

## **D E C Y Z J A** **o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 4, ust.2 pkt. 2, art. 53 ust. 3, 4, 5, art. 54, art. 55, art. 56, art. 59, art. 60, art. 61, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130) zwanej dalej u.p.z.p., zgodnie z rozporządzeniem w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Z 2024 poz. 1116) , rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (t.j. Dz. U. 2003 nr 164, poz.1589), zgodnie z art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024. poz. 572), zgodnie z art.29 ust 1, pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 poz. 418)

po rozpatrzeniu wniosku:

**ustala się warunki zabudowy**

**1. Rodzaj inwestycji – budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 6 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr 110/2 i 109/12 w obszarze abcde i fghi obręb Dobrzewino, gmina Szemud - usytuowanie projektowanej inwestycji określa załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.**

**2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z ustaleń przepisów odrębnych, w zakresie:**

**1) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) rodzaj inwestycji:

- o instalacji fotowoltaicznej o mocy do 6 MW,
- o panele fotowoltaiczne w ilości do 24 000sztuk,
- o wysokość paneli fotowoltaicznych wraz ze stelażem do 4 m,
- o obszar inwestycji max 46000m<sup>2</sup>,
- o powierzchnia pojedynczej stacji transformatorowej max 40m<sup>2</sup> i wysokość do 4m,
- o powierzchnia pojedynczego magazynu energii max 80m<sup>2</sup>,
- o infrastruktura towarzysząca m.in.: linia kablowa SN, linia światłowodowa, transformator, urządzenia elektroenergetyczne, oświetlenie terenu, ogrodzenie, drogi dojazdowe,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- min. 15,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni działki drogowej gminnej nr 151053G (dz. nr 104/4), zgodnie z załącznikiem nr 1 decyzji,
- min. 40,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni działki drogowej publicznej – trasa S6, zgodnie z załącznikiem nr 1 decyzji,

c) pozostałe warunki zgodne z ustawą z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz.U.2023.1436),

d) obszar inwestycji zgodnie z załącznikiem nr 1 decyzji,

e) należy uzyskać decyzję określającą warunki wyłączenia gruntu z produkcji rolnej (art. 11 ust. 4 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych – t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82),

f) powierzchnię gruntu pod panelami pozostawić biologicznie czynną, urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację,

g) teren przeznaczony pod realizację przedsięwzięcia stanowią gleby orne o niskich klasach bonitacyjnych (RV i RVI)

h) w ogrodzeniu planowanej inwestycji pozostawić min. 20 cm wolną przestrzeń nad gruntem, ogrodzenie max do wysokości 2,20m,

**2) Ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- a) inwestycja objęta niniejszym wnioskiem kwalifikuje się zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839 z późn. zm.) do grupy przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.) planowane przedsięwzięcie zostało zakwalifikowane do § 3 ust. 1 pkt 54a) lit. b) „zabudowa systemami fotowoltaicznymi o powierzchni wyznaczonej po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli nie mniejszej niż: b) 2 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a”;
- b) zgodnie z decyzją nr GK.6220.8.2024.11 z dnia 06-08-2024 wydaną przez Wójta Gminy Szemud przewiduje się konieczność spełnienia wymagań w zakresie:
- prace budowlane prowadzić poza okresem rozrodu i migracji płazów, tj. poza okresem od 1 marca do 30 czerwca oraz poza okresem lęgowym ptaków, tj. poza okresem od 1 marca do 31 sierpnia; dopuszcza się prowadzenie prac w ww. okresach po wykluczeniu przez specjalistę herpetologa migracji i rozrodu płazów oraz przez specjalistę ornitologa lęgów ptaków, co należy potwierdzić wpisem w dokumentacji budowy;
  - podczas prowadzenia wykopów zabezpieczyć plac robót płotkiem z siatki herpetologicznej przed przedostaniem się do wykopów małych zwierząt; codziennie przed rozpoczęciem prac przeprowadzać kontrolę wykopów; uwięzione zwierzęta niezwłocznie przenieść poza teren objęty pracami, na właściwe dla nich siedlisko; przenoszenie prowadzić pod nadzorem przyrodnika oraz przy użyciu rękawiczek ochronnych; używany do tego sprzęt dezynfekować, prace prowadzone pod nadzorem przyrodniczym należy potwierdzić wpisem w dokumentacji budowlanej;
  - **wyłączyć z obszaru przeznaczonego pod zabudowę fotowoltaiczną nieużytek, znajdujący się we wschodniej części działki 109/2 obręb Dobrzewino;**
  - **nie prowadzić wycinki drzew i krzewów;**
  - **powierzchnię gruntu pod panelami pozostawić biologicznie czynną, a więc urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację;**
  - **powierzchnię trawiastą** w granicach terenu funkcyjnego utrzymywać z wykorzystaniem narzędzi do koszenia, bez stosowania nawozów, herbicydów i pestycydów; dopuszczalne jest wykorzystanie mniejszych zwierząt (tj. owiec, gęsi) do utrzymania odpowiedniej wysokości traw;
  - pielęgnację powierzchni trawiastej prowadzić nie wcześniej niż po 31 sierpnia; dopuszcza się pielęgnację po 1 lipca, jednak musi to być poprzedzone wizją terenową, wykonaną przez specjalistę ornitologa, stwierdzającą brak występowania na przedmiotowym terenie czynnych gniazd ptaków (z jajami lub pisklętami), co należy potwierdzić odpowiednim wpisem w dokumentacji farmy;
  - zaprojektować instalację paneli fotowoltaicznych tak, by ich wysokość wraz ze stelażem nie przekroczyła 4 m;
  - w ogrodzeniu planowanej inwestycji pozostawić min. 20 cm wolną przestrzeń nad gruntem, umożliwiającą przedostawanie się małym i średnim zwierzętom na i z terenu zajętego przez przedmiotową inwestycję;
  - drzewa rosnące w sąsiedztwie planowanych prac zabezpieczyć przed ewentualnym uszkodzeniem poprzez odeskowanie bez uszkodzenia kory lub owinięcie matami;
  - wyposażyć plac budowy w sorbenty do ograniczania i usuwania rozlewów olejowych;
  - unikać pozostawiania niezasypanych wykopów, które mogłyby się stać tymczasowymi zbiornikami retencyjnymi spływających wód opadowych;
  - unikać odkładania ziemi z wykopów na drodze spływu powierzchniowego wód, co może doprowadzić do wymywania zanieczyszczeń z hałd lub gromadzenia się wód i powstawania podtopień;
  - plac budowy wyposażyć w przenośne sanitariaty, w których ścieki bytowe będą gromadzone w szczelnym zbiorniku bezodpływowym, regularnie opróżnianym przez uprawniony podmiot;
  - odpady budowlane powstałe w trakcie realizacji robót, wyselekcjonować i przekazać do utylizacji, teren robót po zakończeniu prac budowlanych uporządkować;
  - teren przedsięwzięcia wyposażyć w sorbenty do neutralizacji substancji szkodliwych, w tym ropopochodnych;

- w celu neutralizacji ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych na bieżąco usuwać je z wykorzystaniem sorbentów a w przypadku znacznego zanieczyszczenia gruntu zapewnić sprawne jego zebranie i usunięcie przez uprawniony podmiot;
  - wykorzystywać nowoczesny, sprawny technicznie sprzęt, w celu minimalizacji ryzyka zaistnienia awarii i potencjalnego przedostania się do środowiska jakichkolwiek zanieczyszczeń;
  - w przypadku zastosowania transformatora olejowego z misą zabezpieczającą 100% objętości używanego oleju, misa powinna być wykonana z materiałów nieprzepuszczających ciecz izolacyjną lub olej do środowiska gruntowo – wodnego;
  - podczas mycia paneli, stosować wyłącznie preparaty biodegradowalne, które nie wpływają negatywnie na stan środowiska gruntowo wodnego;
  - powierzchnię gruntu pod panelami pozostawić biologicznie czynną;
  - w celu ochrony środowiska gruntowo – wodnego powierzchnie pod panelami utrzymywać bez zastosowania herbicydów i pestycydów;
  - na etapie eksploatacji nie stosować chemicznych środków chwastobójczych preferowanym sposobem usuwania roślinności zielnej zacieraniem będzie wykaszanie;
  - projektowany rozkład infrastruktury nie może kolidować z urządzeniami melioracyjnymi;
  - w przypadku kolizji elementów planowanej instalacji z urządzeniami melioracyjnymi lub drenarskimi zrealizować stosowne prace inżynierskie mające zapewnić ciągłość urządzeń melioracji wodnych, a w razie uszkodzenia infrastruktury melioracyjnej bądź drenarskiej w trakcie trwania prac, Inwestor zobowiązany jest dokonać zgłoszenia tego faktu do odpowiednich organów a następnie do naprawy uszkodzonego odcinka;
  - w przypadku likwidacji inwestycji przedmiotowy teren doprowadzić do stanu pierwotnego.
- c) wnioskowany obszar nie jest objęty ochroną konserwatorską,
- d) podczas mycia paneli, należy stosować wyłącznie preparaty biodegradowalne, które nie wpływają negatywnie na stan środowiska gruntowo-wodnego,
- e) maksymalnie zachować ewentualnie istniejącą na terenie działki zieleń wysoką, ewentualna konieczna wycinka drzew w uzgodnieniu z Referatem Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska Urzędu Gminy Szemud,
- f) zgodnie z ewidencją urządzeń melioracji wodnych prowadzoną przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie na podstawie art. 196 ust. 1 i ust. 14 ustawy - Prawo Wodne, na terenie działki nr 109/12, położonej w obrębie geodezyjnym Dobrzewino, w gminie Szemud, znajdują się urządzenia melioracji wodnych – rów: R-B-24, rurociąg: r-4 oraz drenowania,
- g) zgodnie z art. 205 ww. ustawy - Prawo wodne utrzymywanie urządzeń melioracji wodnych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej działającej na terenie gminy lub związku spółek wodnych, w którym jest zrzeszona spółka wodna działająca na terenie gminy - do tej spółki lub tego związku spółek wodnych.
- h) zgodnie z art. 214 ww. ustawy – Prawo wodne, śródlądowe wody stojące, woda w rowie oraz woda w stawie, który nie jest napełniany w ramach usług wodnych, ale wyłącznie wodami opadowymi lub roztopowymi, lub wodami gruntowymi, znajdująca się w granicach nieruchomości gruntowej stanowią własność właściciela tej nieruchomości,
- i) zgodnie z art. 389 pkt 6 oraz w związku z art. 17 ust. 1 pkt 4 ustawy - Prawo wodne, w przypadku odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, rozbiórki lub likwidacji urządzeń wodnych, z wyłączeniem robót związanych z utrzymaniem urządzeń wodnych w celu zachowania ich funkcji, konieczne jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego. Organem właściwym do wydawania pozwoleń wodnoprawnych jest Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich zgodnie z art. 397 ust. 3 pkt 2,
- j) jednocześnie informuję, że w przypadku ewentualnego uszkodzenia ww. urządzeń podczas wykonania robót budowlanych w ramach przedmiotowej inwestycji należy przywrócić je do pierwotnego stanu ich funkcjonowania, a w przypadku sączków drenarskich należy zapewnić ich drożność poprzez ich połączenie i przełożenie poza obszar zabudowy. Inwestor jest zobowiązany do wykonania inwestycji w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych.

### **3) Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach „Energa-Operator SA” Oddział w Gdańsku,
- b) odprowadzenie wód opadowych w granicach nieruchomości – należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przedmiotowej działki oraz nieruchomości sąsiednich przed erozją wodną – zakaz zalewania terenów sąsiednich,
- c) dopuszcza się realizację zbiorników do gromadzenia wód opadowych w celu późniejszego ich wykorzystania na obszarze farmy,
- d) usuwanie odpadów stałych – gromadzenie po segregacji wg grup asortymentowych w szczelnych pojemnikach i wywóz przez uprawnioną jednostkę specjalistyczną na wysypisko,
- e) działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej nr 151053G dz. nr 104/4,
- f) wjazd na teren działki – bezpośrednio z działki drogowej gminnej nr 104/4,
- g) parkingi i garaże – ilość miejsc parkingowych / garażowych:
  - min 1 miejsce postojowe

### **4) Wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

- a) zagospodarowanie terenu należy zaprojektować w sposób nie utrudniający dostępu do drogi publicznej, wody, kanalizacji i energii elektrycznej,
- b) nie dopuszcza się dokonywania zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu skierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości,
- c) odległość zabudowy od granic działki zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 320).

### **5) Wymagane uzgodnienia projektu:**

- a) z gestorami uzbrojenia podziemnego i nadziemnego w przypadku występowania kolizji z projektowaną inwestycją,
- b) z Urzędem Gminy Szemud Referatem Gospodarki Komunalnej w zakresie lokalizacji wjazdu,
- c) uzgodnienia z innymi organami, zgodnie z art. 32, ust. 1, pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r – Prawo Budowlane ((t.j. Dz. U. z 2025 poz. 418) jeżeli przepisy szczególne nie wymagają uzyskania pozwoleń, uzgodnień bądź opinii ze względu na specyfikę i charakter inwestycji.

*W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szemud” uchwalonego uchwałą nr XII/142/2015 Rady Gminy Szemud z dnia 17 listopada 2015 r. obszar inwestycji obejmujący działkę nr 110/2 i 109/12 obręb Dobrzewino, Gm. Szemud, stanowi teren rolny, zabudowy mieszkaniowej, usługowej*

## **UZASADNIENIE**

W dniu 12-09-2024r. do kancelarii Urzędu Gminy w Szemudzie wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 6 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr 110/2 i 109/12 w obszarze abcde i fgghi obręb Dobrzewino, gmina Szemud

W dniu 20-09-2024 r. wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 6 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr 110/2 i 109/12 w obszarze abcde i fgghi obręb Dobrzewino, gmina Szemud

W toku postępowania ustalono, że działka nr 110/2 i 109/12 obręb Dobrzewino, Gm. Szemud nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Nie istnieje również obowiązek jego sporządzenia, o którym mowa w art. 14 ust. 7 u.p.z.p.

Na podstawie wniosku ustalono, że planowana inwestycja polega na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 6 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą: linia kablowa SN, transformator, urządzenia elektroenergetyczne, oświetlenie terenu, ogrodzenie, drogi dojazdowe, kontenerami, magazyn energii.

Teren Inwestycji ogrodzony.

Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt. 2 u.p.z.p. w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Do wniosku inwestor przedłożył:

- mapę do celów informacyjnych w skali 1:1000
- załącznik graficzny,
- zapewnienie dostawy energii elektrycznej dla obiektu
- decyzje nr GK.6220.8.2024.11 z dnia 06-08-2024 wydaną przez Wójta Gminy Szemud,

W dniu 07-10-2024 r. oraz w dniu 22-10-2024 r. wpłynęły zastrzeżenia i petycje w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 6 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr 110/2 i 109/12 w obszarze abcde i fghi obręb Dobrzewino, gmina Szemud. Odpowiedziano pismem z dnia 28-11-2024r.

Następnie w dniu 04-06-2025r. skierowano projekt niniejszej decyzji do uzgodnienia zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)

Decyzja niniejsza wydana została po uzyskaniu uzgodnień i opinii z:

- **Starostą Powiatowym** – postanowienie nr GD.673.1069.2025.IJ z dnia 13-06-2025r. informujące, że postanawia się uzgodnić pozytywnie, w zakresie ochrony gruntów rolnych, projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedsięwzięcia polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 6 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr 110/2 i 109/12 w obszarze abcde i fghi obręb Dobrzewino, gmina Szemud

- **Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Gdańsku** – postanowienie nr GG.ZPU.521.2926.2025.RS z dnia 13-06-2025r.

- **Gminnym Przedsiębiorstwem Komunalnym Szemud Sp z o.o.** - zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27-03-2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)

- **Referatem Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska Urzędu Gminy Szemud** - zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27-03-2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)

- **Powiatowa Stacja Sanitarno - Epidemiologiczna w Wejherowie** - zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27-03-2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)

- **Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Gdańsku** - zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27-03-2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)

- **Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Gdańsku** – pismo nr RDOŚ-Gd-WZP.612.108.90-106,108,115-134.2025.JK z dnia 17-06-2025r.

Następnie w dniu 12-06-2025r. i 13-06-2025r. ponownie skierowano projekt niniejszej decyzji do uzgodnienia zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)

Decyzja niniejsza wydana została po uzyskaniu uzgodnień i opinii z:

- **Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Gdańsku** - zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27-03-2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)

W dniu 25-06-2025r. zawiadomiono strony postępowania o zakończeniu postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 6 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr 110/2 i 109/12 w obszarze abcde i fghi obręb Dobrzewino, gmina Szemud

Strony postępowania nie złożyły zastrzeżeń co do planowanej inwestycji.

Z uwagi na to, że na obszarze przedmiotowej działki nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz w związku z tym, że nie istnieje obowiązek jego sporządzenia na przedmiotowy teren, wynikający z art. 14 ust. 7 u.p.z.p., zgodnie z art. 4, ust. 2 u.p.z.p., należało ustalić warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

W wyniku przeprowadzonej wizji lokalnej oraz analizy materiałów źródłowych stwierdzono, że spełnione zostały warunki wydania decyzji o warunkach zabudowy wymienione w art. 61 ust. 1 u.p.z.p.:

- teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze,
- teren ma dostęp do drogi publicznej,
- istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- inwestycja nie znajduje się w obszarze:
  - w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 555 i 834), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Zakres niniejszej decyzji jest zgodny z wymaganiami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. nr 164, poz. 1589), a także w rozporządzeniu 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. Z 2024 poz. 1116)

Przeprowadzone postępowanie wykazało, że zamierzenie jest zgodne z przepisami odrębnymi. Zatem zgodnie z art. 56 u.p.z.p. nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

Poniżej zawarto wyjaśnienia pojęć użytych w tekście decyzji:

**Instalacja odnawialnego źródła energii** - 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;

**Mała instalacja** - instalację odnawialnego źródła energii o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 50 kW i nie większej niż 1 MW, przyłączonej do sieci elektroenergetycznej o napięciu znamionowym niższym niż 110 kV albo o mocy osiągalnej cieplnej w skojarzeniu większej niż 150 kW i mniejszej niż 3 MW, w której łączna moc zainstalowana elektryczna jest większa niż 50 kW i nie większa niż 1 MW;

**Mikroinstalacja** - instalację odnawialnego źródła energii o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 50 kW, przyłączonej do sieci elektroenergetycznej o napięciu znamionowym niższym niż 110 kV albo o mocy osiągalnej cieplnej w skojarzeniu nie większej niż 150 kW, w której łączna moc zainstalowana elektryczna jest nie większa niż 50 kW;

**Moc zainstalowana elektryczna instalacji odnawialnego źródła energii** - łączną moc znamionową czynną:

zespołu urządzeń służących do wytwarzania energii elektrycznej - zespołu prądotwórczego, podaną przez producenta na tabliczce znamionowej, a w przypadku jej braku, moc znamionową czynną tego zespołu określoną przez jednostkę posiadającą akredytację Polskiego Centrum Akredytacji - w przypadku instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystującej do wytwarzania energii elektrycznej biogaz lub biogaz rolniczy,

**Odnawialne źródło energii** - 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;

## **POUCZENIA :**

*Niniejsza decyzja nie narusza prawa własności i innych uprawnień osób trzecich.*

*Zgodnie z art. 64 ust. 1 z związku z art. 55 u.p.z.p. decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.*

*Roboty budowlane można rozpocząć na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 poz. 418*

Zgodnie z art. 63 u.p.z.p.:

1. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.
2. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Informację tej treści zamieszcza się w decyzji.
3. Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 u.p.z.p., przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.
4. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
5. Organ jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.

Zgodnie z obowiązkiem zawartym w art. 51 ust. 2h u.p.z.p. pouczam wnioskodawcę o prawie wniesienia żądania, o którym mowa w art. 51 ust. 2e u.p.z.p., w związku z art. 64 ust. 1 u.p.z.p., który nakazuje odpowiednie stosowanie wskazanych przepisów do decyzji o warunkach zabudowy.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji. 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 czterech dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Załącznik: 3 egz.

**Otrzymują:**

1. [redacted]
2. [redacted]

**Do wiadomości:**

1. Strony postępowania zgodnie z rozdzielnikiem

Opracowała:  
mgr Jagoda Domagała  
uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 5  
ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym

Sprawę prowadzi: Magdalena Ziemann

**ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ**

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 598 zł ( słownie: pięćset dziewięćdziesiąt osiem złotych – na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 1 a ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2111) oraz załącznika do ww. ustawy zawierającego wykaz przedmiotów opłaty skarbowej, stawek tej opłaty oraz zwolnień – część I ust. 8

Z up. Wójta Gminy Szemud  
Województwo Pomorskie  
p.o. Naczelnik Urzędu Gminy Szemud  
i Gospodarki Przemysłowej