

## **DECYZJA NR 12/WZ/2022**

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 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku RS 10 Sp. z o. o., z siedzibą Kruszyniec 27, 86-014 Sicienko, z dnia 09.09.2021 r. (wpływ: 13.09.2021 r.)

### **USTALAM WARUNKI ZABUDOWY**

**DLA  
RS 10 Sp. z o. o.,  
z siedzibą Kruszyniec 27, 86-014 Sicienko,**

**dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy do 10MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie części działki nr 232/2 obręb Serock, 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 – zabudowa produkcyjna – produkcja energii elektrycznej;

#### **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 elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy do 10MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;
- 2) dopuszcza się etapową realizację inwestycji i budowę dziesięciu osobnych instalacji o mocy do 1MW każda lub jednej instalacji o mocy do 10MW;
- 3) powierzchnia zabudowy terenu po zrealizowaniu planowanej inwestycji do 11ha;
- 4) dopuszcza się montaż paneli fotowoltaicznych na konstrukcji posadowionej na gruncie;
- 5) maksymalna wysokość konstrukcji wsporczych z panelami do 5m;
- 6) dopuszcza się budowę dziesięciu bezobsługowych abonenckich stacji transformatorowych:
  - a) obiekty jednokondygnacyjne;
  - b) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy do 4m;
  - c) powierzchnia zabudowy dla każdego obiektu do 50m<sup>2</sup>;
  - d) maksymalna szerokość elewacji frontowej dla każdego obiektu do 7m;
  - e) geometria dachów:
    - dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe,
    - kąt nachylenia połaci dachowych od 1,5° do 30°,
- 7) dopuszcza się realizację pozostałej niezbędnej infrastruktury technicznej, w tym transformatorów, inwerterów, przyłączy i przewodów elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, ogrodzenia terenu, systemu monitoringu, łącz światłowodowych i sterowniczych, infrastruktury drogowej oraz pozostałych elementów farmy fotowoltaicznej;
- 8) linia zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy dla projektowanej inwestycji - jak na załączniku graficznym do decyzji;

- 9) w przypadku realizacji nowego zjazdu na drogę publiczną, należy dla projektowanej inwestycji uzyskać uzgodnienie zarządcy drogi;
- 10) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej w celu realizacji inwestycji, na warunkach gestora sieci;
- 11) w projekcie inwestycji należy uwzględnić wymogi określone w decyzji Wójta Gminy Pruszcz nr 8/2021 o środowiskowych uwarunkowaniach, znak: BOŚiGK.6220.1.2.2021, z dnia 10 sierpnia 2021 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 Wójta Gminy Pruszcz nr 8/2021 o środowiskowych uwarunkowaniach, znak: BOŚiGK.6220.1.2.2021, z dnia 10 sierpnia 2021 r., stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia.

**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 2021 r., poz. 710 ze zm.).

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

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną – na warunkach gestora sieci;
- 2) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
- 3) sposób odprowadzania ścieków – nie dotyczy;
- 4) gospodarka odpadami stałymi – nie dotyczy - planowana inwestycja nie wymaga korzystania z urządzeń służących do zbierania odpadów komunalnych;
- 5) zaopatrzenie w energię ciepłą – nie dotyczy;
- 6) dostęp do drogi publicznej – obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej (dz. nr ewid. 243); z uwagi na szerokość obecnej drogi (dz. nr ewid. 243) wymagane jest odsunięcie ogrodzenia od drogi o min. 4,0 m na całej długości działki nr 232/2 przylegającej do ww. drogi celem stworzenia rezerwy terenu na ewentualne poszerzenie drogi służącej obsłudze terenu będącego przedmiotem decyzji oraz innych nieruchomości przyległych do tej drogi;
- 7) wymagana ilość miejsc parkingowych – należy wyznaczyć minimum jedno miejsce parkingowe.

**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. 112 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r., poz. 1219 ze zm.) należy utrzymać poziom hałasu poniżej dopuszczalnego lub co najmniej na tym poziomie zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia

- 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., 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. z 2007 r. Nr 93, poz. 623 ze 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);
  - 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 ze zm.);
  - 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 na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r., poz. 624 ze zm.).

#### **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) po uzgodnieniu projektu decyzji 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 2021 r., poz. 741 ze zm.),
- b) Wójt Gminy Pruszcz jako zarządca drogi gminnej (dz. nr 243) stwierdził, w wyniku przeprowadzonej powyżej analizy, że realizacja zamierzonej inwestycji na nieruchomości dz. nr 232/2 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 1.1, 1.2 - stanowiącej część graficzną decyzji.

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

## **UZASADNIENIE**

W dniu 09.09.2021 r. (wpływ: 13.09.2021 r.) RS 10 Sp. z o. o. wystąpiła do Wójta Gminy Pruszcz z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy do 10MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie części działki nr 232/2 obręb Serock, gm. Pruszcz.

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, Wójt Gminy Pruszcz pismem z dnia 11 października 2021 r., zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie.

Sporządzenie projektu decyzji powierzono osobie posiadającej uprawnienia urbanistyczne. W dniu 09.11.2021r. organ otrzymał projekt decyzji.

Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz uchwalonego uchwałą nr XXXII/287/2021 Rady Gminy Pruszcz z dnia 25 marca 2021 r., Wójt Gminy Pruszcz 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,7-15 oraz art. 53 ust. 5e pkt. 1a-2b 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 lokalizację inwestycji celu publicznego. 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 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 uzgodniono z wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu tut. organu – w sposób określony w przepisach § 3 ust. 1-2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) – wyznaczył wokół terenu działki nr 232/2 objętej wnioskiem inwestora obszar analizowany.

Z uwagi na charakter planowanej inwestycji – budowa elektrowni fotowoltaicznej, w niniejszej analizie odstąpiono od analizy parametrów charakterystycznych dla budynków, takich jak szerokość elewacji frontowej, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, geometria dachu.

Obszar objęty analizą stanowią tereny zabudowy produkcyjnej; zabudowy magazynowej; zabudowy produkcyjnej, magazynowej i innej niemieszkalnej; zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; zabudowy mieszkaniowej i handlowo-usługowej; zabudowy mieszkaniowej, garażowej i innej niemieszkalnej; zabudowy mieszkaniowej i garażowej; zabudowy mieszkaniowej i innej niemieszkalnej; zabudowy zagrodowej; zabudowy garażowej oraz zabudowy innej niemieszkalnej.

Jak wskazano w wyroku NSA z dnia 9 grudnia 2020 r. sygn. akt II OSK 3705/19: „Z uzasadnienia projektu ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2019 r. poz. 1524, projekt ustawy druk VIII.3656) wynika, że rozszerzenie art. 61 ust. 3 u.p.z.p. o instalacje odnawialnego źródła energii powiązано z potrzebą wspierania rozwoju prosumenckiego wytwarzania energii elektrycznej, a więc przez podmioty będące odbiorcami końcowymi wytwarzającymi energię elektryczną wyłącznie z odnawialnych źródeł energii na własne potrzeby w mikroinstalacji, pod warunkiem że w przypadku odbiorcy końcowego niebędącego odbiorcą energii elektrycznej w gospodarstwie domowym, nie stanowi to przedmiotu przeważającej działalności gospodarczej (por. art. 1 pkt 27a ustawy). Co ważne, część uzasadnienia projektu (pkt 5), dotyczącą nowelizacji art. 61 ust. 3 zatytułowano: "Zliberalizowanie zasad budowy małych instalacji oraz mikroinstalacji OZE", a na wstępie wyjaśniono, że: "W zakresie zasad zagospodarowania przestrzennego doprecyzowano dotychczasową zasadę

dotyczącą planu zagospodarowania przestrzennego, który umożliwiając lokalizację budynków powinien umożliwić również lokalizowanie na nich mikroinstalacji wykorzystujących nie tylko technologię wiatrową, ale w szczególności fotowoltaiczną, którą najprościej zintegrować z budynkami mieszkalnymi". Wobec powyższego należy przyjąć, że stosowanie przepisu art. 61 ust. 3 u.p.z.p. – w brzmieniu obowiązującym sprzed nowelizacji oraz w zmienionej treści wprowadzonej z dniem 29 sierpnia 2019 r. – powinno być dokonywane z uwzględnieniem pozostałych przepisów ustawy, normujących kwestie lokalizacji mikroinstalacji oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (art. 10 ust. 2a, art. 15 ust. 3a)."

Ponadto w wyroku WSA w Białymstoku, z dnia 13 kwietnia 2021 roku, sygn. II SA/Bk 146/21 stwierdzono: „...zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839), do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się następujący rodzaj przedsięwzięcia: zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: a) 0,5 ha na obszarach objętych 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 w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy, b) 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a: (...) Jest to zatem kolejny argument na rzecz uznania, że farma fotowoltaiczna o parametrach wymienionych w przywołanym przepisie jest zabudową przemysłową a więc inną niż ta, o której mowa w art. 61 ust. 3 u.p.z.p. Wprawdzie wymienione rozporządzenie stanowi akt wykonawczy do ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (obecnie t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 247), to jednak ma również zastosowanie na etapie rozpatrywania wniosku o warunki zabudowy, gdyż decyzja w przedmiocie środowiskowych uwarunkowań danej inwestycji jest ważnym elementem całego procesu inwestycyjno-budowlanego (por. m.in. wyrok NSA w sprawie II OSK 2727/17)."

Mając na uwadze powyższe orzecznictwo, należy stwierdzić, iż planowaną inwestycję należy zakwalifikować jako zabudowę produkcyjną. W wyniku przeprowadzenia analizy urbanistycznej terenu stwierdza się, że projektowana inwestycja stanowi kontynuację istniejącej zabudowy i zachowuje jej charakter w związku z czym spełnia wymóg zawarty w art. 61 ust.1 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- zgodnie z załączoną do akt sprawy mapą sytuacyjno – wysokościową na terenie analizowanym występuje co najmniej jedna działka dostępna z tej samej drogi publicznej, która jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących wnioskowanej nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
- teren inwestycji posiada dostęp do publicznej,
- 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,
- zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
  - o 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 2021 r. poz. 428, 784 i 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - o strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - o strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Wójt Gminy Pruszcz wystąpił o uzgodnienie projektu decyzji do:

1. Starosty Świeckiego.

W myśl art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego Wójt, 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 28 grudnia 2021 r. zawiadomił strony niniejszego postępowania o prawie do wypowiedzenia się w przedmiotowej sprawie w terminie 7 dni, licząc od dnia otrzymania zawiadomienia.

Na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 lipca 2021 r. w sprawie ustalenia granic niektórych gmin i miast oraz nadania niektórym miejscowościom statusu miasta (Dz. U. z 2021 r. poz. 1395) miejscowość Pruszcz z dniem 1 stycznia 2022 r. uzyskała status Miasta Pruszcz. Zgodnie z powyższym przedmiotowy wniosek na dalszych etapach niniejszego postępowania, procedowany jest przez Burmistrza Miasta i Gminy Pruszcz.

Po zebraniu wszystkich dowodów dotyczących niniejszej sprawy oraz po przygotowaniu przez urbanistę projektu decyzji ustalającej warunki zabudowy, otrzymaniu pozytywnych uzgodnień, Burmistrz dnia 01 kwietnia 2022r. 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 1.1 Część graficzna - mapa w skali 1:1000
- Nr 1.2 Część graficzna - mapa w skali 1:1000
- Nr 2. Wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu

### Otrzymują:

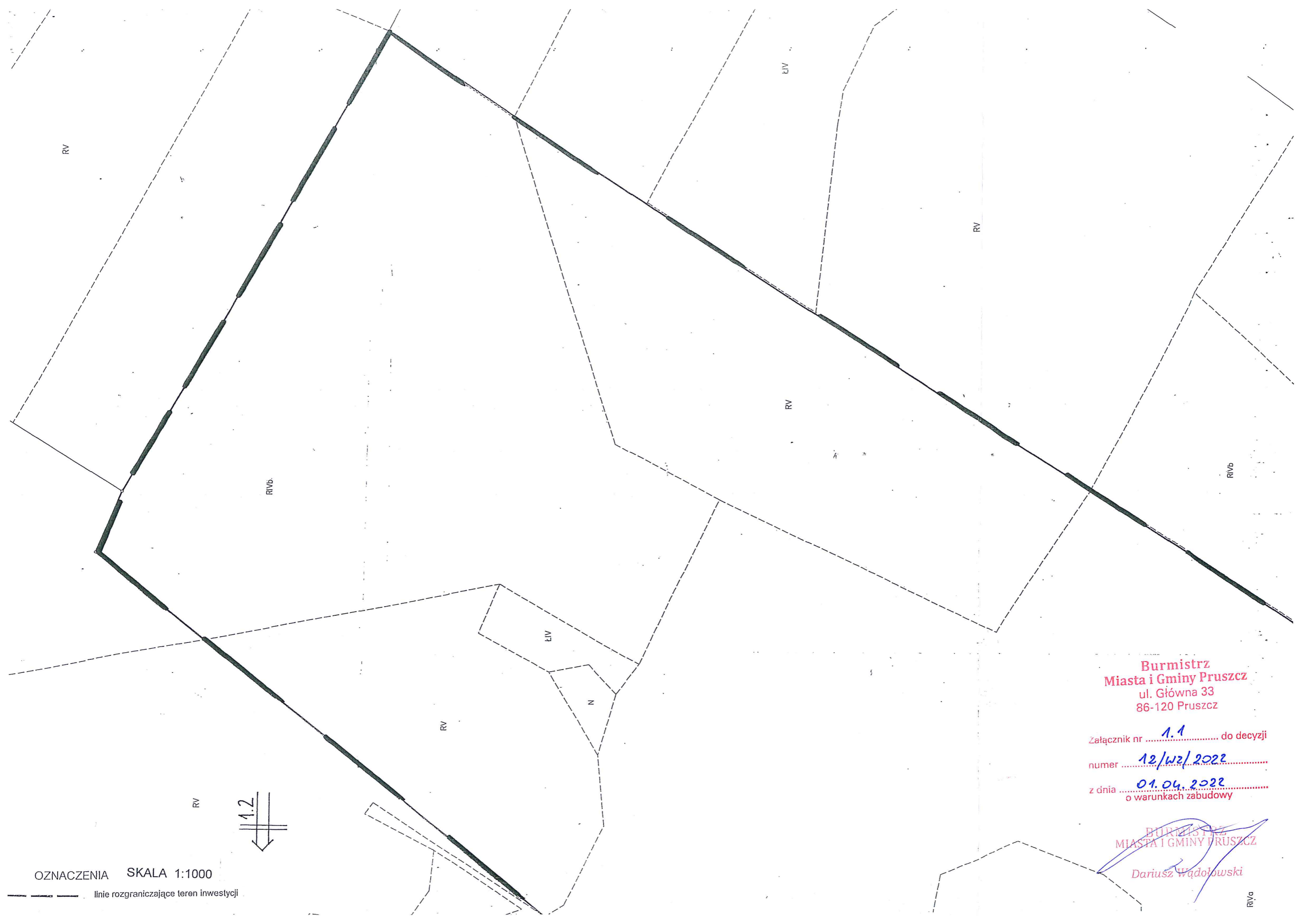
1. RS10 Sp. z o.o.  
Kruszyniec 27  
86-014 Sicienko
2. strony postępowania
- ③ A/a (Burmistrz Miasta i Gminy Pruszcz)



BURMISTRZ  
MIASTA I GMINY PRUSZCZ

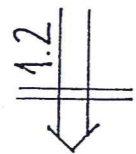
Dariusz Wądołowski

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 598 zł  
wpłała na konto Urzędu Gminy dnia 4 października 2021 r.,  
na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r.  
o opłacie skarbowej – Dz. U. z 2020 r. poz. 1546 ze zm.



OZNACZENIA SKALA 1:1000

linie rozgraniczające teren inwestycji

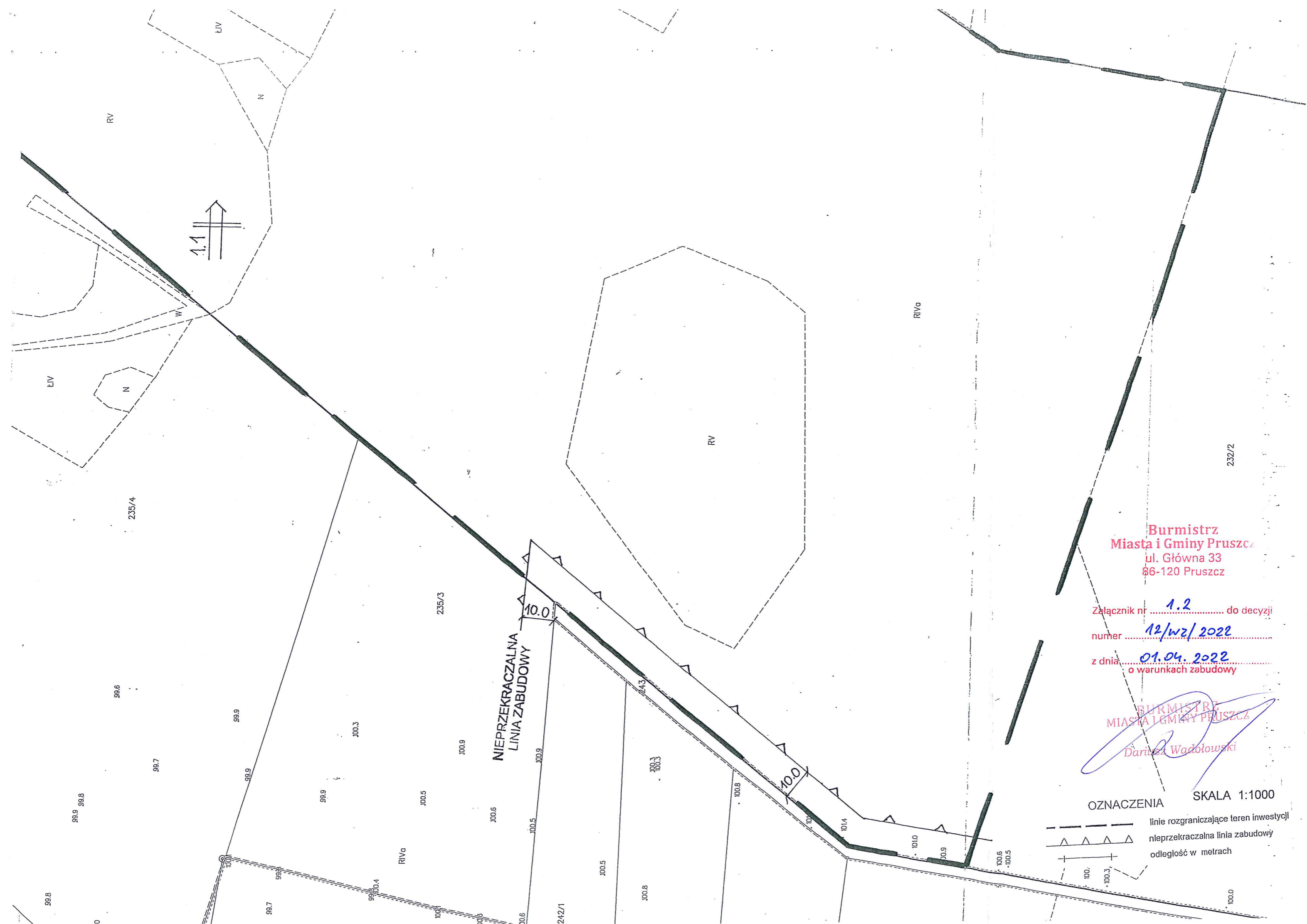


**Burmistrz  
Miasta i Gminy Pruszcz**  
ul. Główna 33  
86-120 Pruszcz

Załącznik nr 1.1 do decyzji  
numer 12/Wz/2022  
z dnia 01.04.2022  
o warunkach zabudowy

BURMISTRZ  
MIASTA I GMINY PRUSZCZ  
*Dariusz Wądołowski*

RIVc

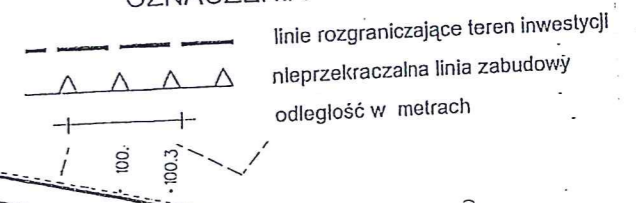


**Burmistrz  
Miasta i Gminy Pruszcz**  
ul. Główna 33  
86-120 Pruszcz

Załącznik nr 1.2 do decyzji  
numer 12/wz/2022  
z dnia 01.04.2022  
o warunkach zabudowy

**BURMISTRZ  
MIASTA I GMINY PRUSZCZ**  
*Dariusz Wadołowski*

OZNACZENIA SKALA 1:1000





## ZAŁĄCZNIK NR 2

Do decyzji nr 12/WZ/2022 o warunkach zabudowy  
Burmistrza Miasta i Gminy Pruszcz, z dnia 01 kwietnia 2022 r. znak BIBiGP.6730.67.2021

### 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

W dniu 03.11.2021 r. przeprowadzono 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 działki nr 232/2 obręb Serock, gm. Pruszcz, oraz pod kątem wymaganych uzgodnień wynikających z art. 53, ust. 4 cytowanej wyżej ustawy i pod kątem spełnienia warunków wynikających z art. 61, ust.1 cytowanej wyżej ustawy.

Podstawą dokonanej analizy są:

- ewidencja gruntów i budynków prowadzona przez Starostę Świeckiego,
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz uchwalonego uchwałą nr XXXII/287/2021 Rady Gminy Pruszcz z dnia 25 marca 2021 r.,
- 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:
  - 1) Na podstawie ewidencji gruntów i budynków działka nr 232/2 obręb Serock jest własnością Pana Artura Szulca;
  - 2) Działka nr 232/2 oznaczona jest w ewidencji gruntów i budynków jako użytki RIIIa – 2,7000ha, RIIIb – 3,2200ha, RIVa – 5,8000ha, RIVb – 2,1400ha, RV – 2,4900ha, ŁIV – 0,2100ha, PsIII – 0,3000ha, Br-RIIIa – 0,3000ha, N – 0,1500ha. Teren objęty niniejszą decyzją zlokalizowany jest poza gruntami klas III;
  - 3) Powierzchnia działki nr 232/2 wynosi 17,3100ha;
  - 4) Teren posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej – z projektowanego przyłącza;
  - 5) Działka posiada dostęp do drogi gminnej (dz. nr ewid. 243);
  - 6) W obszarze analizowanym występuje zabudowa produkcyjna; zabudowa magazynowa; zabudowa produkcyjna, magazynowa i inna niemieszkalna; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; zabudowa mieszkaniowa i handlowo-usługowa; zabudowa mieszkaniowa, garażowa i inna niemieszkalna; zabudowa mieszkaniowa i garażowa; zabudowa mieszkaniowa i inna niemieszkalna; zabudowa zagrodowa; zabudowa garażowa oraz zabudowa inna niemieszkalna. Mając na uwadze orzecznictwo sądowoadministracyjne, należy stwierdzić, iż planowaną inwestycję należy zakwalifikować jako zabudowę produkcyjną. W wyniku przeprowadzenia analizy urbanistycznej terenu stwierdza się, że projektowana inwestycja stanowi kontynuację istniejącej zabudowy i zachowuje jej charakter w związku z czym spełnia wymóg zawarty w art. 61 ust.1 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 7) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu:
    - a) maksymalna, minimalna oraz średnia wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na terenie analizowanym, pozwala na wyznaczenie wielkości powierzchni zabudowy (tj. powierzchni do przekształcenia w wyniku realizacji inwestycji, rozumiana jako powierzchnia gruntu pod panelami, drogami dojazdowymi, placami serwisowymi, stacją transformatorową itp.) łącznie do 11ha.
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, dotycząc terenów dla których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

BURMISTRZ  
MIASTA I GMINY PRUSZCZ

Dariusz Wądołowski