

## **DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. Nr 98 z 2000r. poz. 1071 z późn. zm.) oraz art. 59 ust. 1-2, art. 60 ust. 1-2, art. 61 ust. 1 pkt 3-5 w związku z art. 61 ust. 3, art. 61 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164 poz. 1588),

### **po rozpatrzeniu wniosku**

Pomorskich Elektrowni Wiatrowych Sp. z .o.o., z siedzibą przy ul. Garbary 3, 85-229 Bydgoszcz, z dn. 9 stycznia 2013r. (data wpływu 9 stycznia 2013r.),

### **WÓJT GMINY MORZESZCZYN ustala**

dla Pomorskich Elektrowni Wiatrowych Sp. z .o.o., z siedzibą przy ul. Garbary 3, 85-229 Bydgoszcz,  
**następujące warunki zabudowy**  
polegającej na budowie elektrowni wiatrowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą o mocy nie większej niż 3,3 MW, na terenie działki nr **108** w obr. Rzeżęcín, gmina Morzeszczyn.

#### **1. Warunki urbanistyczne:**

Dla wnioskowanej inwestycji ustala się następujące warunki:

- 1) teren dz. nr 108 w obr. Rzeżęcín przeznaczony jest na funkcję podstawową – teren elektrowni wiatrowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną. W ramach zagospodarowania powyższego terenu ustala się funkcję uzupełniającą – rolnictwo. Obowiązuje zakaz realizacji zabudowy nie związanej z elektrownią wiatrową, w tym zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi. Żaden zwarty obszar gruntów kl. PsIII, RIIIa i RIIIb, wymagający faktycznego wyłączenia z użytkowania rolniczego pod elektrownię wiatrową, towarzyszącą infrastrukturą techniczną lub komunikacyjną, nie może przekroczyć 0,5ha,
- 2) inwestycję należy projektować zgodnie z ustaleniami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia (decyzja Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku o sygn. RDOŚ-Gd-WOO.4210.90.19.2011.PW.MS. z dn. 01.08.2012r.),
- 3) w sąsiedztwie drogi gminnej (dz. nr 105 w obr. Rzeżęcín) inwestycję należy projektować na warunkach i uzgodnieniu z zarządcą tej drogi – Wójtem Gminy Morzeszczyn,
- 4) urządzenia energetyczne należy projektować w taki sposób, aby realizacja i eksploatacja inwestycji nie powodowały zagrożeń dla bezpieczeństwa ruchu drogowego przez niszczenie lub uszkodzenie dróg i ich urządzeń albo zmniejszanie ich trwałości,
- 5) odległość planowanej inwestycji od istniejących i planowanych urządzeń elektroenergetycznych, w tym od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, winna być zgodna z przepisami odrębnymi,
- 6) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę oraz ewentualną likwidację istniejących, wewnętrznych sieci uzbrojenia terenu i urządzeń inżynierskich,
- 7) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla elektrowni wiatrowej w odległości 15,0m od linii rozgraniczającej drogi gminnej (dz. nr 105 w obr. Rzeżęcín), zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji, z możliwością wycofania elektrowni w głąb działki. Przez nieprzekraczalną linię zabudowy dla elektrowni wiatrowej należy rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym ustala się wznoszenie elektrowni wiatrowej. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej towarzyszącej elektrowni wiatrowej,
- 8) obowiązuje maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy dla elektrowni wiatrowej w odległości 10,0m od terenu kolejowego, ale nie mniejszej niż 20,0m od osi toru (dz. nr 107, obr. Rzeżęcín i dz. nr 282, obr. Morzeszczyn), z możliwością wycofania elektrowni w głąb działki. Przez nieprzekraczalną linię zabudowy dla elektrowni wiatrowej należy rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym ustala się wznoszenie elektrowni wiatrowej. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej towarzyszącej elektrowni wiatrowej,

- 9) obowiązuje maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy dla elektrowni wiatrowej w odległości 10,0m od linii rozgraniczającej rz. Janki (dz. nr 143, obr. Rzeżęcín), zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji, z możliwością wycofania elektrowni w głąb działki. Przez nieprzekraczalną linię zabudowy dla elektrowni wiatrowej należy rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym ustala się wznoszenie elektrowni wiatrowej. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej towarzyszącej elektrowni wiatrowej,
- 10) zabrania się grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5m od linii rozgraniczającej rz. Janki (dz. nr 143, obr. Rzeżęcín), a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar,
- 11) odległość elektrowni wiatrowej od granic terenu inwestycji winna być zgodna z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.) i Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 07.08.2008r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. nr 153 poz. 955),
- 12) ustala się lokalizację jednej wolno stojącej elektrowni wiatrowej o mocy do 3,3 MW i powierzchni zabudowy stopy fundamentowej dla elektrowni nie większej niż 750m<sup>2</sup>,
- 13) obowiązuje maksymalna wysokość skrajnego punktu skrzydła elektrowni wiatrowej w pozycji pionowej nad poziom terenu: do ok. 175,0m ,
- 14) obowiązuje maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej: do ok. 112,0m ,
- 15) obiekty budowlane o wysokości równej i większej 50m n.p.t. przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę podlegają zgłoszeniu do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, a obiekty o wysokości równej i większej 100m n.p.t. przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę podlegają zgłoszeniu do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem cywilnym,
- 16) obiekty budowlane o wysokości równej i większej 50m n.p.t. podlegają oznakowaniu jak przeszkody lotnicze zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 17) elektrownia stanowi przeszkodę lotniczą, w związku z powyższym powinna być wyposażona w oznakowanie przeszkodowe dzienne i nocne zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) oznakowanie przeszkodowe dzienne - zewnętrzne końce śmigieł winny być pomalowane w 5 pasów o jednakowej szerokości, prostopadłych do dłuższego wymiaru łopaty śmigła, pokrywających 1/3 długości łopaty śmigła – 3 koloru pomarańczowego lub czerwonego i 2 naprzemienne koloru białego, pasy skrajne nie mogą być koloru białego,
  - b) oznakowanie przeszkodowe nocne – światła przeszkodowe winny być umieszczone na najwyższym miejscu gondoli,
- 18) elektrownia wiatrowa winna być pomalowana w jednolite, jasne kolory, dostosowane do tła krajobrazowego, powyższe ustalenie nie dotyczy oznakowania przeszkodowego dziennego. Na elektrowni obowiązuje zakaz lokalizacji reklam z wyjątkiem nazwy/ logo producenta lub właściciela urzędzeń,
- 19) ustala się budowę utwardzonych dróg wewnętrznych o szerokości maksymalnie do 6m. Powyższe ustalenie nie dotyczy skrzyżowań, zjazdów, krętych odcinków, skarp, nasypów itp. oraz innych wypadków uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi, gdzie dopuszcza się przyjęcie większej szerokości drogi,
- 20) ustala się budowę stałego lub tymczasowego placu manewrowo-montażowego o maksymalnej powierzchni do 2100m<sup>2</sup>,
- 21) ustala się budowę niezbędnej infrastruktury technicznej, w tym kontenerów pomiarowych, sieci elektroenergetycznej (m.in. podziemnych kabli elektroenergetycznych SN i rozdzielni średniego napięcia, stacji nn/SN i innych urządzeń elektroenergetycznych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania elektrowni wiatrowych), sieci optoteletechnicznej, dróg wewnętrznych, placu manewrowo-montażowego itp.
- 22) dopuszcza się wydzielenie działek pod elektrownię wiatrową, infrastrukturę techniczną lub komunikacyjną. Dopuszcza się wielkość wydzielonych działek mniejszą niż 3000m<sup>2</sup>.

## **2. Warunki wynikające z przepisów szczególnych:**

Przedmiotowa inwestycja winna być projektowana i realizowana zgodnie z:

- 1) Ustawą z dn. 07.07.1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.),
- 2) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.),
- 3) Ustawą z dn. 21.03.1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007r. Nr 19, poz. 115 z późn. zm.),
- 4) Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dn. 02.03.1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430 z późn. zm.),
- 5) Ustawą z dn. 28.03.2003r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2007 r. Nr 16, poz. 94 z późn. zm.),

- 6) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 07.08.2008r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. nr 153 poz. 955),
- 7) Ustawą z dn. 03.02.1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004r. Nr 121 poz. 1266 z późn. zm.),
- 8) Ustawą z dn. 16.04.2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009, Nr 151, poz. 1220 z późn. zm.),
- 9) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 25.06.2003r. w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych (Dz. U. Nr 130, poz. 1193),
- 10) Ustawą z dnia 18.07.2001r. Prawo wodne (Dz.U. z 2012r. poz.145),
- 11) Ustawą z dn. 27.04.2001r. o odpadach (Dz. U. z 2010r. Nr 185, poz. 1243 z późn. zm.),
- 12) Ustawą z dn. 10.04.1997r. Prawo Energetyczne (Dz. U. z 2006r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.),
- 13) Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 04.05.2007r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. Nr 93, poz. 623 z późn. zm.),
- 14) Ustawą z dn. 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.),
- 15) Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dn. 30.10.2003r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz.U. Nr 192, poz.1883),
- 16) Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dn. 14.06.2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120 poz. 826),
- 17) Ustawą z dn. 03.10.2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz. 1227 z późn. zm.),
- 18) Rozporządzeniem Rady Ministrów z dn. 09.11.2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397),
- 19) obowiązującymi normami i innymi przepisami techniczno-budowlanymi.

### **3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- 1) energia elektryczna – połączenie elektrowni wiatrowej z krajową siecią elektroenergetyczną na warunkach ustalonych przez ENERGA - OPERATOR S.A. Oddział w Gdańsku,
- 2) obsługa komunikacyjna – z projektowanych zjazdów z gminnej drogi wewnętrznej (dz. nr 105 w obr. Rzeżęcín) na warunkach ustalonych przez Wójta Gminy Morzeszczyn, w powiązaniu z publiczną drogą wojewódzką nr 641 w części pasa drogowego dz. Nr 89 obręb Rzeżęcín , na warunkach ustalonych przez Zarząd Dróg Wojewódzkich w Gdańsku, ul. Mostowa 11a 5, 80-778 Gdańsk.

Zjazd z drogi gminnej na drogę wojewódzką nr 641 musi spełniać wymagane warunki określone w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U z 1999 r. nr 43, poz. 430), **w szczególności musi mieć jezdnię zjazdu o nawierzchni twardej ( z trylinki, kostki betonowej lub bitumiczny) . Projekt budowlany inwestycji w części dotyczącej wykonania zjazdu należy uzgodnić z ZDW w Gdańsku przed wystąpieniem z wnioskiem o pozwolenie na budowę.**

- 3) odprowadzenie wód opadowych - powierzchniowo, w obrębie działki objętej inwestycją,
- 4) usuwanie bytowych odpadów stałych – po segregacji na obszarze działki objętej inwestycją, wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) elektrownia wiatrowa będzie pracowała bezzałogowo, w związku z powyższym nie zachodzi potrzeba uzbrajania terenu w sieci wodociągowo - kanalizacyjne,
- 6) telekomunikacja – dopuszcza się w oparciu o projektowane przyłącza, na warunkach podanych przez gestora sieci,
- 7) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę i ewentualną likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, obiektów i urządzeń inżynierskich, w tym urządzeń melioracyjnych; dopuszcza się realizację innych sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, domofonów, ochrony obiektów i innych; dopuszcza się realizację innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji i przepisów odrębnych.

### **4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy projektować w sposób określony w przepisach (m.in. w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony środowiska, prawa wodnego, dróg publicznych, przepisów techniczno-

budowlanych), aby spełnić wymagania zawarte w art. 5 ust. 1 ustawy z dn. 07.07.1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.).

## **5. Wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych – nie dotyczy:**

Teren działki nr 108 w obr. Rzeżęcina jest sklasyfikowany jako grunt rolny kl. RIIIa (9,36ha), RIIIb (15,37ha), RIVa (2,41ha), RIVb (8,29ha), LV (1,56ha), LV (0,23ha), PsIII (0,36ha), PsIV (0,39ha), W (0,18ha), Lz-RIVb (2,04ha) i N (1,40ha), o łącznej powierzchni 41,59ha.

Planowana inwestycja będzie wymagała wyłączenia z produkcji rolnej gruntów, przeznaczonych pod inwestycję związaną z budową elektrowni wiatrowej, placu manewrowo-montażowego, wewnętrznych dróg oraz ewentualnych, innych obiektów infrastruktury technicznej. Planowane wyłączenie z użytkowania rolniczego nie przekroczy powierzchni 0,5ha na zwartych obszarach kl. PsIII, RIIIa i RIIIb. Realizacja pozostałych obiektów w ramach planowanej inwestycji, nie będzie wymagała wyłączenia gruntów z produkcji rolnej.

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004r. Nr 121 poz. 1266 z późn. zm.) zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze wymagają wyłącznie grunty kl. I-III o powierzchni przekraczającej 0,5ha. Dla pozostałych gruntów rolnych zgoda właściwego ministra nie jest wymagana. Dla takiego przypadku zmiany przeznaczenia gruntów dokonuje się w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.)).

## **6. Wymagane uzgodnienia do projektu budowlanego:**

- 1) gestorzy sieci przebiegających przez teren inwestycji w wypadku kolizji sieci lub w wypadku wykorzystania, rozbudowy oraz ewentualnej likwidacji istniejących, wewnętrznych sieci uzbrojenia terenu i urządzeń inżynierskich, w tym melioracji,
- 2) inne wynikające z przepisów odrębnych.

## **7. Wymagane powiadomienia przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę:**

- 1) Szefostwo Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, ul. Żwirki i Wigury 1C, 00-912 Warszawa 65,
- 2) Urząd Lotnictwa Cywilnego, ul. Flisa 2, 02-247 Warszawa, z co najmniej dwumiesięcznym wyprzedzeniem o przewidywanych terminach ukończenia inwestycji i wykonania oznakowania przeszkodowego. W powiadomieniu należy również podać: wysokość elektrowni wiatrowej wraz z łopatami w pozycji pionowej w m.n.p.t. z dokładnością do 3 metrów, rzędne posadowienia elektrowni wiatrowej w m.n.p.m. z dokładnością do 1 metra oraz lokalizację elektrowni wiatrowej w układzie współrzędnych WGS-84 z dokładnością do 1 sekundy. Do powiadomienia należy dołączyć mapę z naniesioną lokalizacją, celem udostępnienia informacji załogom statków powietrznych o powstaniu nowej przeszkody lotniczej.

## **8. Linie rozgraniczające teren inwestycji:**

Integralną częścią niniejszej decyzji jest kopia mapy zasadniczej do celów projektowych w skali 1:1000 z obszarem objętym wnioskiem oznaczonym linią przerywaną koloru czarnego.

## **UZASADNIENIE:**

Stosownie do przepisu art.59 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) zmiana zagospodarowania terenu (w przypadku braku planu miejscowego) polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy. Ustalenie warunków zabudowy następuje na wniosek inwestora.

Firma Pomorskie Elektrownie Wiatrowe Sp. z .o.o., z siedzibą przy ul. Garbary 3, 85-229 Bydgoszcz złożyła wniosek w dn. 9 stycznia 2013r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni wiatrowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą o mocy nie większej niż 3,3MW, na terenie działki nr **108** w obr. Rzeżęcina, gmina Morzeszczyn.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków: 1/ 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 obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu; 2/ teren ma dostęp do drogi publicznej; 3/ istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego; 4/ teren 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; 5/ decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Jednocześnie zgodnie z wyrokami sądów, m.in. WSA w Kielcach (z dn. 13.12.2007r., sygn. II SA/Ke 574/07) i WSA w Bydgoszczy (z dn. 14.10.2009r., sygn. IISA/Bd 533/09) oraz NSA (z dn. 03.03.2011r., sygn. II OSK 2251/10) stwierdza się wprost, iż elektrownie wiatrowe stanowią urządzenia infrastruktury technicznej. Zatem zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla przedmiotowej inwestycji nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2.

Rozpatrując wniosek przeanalizowano i sprawdzono w/w warunki i stwierdzono, że wymogi stawiane w art.61 ust.1 pkt 3÷5 cytowanej ustawy zostały spełnione, tzn.: 1/ projektowane uzbrojenie terenu pozwala na obsługę planowanej inwestycji. Wnioskodawca inwestycji uzyskał warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej ENERGA - OPERATOR S.A. Oddział w Gdańsku nr 09/P4/13723 z dn. 08.12.2009 i aktualizację warunków z dn. 13.04.2012r. Planowana inwestycja nie wymaga innych przyłączy; 2/ teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne; 3/ inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z art. 60 ust. 1 w związku z art. 53 ust. 4 cytowanej ustawy decyzje o warunkach zabudowy wydaje się po uzgodnieniu z właściwymi organami. Warunki zabudowy dla w/w inwestycji zostały uzgodnione z:

1. Marszałkiem Województwa Pomorskiego, ul. Okopowa 21/27, 80-810 Gdańsk - art.53 ust. 5 ustawy o planowaniu przestrzennym - uzgodnienie uznano za dokonane w zakresie ochrony melioracji wodnych w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami na terenie województwa pomorskiego (art.53 ust.4 pkt 6),
2. Starostwem Powiatowym w Tczewie, Wydział Rolnictwa i Ochrony Środowiska, ul. Piaskowa 2, 83-110 Tczew - postanowienie z dn. 15.02.2013r. o sygn. WR.673.11.2.2013 - uzgodnienie bez uwag w zakresie ochrony gruntów rolnych (art. 53 ust. 4 pkt 6),
3. Zarządem Dróg Wojewódzkich w Gdańsku, ul. Mostowa 11a 5, 80-778 Gdańsk - postanowienie z dn. 15.02.2013r. o sygn. ZDW-5/hs/542/207/641/2013 - uzgodnienie pozytywne warunkowe w zakresie dostępu do drogi publicznej (art. 53 ust. 4 pkt 9),
4. Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, ul. Żwirki i Wigury 1C, 00-912 Warszawa 65 - postanowienie z dn. 19.02.2013r. o sygn. 543/13 - uzgodnienie bez uwag w zakresie realizacji obiektów budowlanych o wysokości równej i większej 50m n.p.t. (art. 60 ust. 1),
5. Urzędem Lotnictwa Cywilnego, 02-247 Warszawa, ul. Flisa 2 - postanowienie z dn. 07.02.2013r. o sygn. ULC-LOŻ-3/5311-1816/03/11 - uzgodnienie bez uwag w zakresie realizacji obiektów budowlanych o wysokości równej i większej 100m n.p.t. (art. 60 ust. 1),
6. PKP PLK S.A. Zakład Linii Kolejowych, 81-333 Gdynia, ul. Morska 24 - postanowienie z dn. 01.03.2013r. o sygn. IZIWm-0702-017/2013- uzgodnienie bez uwag w zakresie realizacji obiektów budowlanych w sąsiedztwie terenu kolejowego (art. 60 ust. 1),

Z uwagi na fakt, iż w odniesieniu do przedmiotowej inwestycji nie zachodzą okoliczności określone w art.53 ust.4 pkt 1÷5, 7, 8, 10, 10a, 11 ustawy, odstąpiono od uzgodnienia niniejszej decyzji z organami wskazanymi w tych przepisach.

W związku z powyższym stanem rzeczy niniejszą decyzją orzeczono jak w sentencji.

Projekt niniejszej decyzji opracował dr hab. inż. arch. Daniel Załuski, wpisany na listę Północnej Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Gdańsku pod nr G-012/2002.

#### **POUCZENIE:**

1. W związku z art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 z późn. zm.):
  - 1) organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji,
  - 2) przepisu powyższego nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę,
  - 3) stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, o których mowa w ust. 1, następuje w trybie art. 162 §1, pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

2. Zgodnie z art. 32, 33 i 34 Ustawy z dn. 07.07.1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.) do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę należy złożyć w Starostwie Powiatowym w Tczewie, ul. Piaskowa 2, 83-110 Tczew, w terminie ważności niniejszej decyzji:
  - 1) wniosek,
  - 2) 4 egz. projektu budowlanego opracowanego przez uprawnionego projektanta zgodnie z art. 34 ust. 1, 2 i 3 Ustawy z dn. 07.07.1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dn. 25.04.2012r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2012r. poz. 462),
  - 3) zaświadczenie projektanta o uprawnieniach do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie określone w art. 12 ust.7 Ustawy z dn. 07.07.1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.),
  - 4) decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
  - 5) decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach,
  - 6) decyzję o faktycznym wyłączeniu z użytkowania rolniczego fragmentu lub fragmentów działki nr 108 w obr. Rzeżęcín, niezbędnych do wykonania inwestycji w zakresie planowanej elektrowni wiatrowej, placu manewrowo-montażowego, wewnętrznych dróg dojazdowych oraz ewentualnych, innych obiektów infrastruktury technicznej. Faktyczne wyłączenie z użytkowania rolniczego zwartych obszarów kl. PsIII, RIIIa i RIIIb nie może przekroczyć 0,5ha,
  - 7) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
3. **Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,**
4. **Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy,**
5. **Zgodnie z art. 127 §1 i 2 oraz art. 129 §1 i 2 kpa od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku za pośrednictwem Wójta Gminy Morzeszczyn w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Zgodnie z art. 130 §1 kpa przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu.**
6. **Powyższa decyzja podlega opłacie skarbowej.**

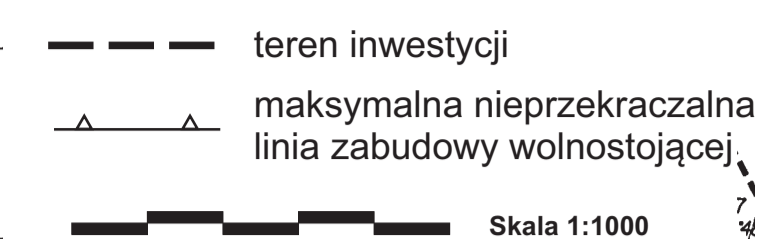
**Wójt Gminy Morzeszczyn  
Piotr Laniecki**

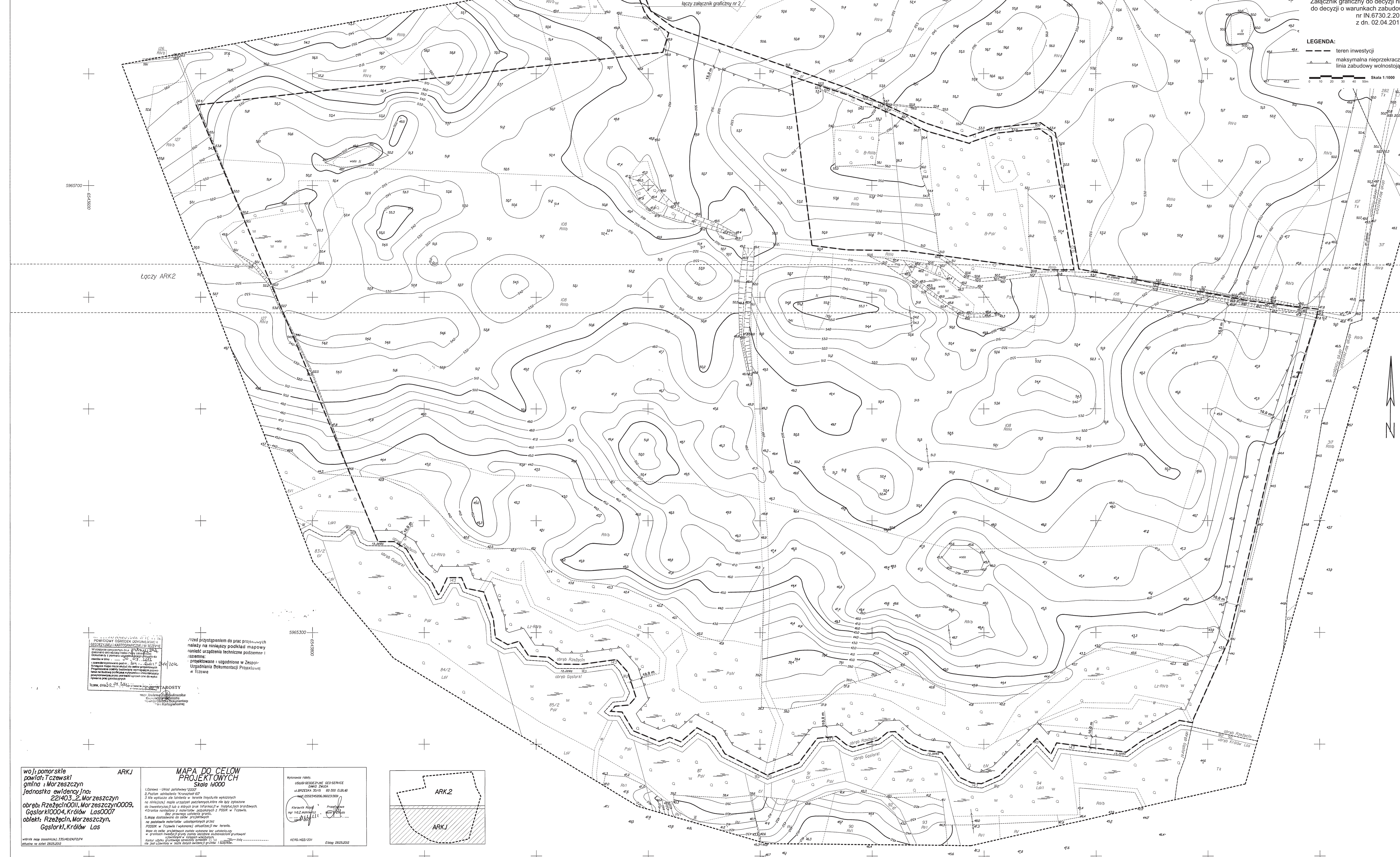
Załączniki:

1. załącznik graficzny,
2. wyniki analizy.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca: Pomorskie Elektrownie Wiatrowe Sp. z .o.o., z siedzibą przy ul. Garbary 3, 85-229 Bydgoszcz,
2. Strony postępowania wg wykazu,
3. a/a.

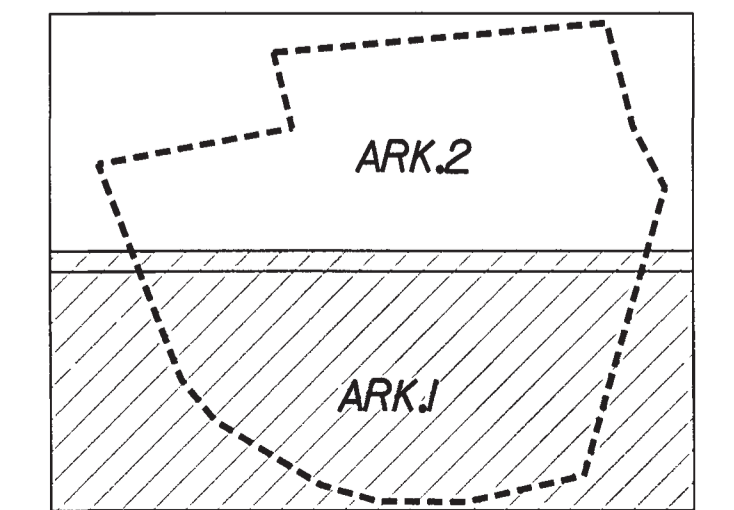
**LEGENDA:**  
  
 - - - - - teren inwestycji  
 ———— maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy wolnostojącej  
 Skala 1:1000



Przed przystąpieniem do prac projektowych należy na niniejszy podkład mapowy nanieść urządzenia techniczne podziemne i nadziemne.  
 Projektowane i uzgodnione w Zespole Uprządkowania Dokumentacji Projektowej w Tczewie.

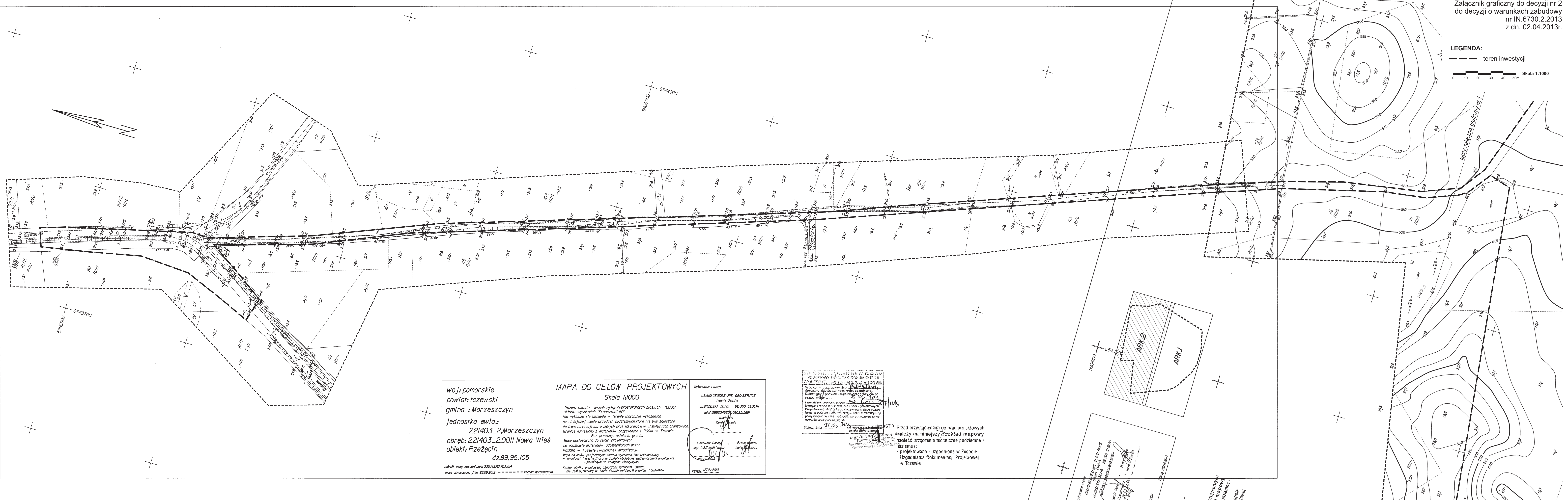
**TAROSTY**  
 ul. Wolności 10  
 83-200 Tczew

<p>woj.: pomorskie          powiat: Tczewski          gmina: Morzeszczyn          Jednostka ewidencyjna: 221403.2 Morzeszczyn          obręb: Rzeżęcin 0011, Morzeszczyn 0009, Gostarki 0004, Królów Las 0007          obwód: Rzeżęcin, Morzeszczyn, Gostarki, Królów Las</p>	<p><b>MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH</b>          Skala 1:1000</p> <p>1. Obszar - Układ planimetryczny 2000          2. Planimetryczny układ 2000          3. Planimetryczny układ 2000          4. Planimetryczny układ 2000          5. Mapa do celów projektowych</p>	<p>Wskazano na: ul. Wolności 10, 83-200 Tczew          ul. Wolności 10, 83-200 Tczew          ul. Wolności 10, 83-200 Tczew</p> <p>Przebieg linii: 1000, 1000, 1000</p> <p>1000, 1000, 1000</p>
---	--	---



**LEGENDA:**  
- - - - - teren inwestycji

0 10 20 30 40 50m Skala 1:1000



woj: pomorskie  
powiat: tczewski  
gmina : Morzeszczyn  
jednostka ewid.:  
221403\_2, Morzeszczyn  
obręb: 221403\_2.0011 Nowa Wieś  
obekt: Rzeżęcin  
dz.89,95,105

widzicie mapy zasadniczej: 335.482.121.123.124  
mapa opracowana dnio 28.09.2012 - - - - - zakres opracowania

**MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH**  
Skala 1:1000

Nazwa układu współrzędnych: prostokątnych płaskich - "2000"  
układu wysokości: "Kronsztańd 60"

Nie wyklucza się istnienia w terenie innych, nie wykazanych  
na niniejszej mapie urzędzeń podziemnych, które nie były zgłoszone  
do Inwentaryzacji lub o których brak informacji w Inwentaryzacji branżowych.  
Granice nanieśiono z materiałów pozyskanych z POGiK w Tczewie.  
Bez prawnego ustalenia granic.

Mapę dostosowano do celów projektowych  
na podstawie materiałów udostępnianych przez  
POGiK w Tczewie i wykonanej aktualizacji.  
Mapa do celów projektowych została wykonana bez ustalenia czy  
w granicach inwestycji grunty zostały służebnością gruntowymi  
ujawnionymi w księgach wieczystych.

Kontur użytku gruntowego oznaczony symbolem "2500"  
nie jest ujawniony w bazie danych ewidencyjnej granic i budynków.

Wykonawca robót:  
USŁUGI GEODEZYJNE GEO-SERVICE  
DAVID ŻMUDA  
ul. BRZEZKA 30/15 82-300 ELBLĄG  
tel. 0522345200 0602313691  
Właściciel:  
David Żmuda

Kierownik Robót: Prace planowe:  
mgr inż. Tomasz Mielniczek mgr inż. Tomasz Mielniczek  
mgr inż. Tomasz Mielniczek mgr inż. Tomasz Mielniczek  
mgr inż. Tomasz Mielniczek mgr inż. Tomasz Mielniczek

KERG: 1272/2012

Przed przystąpieniem do prac projektowych  
należy na niniejszy podkład mapowy  
nanieść urządzenia techniczne podziemne i  
ziemnię:  
- projektowane i uzgodnione w Zespole  
Uzgodniania Dokumentacji Projektowej  
w Tczewie

Wykonawca robót:  
USŁUGI GEODEZYJNE GEO-SERVICE  
DAVID ŻMUDA  
ul. BRZEZKA 30/15 82-300 ELBLĄG  
tel. 0522345200 0602313691  
Właściciel:  
David Żmuda

projektowanych  
i mapowy  
odległemu i  
Spółce  
Towej



## WYNIKI ANALIZY CZĘŚĆ TEKSTOWA

Na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164 poz. 1588).

Zgodnie z wyrokami sądów, m.in. WSA w Kielcach (z dn. 13.12.2007r., sygn. II SA/Ke 574/07) i WSA w Bydgoszczy (z dn. 14.10.2009r., sygn. IISA/Bd 533/09) oraz NSA (z dn. 03.03.2011r., sygn. II OSK 2251/10) stwierdza się wprost, iż elektrownie wiatrowe stanowią urządzenia infrastruktury technicznej. Zatem zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla przedmiotowej inwestycji nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2, tj. dla przedmiotowej inwestycji nie bada się następujących warunków:

- 1) czy 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 obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) czy teren ma dostęp do drogi publicznej.

### 3. Uzbrojenie terenu.

Projektowane uzbrojenie terenu pozwala na obsługę planowanej inwestycji. Wnioskodawca uzyskał warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej ENERGI- OPERATOR S.A. Oddział w Gdańsku nr 09/P4/13723 z dn. 08.12.2009 i aktualizację warunków z dn. 13.04.2012r. Planowana inwestycja nie wymaga innych przyłączy.

### 4. Przeznaczenie gruntów.

Zgodnie z wyrokiem NSA (z dn. 12.04.2012r., sygn. II OSK 94/12) „podstawowe zagadnienie, występujące w rozpoznawanej sprawie, to wykładnia art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.) w zw. z art. 17 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U nr 80, poz. 717 ze zm.), w szczególności użytego w pierwszej z wymienionych ustaw zwrotu "zwarty obszar". Przede wszystkim chodzi o to, czy zwrot ten należy rozumieć literalnie, jako obszar złożony z elementów znajdujących się blisko jeden obok drugiego; ścisły, zbity, gęsty, skupiony; jednolity pod względem ukształtowania, kompozycji, budowy, składu; harmonijnie zespolony, nie zróżnicowany, nie rozczłonkowany, spójny (Słownik Języka Polskiego pod redakcją M.Szymczaka, Warszawa 1981), czy też należy mu nadać inne znaczenie, w szczególności takie, w którym o tym, że obszar jest zwarty decydować będzie to, iż został on przeznaczony na inwestycję jednego rodzaju. W rozpoznawanej sprawie nie ulega bowiem wątpliwości, że obszar, który przeznaczono na lokalizację zespołu elektrowni wiatrowych (farmy wiatrowej) nie jest zwarty w znaczeniu literalnym. Jest on (...) rozczłonkowany. Składa się z (...) elementów, które nie są ani położone blisko jeden obok drugiego, ani skupione w jednym miejscu.” I dalej „zwarty obszar, o którym mowa w art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, to obszar złożony z elementów znajdujących się blisko jeden obok drugiego, skupiony i nie rozczłonkowany, a nie suma wszystkich obszarów przeznaczonych na tę inwestycję, bez względu na ich wzajemne położenie”.

Teren działki nr **108** w obr. Rzeżęcín jest sklasyfikowany jako grunt rolny kl. RIIIa (9,36ha), RIIIb (15,37ha), RIVa (2,41ha), RIVb (8,29ha), ŁIV (1,56ha), ŁV (0,23ha), PsIII (0,36ha), PsIV (0,39ha), W (0,18ha), Lz-RIVb (2,04ha) i N (1,40ha), o łącznej powierzchni 41,59ha.

Planowana inwestycja będzie wymagała wyłączenia z produkcji rolnej gruntów, przeznaczonych pod inwestycję związaną z budową elektrowni wiatrowej, placu manewrowo - montażowego, wewnętrznych dróg oraz ewentualnych, innych obiektów infrastruktury technicznej. Planowane wyłączenie z użytkowania rolniczego nie przekroczy powierzchni 0,5ha na zwartych obszarach kl. PsIII, RIIIa i RIIIb. Realizacja pozostałych obiektów w ramach planowanej inwestycji, nie będzie wymagała wyłączenia gruntów z produkcji rolnej.

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004r. Nr 121 poz. 1266 z późn. zm.) zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze wymagają wyłącznie grunty kl. I-III o powierzchni przekraczającej 0,5ha. Dla pozostałych gruntów rolnych zgoda właściwego ministra nie jest wymagana. Dla takiego przypadku zmiany przeznaczenia gruntów dokonuje się w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.).

Zatem wnioskowany teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

**5. Zgodność z przepisami odrębnymi.**

1. Wnioskowana inwestycja nie jest sprzeczna z przepisami odrębnymi.
2. Planowana inwestycja uzyskała ostateczną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, wydaną przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku w dn. 01.08.2012r. o sygn. RDOŚ-Gd-WOO.4210.90.19.2011.PW.MS.
3. Teren działki przylega do terenu kolejowego (dz. nr 107, obr. Rzeżęcín i dz. nr 282, obr. Morzeszczyn).
4. Teren działki przylega do rz. Janki (dz. nr 143, obr. Rzeżęcín).
5. Teren działki przylega do gminnej drogi wewnętrznej nr 105 w obr. Rzeżęcín), mającej powiązanie z publiczną drogą wojewódzką nr 641.
6. Fragment terenu objętego wnioskiem położony jest w obszarze oddziaływania napowietrznej elektroenergetycznej linii średniego napięcia – przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić wymogi wynikające z ustawy z dnia 10.04.1997r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2006r. Nr 89, poz.625 z późn.zm.), z rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 30.10.2003r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz.U. Nr 192, poz.1883) oraz wynikające z przepisów techniczno-budowlanych i norm.
7. Teren działki nie leży na obszarach chronionych odrębnymi przepisami, tzn. między innymi leży poza strefami ochrony konserwatorskiej, na terenie nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, nie znajdują się pomniki przyrody, ani inne formy ochrony przyrodniczej, teren leży poza obszarami górniczymi.

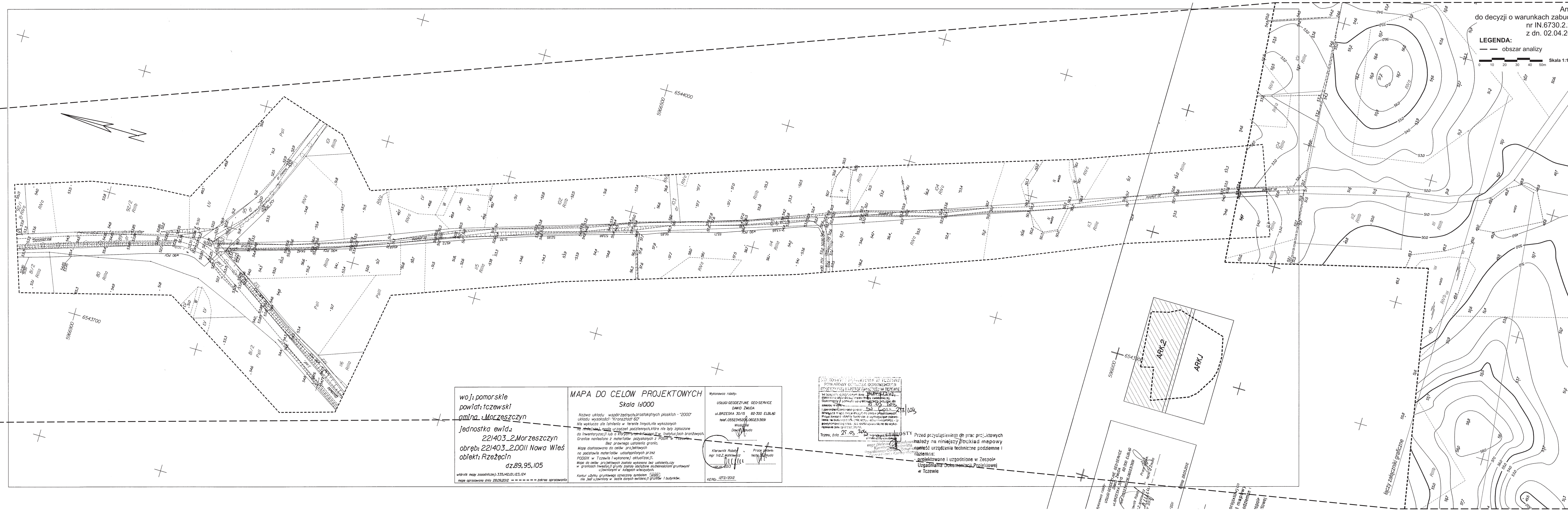
Lokalizacja inwestycji na działce nr 108 w obr. Rzeżęcín spełnia wymagania określone w art.61 ust.1 pkt 3-5 i art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.).

**Załącznik:**

1. Kopia mapy zasadniczej do celów projektowych w skali 1:1000 z oznaczeniem obszaru analizowanego.

Wójt Gminy Morzeszczyn  
Piotr Laniecki





woj: pomorskie  
powiat: tczewski  
gmina: Morzeszczyn  
jednostka ewid.:  
221403\_2\_Morzeszczyn  
obręb: 221403\_2.0011 Nowa Wieś  
obekt: Rzeżęcin  
dz.89,95,105  
wzrost mapy zasadniczej: 335.482/123.124  
mapa opracowana dnio 28.09.2012

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH  
Skala 1:1000  
Nazwa układu współrzędnych prostokątnych płaskich - "2000"  
układu wysokości - "Kronsztadt 60"  
Nie wyklucza się istnienia w terenie innych nie wykazanych  
na mapie szlaków, urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone  
do Inwentaryzacji lub o których nie wiadomo, czy zostały  
Granicę nanieśliśmy z materiałów pozyskanych z PODGK w Tczewie.  
Bez prawnego ustalenia granic.  
Mapę dostosowano do celów projektowych  
na podstawie materiałów udostępnionych przez  
PODGK w Tczewie i wykonanej aktualizacji.  
Mapa do celów projektowych została wykonana bez ustalenia, czy  
w granicach inwestycji grunty zostały służebnościami gruntowymi  
ujawnionymi w księgach wieczystych.  
Kontur użytku gruntowego oznaczony symbolem (250)  
nie jest ujemny w locie danych ewidencyjnych i budynków.

Wykonawca robót:  
USŁUGI GEODEZYJNE GEO-SERVICE  
DAVID ŻMUDA  
ul. BRZEJSKA 30/15 82-300 ELBLĄG  
tel. 052345200 0602313691  
Władysław  
David Żmuda  
Kierownik Robót  
mgr inż. Z. Markiewicz  
Pracę opiera  
techn. Żmuda  
KERG: 1272/2012

Przed przystąpieniem do prac projektowych  
należy na niniejszy podkład mapowy  
nanieść urządzenia techniczne podziemne i  
ziemia: projektowane i uzgodnione w Zespole  
Uzgodnień Dokumentacji Projektowej  
w Tczewie

Wykonawca robót:  
USŁUGI GEODEZYJNE GEO-SERVICE  
DAVID ŻMUDA  
ul. BRZEJSKA 30/15 82-300 ELBLĄG  
tel. 052345200 0602313691  
Władysław  
David Żmuda  
Pracę opiera  
techn. Żmuda

orientacyjnych  
i mapowy  
odległości  
Spółka  
Towarowa