

WÓJT GMINY  
GRUDZIĄDZ  
GBK.6730.46.2023

### DECYZJA NR 184 .2023 O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust 4, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.), a także rozporządzeń Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i 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. 1588 z późn. zm. i poz. 1589);

- **po rozpatrzeniu wniosku** z dnia 10.02. 2023 r., (data wpływu do tut. Urzędu 16.02.2023 r.), złożonego przez Panią Aleksandrę Broja, która reprezentuje MQ Energy sp. z o.o. , w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej PV Turznice o mocy do 50MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, placem manewrowym i przyłączem na terenie działek o nr ewidencyjnych 103/1, 103/8, 105/6 i 108/2 położonych w obrębie ewidencyjnym Turznice, w gminie Grudziądz;

- **po uzgodnieniu z:**

1. **Starostą Powiatu Grudziądzkiego** – organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – postanowienie GN.673.73.2023 z dnia 15.03.2023 r.,
2. **Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Toruniu** – organem właściwym w sprawach melioracji wodnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
3. **Zarządcą Dróg Powiatowych (Powiatowy Zarząd Dróg w Grudziądzu)** – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego – postanowienie DM.4400.19.2023 z dnia 14.03.2023 r.;
4. **Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad** – w odniesieniu do projektowanego przebiegu trasy drogi ekspresowej S5 – postanowienie O/BY.Z-3.4351.139.2023.BS z dnia 13.03.2023r.

- **po zaopiniowaniu przez:**

1. **Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. oddział w Gdańsku** – w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w osi gazociągu wysokiego ciśnienia – opinia OG-DL.402.182.2023.9 z dnia 18.04.2023.r.,

ustalam  
dla MQ Energy sp. z o.o.  
warunki zabudowy

dla przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej PV Turznice o mocy do 50MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, placem manewrowym i przyłączem na terenie działek o nr ewidencyjnych 103/1, 103/8, 105/6 i 108/2 położonych w obrębie ewidencyjnym Turznice, w gminie Grudziądz, określonej na załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

#### 1. Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy:

- budowa elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 50MW – instalacja odnawialnego źródła energii.

#### 2. Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

##### a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- budowa elektrowni fotowoltaicznej, składająca się w szczególności z:
  - paneli fotowoltaicznych o łącznej mocy do 50MW zamontowanych na metalowych konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5m,
  - inwerterów, linii kablowych, rozdzielnic energetycznych,



- kontenerowych stacji transformatorowych w ilości do 25 szt., o maksymalnych wymiarach do 56m<sup>2</sup> każda i wysokości do 4m,
  - kontenerowych stacji GPO w ilości do 2 szt., o maksymalnych wymiarach do 1000m<sup>2</sup> każda i wysokości do 5m,
  - ogrodzenia o wysokości do 2m, oświetlenia, infrastruktury telekomunikacyjnej,
  - dopuszcza się realizację innej niezbędnej infrastruktury towarzyszącej,
  - nieprzekraczalna linia zabudowy (dotyczy wszystkich urządzeń i obiektów związanych z budową elektrowni fotowoltaicznej) – zgodnie z załącznikiem graficznym, w odległości 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej,
  - zabudowę sytuować poza strefą kontrolowaną gazociągu.
  - przy lokalizacji obiektów względem gazociągów należy przestrzegać przepisów Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie
  - szerokość strefy kontrolowanej w stosunku do gazociągów należy przyjmować w zależności od rodzaju obiektu, zgodnie z załącznikiem nr 2 tabela 1 do Rozporządzenia,
  - dopuszcza się lokalizację paneli fotowoltaicznych w odległości minimum 5m od osi gazociągów DN400 i DN500 do panelu bądź jego konstrukcji wsporczej (odległość mierzona od najdalej wysuniętego elementu od osi gazociągu),
  - w pasie eksploatacyjnym, obejmujący obszar 6m (po 3 metry na stronę od osi gazociągu), nie należy urządzać dróg dojazdowych dla potrzeb budowy, postoju ciężkiego sprzętu mechanicznego, odkładania ziemi z wykopów, zmniejszenia przykrycia gazociągu oraz nasadzenia drzew i krzewów,
  - powierzchnia terenu inwestycji - do 32 ha, w granicach określonych na załączniku graficznym,
  - wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do terenu inwestycji – nie określa się,
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie określa się,
  - ewentualne kolizje z istniejącą infrastrukturą techniczną należy eliminować za zgodą i na warunkach wydanych przez właściwego gestora sieci,
  - obiekty i ich lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225),
  - przedmiotową inwestycję należy projektować zgodnie z przepisami odrębnymi i normami mającymi zastosowanie dla przedmiotowego zamierzenia;
- b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 lit a Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 poz. 1839 z późn. zm.) planowane przedsięwzięcie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – Wójt Gminy Grudziądz decyzją znak: OSR.6220.2.5.2020 z dnia 01.12.2022 r. ustalił środowiskowe uwarunkowania dla wnioskowanego przedsięwzięcia – inwestycję należy realizować zgodnie z zapisami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
  - teren inwestycji jest zlokalizowany na obszarze objętym formą ochrony przyrody, o której mowa w art. 6. ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916), w Chełmińskim Parku Krajobrazowym dla którego obowiązują zapisy Rozporządzenia nr 19/2005 Wojewody Kujawsko – Pomorskiego z dnia 8 września 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Kij.-Pom. 2005 nr 108, poz. 1873 z późn. zm.),
  - obszar planowanej inwestycji nie jest zlokalizowany 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840),
  - w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji, przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znaleziska, wstrzymać wszelkie roboty mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe Wójta Gminy Grudziądz
  - planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,
  - w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,



- należy w maksymalnym stopniu zachować walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę terenu (nie dotyczy robót niwelacyjnych niezbędnych do prawidłowego posadowienia obiektów budowlanych), zieleni, oczka i cieków wodnych,
  - w trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych,
  - przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedmiotowej inwestycji,
  - jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podjąć działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą,
  - przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych;
- c) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- przyłącze do sieci elektrycznej – projektowane przyłącze do sieci, na warunkach wydanych przez właściwego gestora sieci,
  - zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy przedmiotowej inwestycji,
  - odprowadzanie ścieków – nie dotyczy przedmiotowej inwestycji,
  - odprowadzanie wód opadowych – na nieutwardzony teren inwestycji,
  - sposób gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z przepisami obowiązującymi na danym terenie,
  - obsługa komunikacyjna – nie określa się (na podstawie art. 61 ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
- należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich:
    - dostępu do drogi publicznej,
    - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
    - dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
    - przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;
  - projektowana inwestycja nie powinna pogarszać warunków użytkowania nieruchomości, na której jest zlokalizowana, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości w zakresie emisji hałasu, uciążliwości zapachowej, emisji spalin, bezpieczeństwa komunikacyjnego itp. dla terenów sąsiednich, uciążliwość powinna zamknąć się w granicy działki, na której będzie realizowana niniejsza inwestycja,
  - inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1360),
  - należy spełnić wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska.
- e) ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych – nie dotyczy ze względu na położenie poza terenami górniczymi.

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

#### UZASADNIENIE

Dnia 10.02.2023 r. (data wpływu do tut. Urzędu 16.02.2023 r.) Pani Aleksandra Broja, która reprezentuje MQ Energy sp. z o.o wystąpiła z wnioskiem do Wójta Gminy Grudziądz w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej PV Turznice o mocy do 50MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, placem manewrowym i przyłączem na terenie działek o nr ewidencyjnych 103/1, 103/8, 105/6 i 108/2 położonych w obrębie ewidencyjnym Turznice, w gminie Grudziądz.



Wnioskowany teren znajduje się na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z powyższym wydanie warunków zabudowy następuje na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w trybie przepisu art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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, z uwzględnieniem ust 5, 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 na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
  - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Zgodnie z art. 61 ust 3 przepisów art. 61 ust 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

Sporządzenie decyzji powierza się osobie posiadającej kwalifikacje do projektowania w planowaniu przestrzennym uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz. U. z 2019 r. poz. 1117). Projekt decyzji o warunkach zabudowy przygotował mgr Łukasz Piskurewicz, uprawniony do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

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

## POUCZENIE

Przed rozpoczęciem procesu inwestycyjnego należy spełnić wymogi zawarte w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 z późn. zm.).

Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy jest pierwszym etapem w czynnościach administracyjnych, zmierzających do realizacji przyszłej inwestycji.

Decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o realizacji inwestycji, określa jedynie zasady i warunki zagospodarowania przestrzennego przedmiotowego terenu w oparciu o obowiązujące przepisy w tym zakresie – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wszelkie zagadnienia związane ze spełnieniem warunków, o jakich mowa w przepisach prawa budowlanego rozstrzygane są w odrębnym postępowaniu administracyjnym przez właściwy organ administracji budowlanej.

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania nieruchomością przeznaczoną na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, lub dla terenu objętego inwestycją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Do powyższego terminu nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Toruniu, ul. Targowa 13/15, które należy wnieść za pośrednictwem Wójta Gminy Grudziądz w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia, oraz prawo do zrzeczenia się odwołania.

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.



Z up. WOJTA

Anna Pałczewska  
Sekretarz Gminy

Wójt Gminy Grudziądz

Załączniki:

- 1) załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000,
- 2) załącznik tekstowy do decyzji:
  - analiza warunków, zasad zagospodarowania terenu i zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji,
  - analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu;

Otrzymują:

1. MQ Energy sp. z o.o.,
2. wg rozdzielnika
3. a/a







ANALIZA**WARUNKÓW, ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU I JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH ORAZ STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI ZGODNIE Z ART. 53 UST. 3 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM****1. Warunki i zasady zagospodarowania terenu, jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grudziądz uchwalonego uchwałą Nr XXXII/211/2013 Rady Gminy Grudziądz z dnia 18 lipca 2013 roku, zmienionego Uchwałą nr XI/69/2015 Rady Gminy Grudziądz z dnia 24 czerwca 2015 r., zmienionego Uchwałą nr XV/107/2015 Rady Gminy Grudziądz z dnia 30 września 2015 r. oraz zmienionego Uchwałą nr X/110/2019 Rady Gminy Grudziądz z dnia 29 maja 2019 r., Wójt Gminy Grudziądz stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji.

Teren objęty inwestycją nie znajduje się w miejscowości uzdrowskiej, obszarze morskich portów i przystani, terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, terenie górniczym, w parku narodowym, na terenie ochrony zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią, na terenie zamkniętym, na terenie objętym formą ochrony zabytków.

Na terenie gminy Grudziądz projektowanych jest kilka wariantów przebiegu trasy drogi ekspresowej S5.

Przez teren Gminy Grudziądz przebiegać ma trasa linii kolejowej obsługującej Centralny Port Komunikacyjny, realizowanej na mocy Ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1354 z późn. zm.), która stanowi Inwestycję Towarzystwa.

Przez teren inwestycji przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna, oraz część terenu inwestycji znajduje się w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia, w związku z czym zamierzenie budowlane winno lokalizować się poza strefą techniczną linii elektroenergetycznej oraz poza strefą kontrolowaną gazociągu.

Strefy kontrolowane gazociągu wysokiego ciśnienia:

- dla gazociągu DN 500 MOP 8,4 MPa;
- dla gazociągu DN 400 MOP 5,5 MPa

zgodnie z załącznikiem nr 2 do Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z tym, iż teren wnioskowanej inwestycji jest wykorzystywany na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami decyzję wydaje się po uzgodnieniu z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i melioracji wodnych.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z tym, że teren przedmiotowej inwestycji należy do obszaru przyległego do pasa drogowego, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi graniczącej z inwestycją.

Zgodnie z art. 53 ust. 5e pkt 2 podpunkt a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z tym, że w pobliżu terenu inwestycji zlokalizowany jest gazociąg wysokiego ciśnienia, decyzję wydaje się po zaopiniowaniu przez operatora systemu przesyłowego gazowego.

**2. Stan faktyczny i prawny:**

Teren inwestycji zlokalizowany jest na działkach 103/1, 103/8, 105/6 i 108/2 położonych w obrębie ewidencyjnym Turznice w gminie Grudziądz.

Charakterystyka ww. działek:

L.p.	Nr działki	Powierzchnia	Rodzaj użytków
1	103/1	2,0100 ha	RIVa, RV, LsVI
2	103/8	9,7880 ha	RIVa, RIVb, RV, LsV, LsVI
3	105/6	16,6043 ha	RIVa, RIVb, RV, PsIV, LsV, Lzr-PsV
4	108/2	7,5400 ha	RIVa, RIVb

Teren inwestycji jest niezabudowany i stanowi część ww. działek o łącznej powierzchni do 32 ha w granicach określonych na załączniku graficznym.

Z up. WÓJTA  
*Anna Pałczewska*  
Sekretarz Gminy



## ANALIZA

### ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 61 UST. 1 - 5 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Na podstawie art. 61 ust 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164, poz. 1588 ze zmianami) przeprowadzono analizę zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 61 ust 3 przepisów art. 61 ust 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

#### 1. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, ponieważ zgodnie z art. 61 ust. 1 zachodzi okoliczność łącznego spełnienia następujących warunków:

- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – projektowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej należy wykonać na warunkach określonych przez właściwego gestora sieci, wnioskowana inwestycja nie wymaga przyłączenia do pozostałych sieci uzbrojenia terenu;
- 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 na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust 1 – na terenie inwestycji brak jest gruntów rolnych chronionych oraz gruntów leśnych,
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi – teren objęty inwestycją nie znajduje się w miejscowości uzdrowiskowej, obszarze morskich portów i przystani, terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, terenie górniczym, w parku narodowym, na terenie ochrony zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią, na terenie zamkniętym, na terenie objętym formą ochrony zabytków, na terenie objętym formą ochrony przyrody.

Teren inwestycji zlokalizowany jest na obszarze objętym formą ochrony przyrody, o której mowa w art. 6. ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916), w Chełmińskim Parku Krajobrazowym dla którego obowiązują zapisy Rozporządzenia nr 19/2005 Wojewody Kujawsko – Pomorskiego z dnia 8 września 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Kij.-Pom. 2005 nr 108, poz. 1873 z późn. zm.).

Przez teren Gminy Grudziądz przebiegać ma trasa linii kolejowej obsługującej Centralny Port Komunikacyjny, realizowanej na mocy Ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1354 z późn. zm.), która stanowi Inwestycję Towarzyszącą.

Przez działkę nr 103/1 przebiega jeden z wariantów projektowanej trasy S5.

- 6) zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
    - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy.
    - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu.
    - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.
- Część terenu inwestycji znajduje się w strefie kontrolowanej po obu stronach gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400 MOP 5,5 MPa oraz gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa, - zamierzenie budowlane należy lokalizować poza tą strefą.

#### 3. Przepisy art. 61 ust. 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku terenu objętego powyższą inwestycją nie wymagają zastosowania.



## ANALIZA

# ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 61 UST. 1 - 5 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Na podstawie art. 61 ust 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164, poz. 1588 ze zmianami) przeprowadzono analizę zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 61 ust 3 przepisów art. 61 ust 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

### 1. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, ponieważ zgodnie z art. 61 ust. 1 zachodzi okoliczność łącznego spełnienia następujących warunków:

- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – projektowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej należy wykonać na warunkach określonych przez właściwego gestora sieci, wnioskowana inwestycja nie wymaga przyłączenia do pozostałych sieci uzbrojenia terenu;
- 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 na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust 1 – na terenie inwestycji brak jest gruntów rolnych chronionych oraz gruntów leśnych,
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi – teren objęty inwestycją nie znajduje się w miejscowości uzdrowskiej, obszarze morskich portów i przystani, terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, terenie górniczym, w parku narodowym, na terenie ochrony zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią, na terenie zamkniętym, na terenie objętym formą ochrony zabytków, na terenie objętym formą ochrony przyrody.

Teren inwestycji zlokalizowany jest na obszarze objętym formą ochrony przyrody, o której mowa w art. 6. ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916), w Chełmińskim Parku Krajobrazowym dla którego obowiązują zapisy Rozporządzenia nr 19/2005 Wojewody Kujawsko – Pomorskiego z dnia 8 września 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Kij.-Pom. 2005 nr 108, poz. 1873 z późn. zm.).

Przez teren Gminy Grudziądz przebiegać ma trasa linii kolejowej obsługującej Centralny Port Komunikacyjny, realizowanej na mocy Ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1354 z późn. zm.), która stanowi Inwestycję Towarzyszącą.

Przez działkę nr 103/1 przebiega jeden z wariantów projektowanej trasy S5.

- 6) zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
  - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy.
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu.
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Część terenu inwestycji znajduje się w strefie kontrolowanej po obu stronach gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400 MOP 5,5 MPa oraz gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa, - zamierzenie budowlane należy lokalizować poza tą strefą.

3. Przepisy art. 61 ust. 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku terenu objętego powyższą inwestycją nie wymagają zastosowania.



Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym analizę przygotował mgr Łukasz Piskurewicz, uprawniony do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

Z up. WÓJTA  
Anna Huczwaska  
Sekretarz Gminy