budynków jako użytki: RIVa – 1,6440ha, RIVb – 2,3589ha, działka nr 39/7 oznaczona jest w ewidencji gruntów i budynków jako użytki: RIVa – 0,0819ha, działka nr 39/8 oznaczona jest w ewidencji gruntów i budynków jako użytki: RIVa – 0,6080ha, RIVb – 0,1427ha, działka nr 39/11 oznaczona jest w ewidencji gruntów i budynków jako użytki: RIVa – 0,2888ha;
 - c) powierzchnia działki nr 39/4 wynosi 4,0029ha, powierzchnia działki nr 39/8 wynosi 0,7507ha;
 - d) działka posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej – z instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych;
2. Dla przedmiotowej inwestycji nie zachodzi obowiązek wynikający z art. 62, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczący terenów dla których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

BURMISTRZA
MIASTA I GMINY PRUSZCZ
Dariusz Wądołowski