

WÓJT GMINY
GRUDZIĄDZ
GBK.6730.250.2023

DECYZJA NR 6.2024 O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 2, 2a, 6, 9, 9a, 13, 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), art. 59 ust. 2 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. 2023 r., poz. 1688), art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 775 z późn. zm.), oraz art. 86 ust. 7, art. 87 ust. 1 Prawo lotnicze (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 2110), 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 (t.j. Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588 z późn. zm. i poz. 1589);

- **po rozpatrzeniu wniosku** z dnia 13 października 2023 r. (data wpływu do tut. Urzędu: 16 października 2023 r.), uzupełnionego dnia 6 listopada 2023 r., złożonego przez pełnomocnika – Pana Witalija Bagińskiego, reprezentującego Qair Polska S.A., w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na budowie elektrowni fotowoltaicznej „Grudziądz” – etap II o mocy do 95 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi 56/30, 56/31 położonych w obrębie ewidencyjnym Wielkie Lniska, na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi 17/11, 17/12, 17/13, 41/3 położonych w obrębie ewidencyjnym Grabowiec, na częściach działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 48/149, 52/4, 52/61, 76/7, 79/29 położonych w obrębie ewidencyjnym Wielkie Lniska oraz na częściach działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 17/10, 17/14, 41/2 położonych w obrębie ewidencyjnym Grabowiec, w gminie Grudziądz;

- **po uzgodnieniu z:**

1. **Kujawsko-Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Toruniu** – w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków – postanowienie WUOZ.T.ZAR.5151.153.2023.WS z dnia 21.11.2023 r.;
2. **Państwową Powiatową Inspekcją Sanitarną w Grudziądzu** – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych – postanowienie N.NZ.9022.15.36.2023 z dnia 21.11.2023 r.;
3. **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.673.351.2023 z dnia 29.11.2023r.;
4. **Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Tczewie** – organem właściwym w sprawach melioracji wodnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – postanowienie GD.ZPU.4.521.1312.2023.OZ z dnia 28.11.2023 r.;
5. **Zarządcą Dróg Powiatowych w Grudziądzu** – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego – postanowienie DM.4400.106.2023 z dnia 27.11.2023 r.;
6. **Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego** – w odniesieniu do obszarów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym – nie przedstawił stanowiska w przedmiotowej sprawie,
7. **Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego** – w zakresie ustalonym w art. 86 ust. 7 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze – nie przedstawił stanowiska w przedmiotowej sprawie,

- **po zaopiniowaniu z:**

1. **Polskimi Sieciami Elektroenergetycznymi S.A.** – zgodnie z art. 53 ust. 5e pkt 1 oraz art. 64 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – postanowienie 2772-DE-DSB-DUB-WFB.071.1048.2023.2 z dnia 23.11.2023r.;

2. Operatorem Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A., Oddział w Gdańsku – zgodnie z art. 53 ust. 5e pkt 2 oraz art. 64 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – postanowienie OG-DL.402.1.2023.8 z dnia 29.11.2023 r.;

ustalam
dla Qair Polska S.A.,
warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na **budowie elektrowni fotowoltaicznej „Grudziądz” – etap II o mocy do 95 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi 56/30, 56/31 położonych w obrębie ewidencyjnym Wielkie Lniska, na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi 17/11, 17/12, 17/13, 41/3 położonych w obrębie ewidencyjnym Grabowiec, na częściach działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 48/149, 52/4, 52/61, 76/7, 79/29 położonych w obrębie ewidencyjnym Wielkie Lniska oraz na częściach działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 17/10, 17/14, 41/2 położonych w obrębie ewidencyjnym Grabowiec, w gminie Grudziądz, określonej w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.**

1. Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy: budowa elektrowni fotowoltaicznej „Grudziądz” – etap II o mocy do 95 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą – 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 „Grudziądz” – etap II o mocy do 95 MW, składającej się w szczególności z:
 - wolnostojących konstrukcji wsporczych z panelami fotowoltaicznymi, o łącznej mocy do 95 MW,
 - modułów fotowoltaicznych do 345 455 sztuk posadowionych na konstrukcjach wsporczych, o maksymalnej wysokości konstrukcji do 4,0 m,
 - przekształtników DC/AC (inwerterów),
 - podziemnych linii elektroenergetycznych niskiego, średniego oraz wysokiego napięcia,
 - podziemnych linii światłowodowych,
 - dróg dojazdowych z miejscami postojowymi,
 - placów stałych i tymczasowych,
 - kontenerowych stacji transformatorowych SN/nn, każda o powierzchni do 40 m², szerokości do 6,0 m i wysokości do 4,0 m – do 95 sztuk, przy czym ustala się realizację maksymalnie jednej stacji kontenerowej SN/nn na 1 MW mocy elektrowni,
 - trójfazowej instalacji elektrycznej prądu przemiennego,
 - układu pomiarowo-rozliczeniowego w miejscu dostarczania/odbioru energii elektrycznej,
 - układów pomiarowo-kontrolnych na zaciskach systemu,
 - urządzeń ochrony odgromowej oraz przeciwprzebiegowej,
 - kontenerowych magazynów energii,
 - oświetlenia w formie słupów i lamp LED,
 - ogrodzenia wraz z bramami,
 - innych niezbędnych elementów infrastruktury związanych z budową i eksploatacją elektrowni fotowoltaicznej,
 - całkowita powierzchnia terenu podlegającego przekształceniom – do 53,4468 ha w granicach określonych na załącznikach graficznych do decyzji (arkusze nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8),
 - nieprzekraczalne linie zabudowy (dotyczą wszystkich urządzeń i obiektów związanych z budową elektrowni fotowoltaicznej):
 - w odległości 15,0 m od granicy wnioskowanej części działki nr 48/149 z publiczną drogą gminną nr 040346C (działka nr 51), zgodnie z załącznikiem graficznym (arkusz nr 1),
 - w odległości 20,0 m od granicy wnioskowanej części działki nr 52/61 z drogą powiatową nr 1381C (działka nr 104), zgodnie z załącznikiem graficznym (arkusz nr 2),

- w odległości 15,0 m od granicy wnioskowanych działek nr 56/30, 56/31 z publiczną drogą gminną nr 040348C (działka nr 74), zgodnie z załącznikiem graficznym (arkusz nr 3),
- w odległości 20,0 m od granicy wnioskowanej działki nr 56/31 z drogą powiatową nr 1380C (działka nr 53), zgodnie z załącznikiem graficznym (arkusz nr 3),
- w odległości 15,0 m od granicy wnioskowanej części działki nr 76/7 z publiczną drogą gminną nr 040348C (działka nr 76/4), zgodnie z załącznikiem graficznym (arkusz nr 3),
- w odległości 20,0 m od granicy wnioskowanej części działki nr 76/7 z terenem kolejowym (działka nr 70), zgodnie z załącznikiem graficznym (arkusz nr 3),
- w odległości 15,0 m od granicy wnioskowanej części działki nr 52/61 z publiczną drogą gminną nr 040346C (działka nr 32), zgodnie z załącznikiem graficznym (arkusz nr 4),
- w odległości 20,0 m od granicy wnioskowanej części działki nr 17/10 z drogą powiatową nr 1381C (działka nr 30), zgodnie z załącznikiem graficznym (arkusz nr 6),
- w odległości 20,0 m od granicy wnioskowanej działki nr 17/11 z drogą powiatową nr 1381C (działka nr 30), zgodnie z załącznikiem graficznym (arkusz nr 6),
- w odległości 20,0 m od granicy wnioskowanej części działki nr 17/14 z drogą powiatową nr 1381C (działka nr 30), zgodnie z załącznikiem graficznym (arkusz nr 7),
- w odległości 20,0 m od granicy wnioskowanej działki nr 41/3 z drogą powiatową nr 1381C (działka nr 30), zgodnie z załącznikiem graficznym (arkusz nr 8),
- dla wnioskowanych działek nr 56/31, 17/11, 17/12 od projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 1000:
 - przed zakończeniem jego budowy i oddaniem go do eksploatacji – pas budowlano-montażowy od projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy 1000 mm, zgodnie z załącznikiem graficznym (arkusz nr 3, 6),
 - po zakończeniu jego budowy – strefa kontrolowana w odległości 12,0 m od gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy 1000 mm (tj. po 6,0 m na stronę od jego osi), zgodnie z załącznikiem graficznym (arkusz nr 3, 6),
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla paneli fotowoltaicznych lokalizowanych na wnioskowanej części działki nr 17/10 – strefa kontrolowana w odległości 5,0 m od osi gazociągów DN 400 i DN 500 do panelu bądź jego konstrukcji wsporczej (odległość mierzona od najdalej wysuniętego elementu konstrukcji panelu do osi gazociągu),
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla pozostałych obiektów elektrowni fotowoltaicznej (linie elektroenergetyczne, linie światłowodowe, stacje transformatorowe, inwertery itd.) lokalizowanych na wnioskowanej części działki nr 17/10 – obowiązują poszczególne strefy kontrolowane z załącznika nr 2, tab. 1 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 640),
- linie zabudowy – ze względu na odległość wnioskowanej działki nr 17/13 oraz wnioskowanych części działek nr 52/4, 79/29, 41/2 od dróg – nie wyznacza się,
- wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wnioskowanego terenu – nie określa się,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie określa się,
- projekt zagospodarowania działek, przez które przebiega istniejąca sieć gazowa wysokiego ciśnienia DN 400 i DN 500 i/lub projektowany jest gazociąg DN 1000 należy uzgodnić z Operatorem Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddziałem w Gdańsku,
- przez teren wnioskowanej części działki nr 17/10 przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 400 MOP 5,5 MPa oraz gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa, w związku z tym należy przestrzegać przepisów Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie – zgodnie z instrukcją wewnętrzną OGP GAZ-SYSTEM S.A. dopuszcza się lokalizację paneli fotowoltaicznych w odległości minimum 5,0 m od osi gazociągów DN 400 i DN 500 do panelu bądź jego konstrukcji wsporczej (odległość mierzona od najdalej wysuniętego elementu konstrukcji panelu do osi gazociągu), natomiast dla pozostałych obiektów elektrowni fotowoltaicznej (linie elektroenergetyczne, linie światłowodowe, stacje transformatorowe, inwertery, itd.) obowiązują poszczególne strefy kontrolowane z załącznika nr 2, tab. 1 wyżej wymienionego rozporządzenia,
- przez teren wnioskowanej działki nr 56/31 oraz w bliskim sąsiedztwie wnioskowanych działek nr 17/11, 17/12 zaprojektowano trasę gazociągu wysokiego ciśnienia DN 1000 MOP 8,4 MPa

relacji Gustorzyn-Wicko, odcinek Gustorzyn-Gardeja – gazociąg zaprojektowano zgodnie z warunkami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazociągowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r., poz. 640), w związku z tym:

- przed zakończeniem budowy gazociągu DN 1000 i oddaniem go do eksploatacji jest możliwa lokalizacja obiektów elektrowni fotowoltaicznej poza pasem budowlano-montażowym gazociągu DN 1000 wyznaczonym na potrzeby jego realizacji;
 - po zakończeniu budowy gazociągu DN 1000 będzie obowiązywała dla niego strefa kontrolowana wynosząca 12,0 m (tj. po 6,0 m na stronę) i inwestycję budowy elektrowni fotowoltaicznej będzie można lokalizować poza wyznaczoną strefą kontrolowaną,
- wnioskowana część działki nr 76/7, obręb ewidencyjny Wielkie Lniska zlokalizowana jest w bliskim sąsiedztwie działki nr 70, obręb ewidencyjny Wielkie Lniska, która stanowi obszar kolejowy, związany z linią kolejową znaczenia państwowego nr 208 Działdowo – Chojnice oraz teren zamknięty na podstawie Decyzji Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. MI.2020, poz. 38 z późn. zm.), w związku z czym wszystkie urządzenia i obiekty związane z budową elektrowni fotowoltaicznej należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. Ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1786 z późn. zm.) oraz należy uwzględnić wymogi w zakresie wynikającym z przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1247 z późn. zm.),
- realizacja inwestycji nie może powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego poprzez, np. niszczenie lub uszkodzenie istniejącego torowiska i jego urządzeń albo poprzez zmniejszenie ich trwałości lub zmniejszenie wartości użytkowej linii kolejowej oraz nie może ograniczać możliwości przebudowy lub remontu tej linii kolejowej,
- w bliskim sąsiedztwie wnioskowanego terenu (część działki nr 79/29, obręb ewidencyjny Wielkie Lniska) przebiega przesyłowa napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia (powyżej 110 kV), w związku z tym decyzję opiniuje się z Polskimi Sieciami Elektroenergetycznymi S.A.,
- przez wnioskowany teren (części działek nr 52/61, część działki nr 52/4, obręb ewidencyjny Wielkie Lniska) oraz w bliskim sąsiedztwie wnioskowanej części działki nr 79/29, obręb ewidencyjny Wielkie Lniska, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV, w związku z tym wszystkie urządzenia i obiekty związane z budową elektrowni fotowoltaicznej należy sytuować poza strefami technicznymi napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ewentualne kolizje istniejącej infrastruktury technicznej należy eliminować za zgodą i na warunkach gestorów 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225) – należy zachować wymaganych odległości od terenów leśnych, zgodnie z wyżej wymienionym rozporządzeniem,
- 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:

- dla przedmiotowej inwestycji Wójt Gminy Grudziądz wydał dnia 14.04.2022 r. decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak: OŚR.6220.2.16.2020 ustalającą środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia pn.: „*Elektrownia fotowoltaiczna Grudziądz*” – **wnioskowaną inwestycję należy realizować zgodnie z zapisami wyżej wymienionej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,**
- wnioskowany teren (fragment wnioskowanej części działki nr 17/10, obręb ewidencyjny Grabowiec) zlokalizowany jest w granicach obszaru z ograniczeniami wysokości obiektów

budowlanych i naturalnych w otoczeniu lotniska w Lisich Kątach, w związku z tym decyzję uzgadnia się z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego,

- zgodnie ze wstępną koncepcją przez teren inwestycji (działka nr 56/30, część działki nr 76/7, obręb ewidencyjny Wielkie Lniska) przebiega jeden z wariantów projektowanej trasy 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 2023 r., poz. 892 z późn. zm.),
 - planowana inwestycja nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – na wnioskowanym terenie nie występują grunty rolne klas chronionych I-III oraz tereny leśne,
 - planowana inwestycja jest zlokalizowana na terenie objętym formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840 z późn. zm.) – teren inwestycji (części działek nr 52/61, obręb ewidencyjny Wielkie Lniska oraz część działki nr 41/2, obręb ewidencyjny Grabowiec) zlokalizowany jest w obrębie nieruchomości zabytków archeologicznych – stanowisk archeologicznych wskazanych na załącznikach graficznych do decyzji (arkusze nr 2, 4), w związku z tym decyzję należy uzgodnić z Kujawsko-Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - zgodnie z art. 31 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna, zamierzająca prowadzić roboty budowlane na terenie zabytku archeologicznego, zobowiązana jest do wystąpienia do Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z wnioskiem o decyzję określającą rodzaj i zakres niezbędnych badań archeologicznych zabezpieczających ten zabytek przed zniszczeniem w trakcie procesu budowlanego,
 - prowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami art. 36 ust. 1 pkt 5 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wymaga uzyskania pozwolenia Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; te pozwolenie, stanowi również, zgodnie z art. 32 Prawa Budowlanego niezbędny załącznik do wniosku o pozwolenie na budowę,
 - obszar planowanej inwestycji jest zlokalizowany na terenie 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 2023 r., poz. 1336 z późn. zm.) – fragmenty wnioskowanej części działki nr 17/10, obręb ewidencyjny Grabowiec, zlokalizowane są na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej Doliny Wisły, gdzie obowiązują zapisy Uchwały Nr XLIX/812/18 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 24 września 2018 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej Doliny Wisły (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2018 r., poz. 4858),
 - 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,
 - 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, a w szczególności przez kompensację przyrodniczą,
 - 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,
 - przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych;
- c) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- przyłącze do sieci elektrycznej – na warunkach wydanych przez właściwego gestora sieci lub poprzez zasilanie własne,
 - zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy planowanej inwestycji,

- odprowadzanie ścieków bytowych – nie dotyczy planowanej inwestycji,
- odprowadzanie wód opadowych – powierzchniowo po rozpatrywanym terenie,
- sposób gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów – zabrane i wywiezione przez wykonawcę w celu zagospodarowania i unieszkodliwienia,
- obsługa komunikacyjna – ze względu na art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie określa się;

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 granicach działek lub części działek, 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 2023 r., poz. 1610 z późn. zm.),
- należy spełnić wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska;

e) ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych – teren wnioskowanego zainwestowania nie znajduje się na terenie górniczym w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 633 z późn. zm.) i tym samym obszar ten nie jest narażony na szkodliwe wpływy robót górniczych zakładu górniczego, w tym na osuwanie się mas ziemnych.

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

UZASADNIENIE

Dnia 13 października 2023 r. (data wpływu do tut. Urzędu: 16 października 2023 r.), pełnomocnik – Pan Witalij Bagiński, reprezentujący Qair Polska S.A., wystąpił z wnioskiem do Wójta Gminy Grudziądz, w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej „Grudziądz” – etap II o mocy do 95 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi 56/30, 56/31 położonych w obrębie ewidencyjnym Wielkie Lniska, na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi 17/11, 17/12, 17/13, 41/3 położonych w obrębie ewidencyjnym Grabowiec, na częściach działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 48/149, 52/4, 52/61, 76/7, 79/29 położonych w obrębie ewidencyjnym Wielkie Lniska oraz na częściach działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 17/10, 17/14, 41/2 położonych w obrębie ewidencyjnym Grabowiec, w gminie Grudziądz.

Przedmiotowy wniosek został uzupełniony dnia 6 listopada 2023 r. o aktualną mapę zasadniczą w skali 1:1000 wraz z licencją obejmującą teren działki nr 52/61 (przed podziałek teren działki nr 52/59) oraz o aktualizację wniosku w tym zakresie.

Dla przedmiotowej inwestycji Wójt Gminy Grudziądz wydał dnia 14 kwietnia 2022 r. decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, znak: OŚR.6220.2.16.2020 ustalającą środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia pn. „Elektrownia fotowoltaiczna Grudziądz”. Wyżej wymieniona decyzja została wydana dla terenu działek nr 48/148, 48/149, 48/153, 48/154, 52/4, 52/58, 52/59, 56/27, 56/28, 56/29, 76/5, 79/29, obręb ewidencyjny Wielkie Lniska, gmina Grudziądz, dla terenu działek nr 17/9, 41/1, obręb ewidencyjny Grabowiec, gmina Grudziądz oraz dla terenu działek nr 85/5, 85/7, 85/8, obręb ewidencyjny Nicwałd, gmina Gruta. W trakcie biegu postępowania doszło do zmiany części numerów działek, które objęte są niniejszą decyzją o warunkach zabudowy, jednak teren zainwestowania nie zwiększył się, co

potwierdza załącznik nr 2 do decyzji Wójta Gminy Grudziądz z dnia 14 kwietnia 2022 r., znak: OŚR.6220.2.16.2020 – Mapa z lokalizacją instalacji fotowoltaicznej.

Teren objęty wnioskiem 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.).

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.

Sporządzenie decyzji powierza się osobie posiadającej kwalifikacje do projektowania w planowaniu przestrzennym. Projekt decyzji o warunkach zabudowy przygotował mgr Łukasz Piskurewicz, posiadający kwalifikacje do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 pkt 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) uzyskane na podstawie Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 551). Asystentem przy sporządzeniu projektu decyzji o warunkach zabudowy jest inż. Kinga Cybulska.

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

POUCZENIE

Przed rozpoczęciem procesu inwestycyjnego należy spełnić wymogi zawarte w Ustawie Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 682 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, 87-100 Toruń, 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.



ZASTĘPCA WÓJTA

Wójt Gminy Grudziądz
Jacek Zyskiewicz

Załączniki:

1) załączniki tekstowe 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;

2) załączniki graficzne do decyzji – mapy w skali 1:1000 – arkusz nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 (licencje nr 6642.1334.2022_0406_CL2, 6642.1285.2022_0406_CL2, 6642.1595.2023_0406_CL2).

Otrzymują:

1. Witalij Bagiński,
2. wg rozdzielnika,
3. a/a.

ZALĄCZNIK GRAFICZNY DO DECYZJI
O WARTOKACH ZABUDOWY
NR. 18 - 2284
ZNAK OBRĘBOWANIA TERENU
Z DNIA 12.07.2024

BRAMA 1-1000
ZALĄCZNIK POMIAROWY DO SKALI 1:2500

ARKUSZ NR. 2



Michał Piskurewicz
urbanista

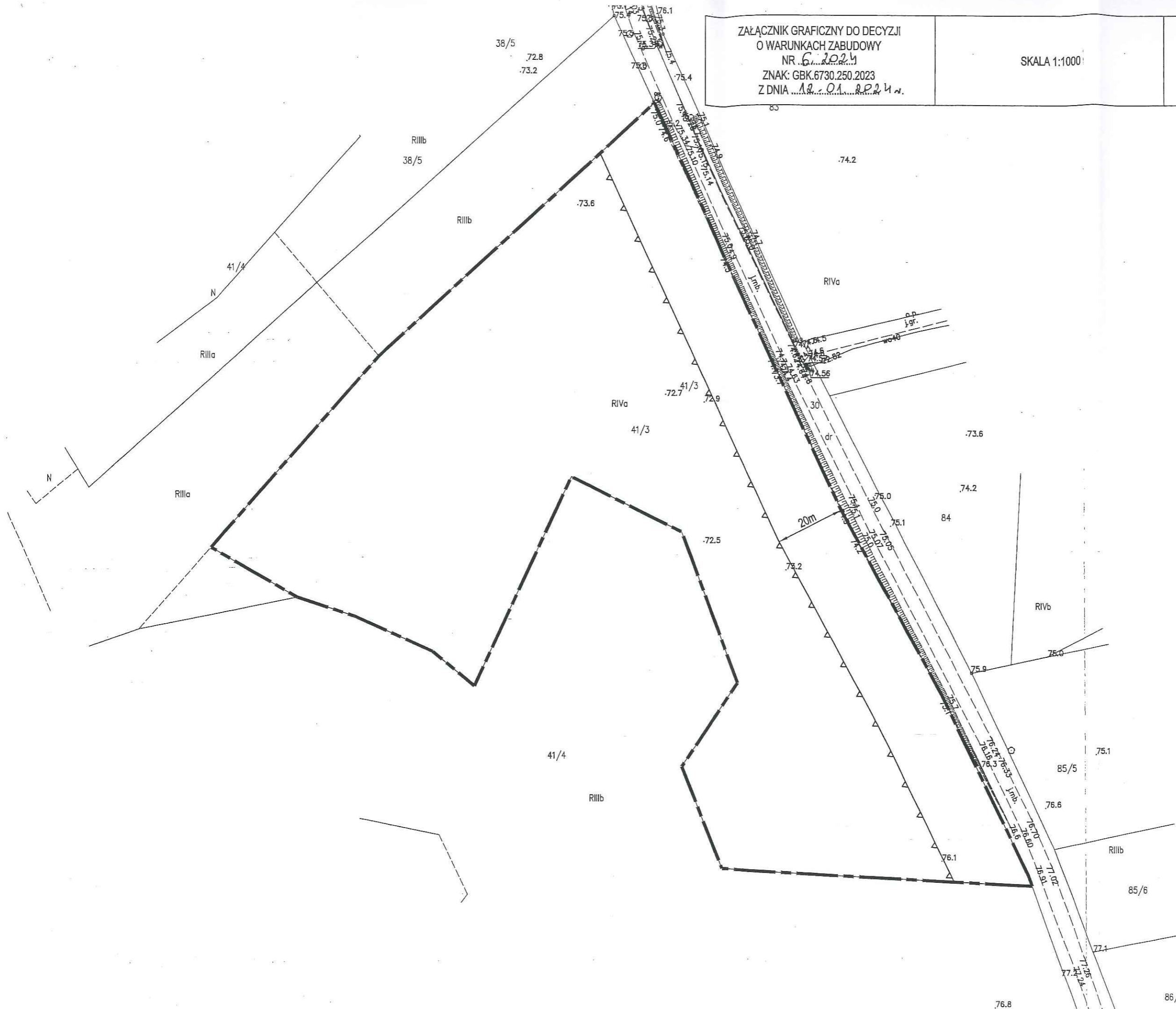
Wzrost kwalifikacji do projektowania w planowaniu przestrzennym
uzyskanej na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.
o samorządach zawodowych architektów, inżynierów
i inżynierów oraz urbanistów (Dz. U. z 2013 r. poz. 522) 1850

WOJEWÓDZTWO
Grudziądz
ZASTĘPCA WÓJTY
Jacek Zyglawicz

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO DECYZJI
 O WARUNKACH ZABUDOWY
 NR 6/2024
 ZNAK: GBK.6730.250.2023
 Z DNIA 12.01.2024 r.

SKALA 1:1000

ARKUSZ NR 8



WÓJT GMINY
 Grudziądz

ZASTĘPCA WÓJTA

Jacek Zyglewicz

OZNACZENIA	
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE WNIOSKOWANY TEREN
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	WYMIAROWANIE (W METRACH)
POWIERZCHNIA WNIOSKOWANEJ DZIAŁKI NR 41/3: 1,3823 HA CAŁKOWITA POWIERZCHNIA TERENU INWESTYCJI: 53,4468 HA	
Projekt decyzji przygotował mgr Lukasz Piskurewicz uprawniony do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 15 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.). Asystent projektu decyzji: inż. Kinga Cibańska	
mgr Lukasz Piskurewicz urbanista	
Znak do projektowania w planowaniu przestrzennym: GBK.6730.250.2023 Wykonane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów i techników oraz urbanistów (Dz. U. z 2013 r., poz. 832 i 1650)	

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 LXXIII/614/23 Rady Gminy Grudziądz z dnia 28 września 2023 r., Wójt Gminy Grudziądz stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji.

Teren wnioskowanej inwestycji (części działek nr 52/4, 52/61, 76/7, 79/29, obręb ewidencyjny Wielkie Lniska) graniczy bezpośrednio z obszarem objętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – Uchwałą Nr XXIII/197/2016 Rady Gminy Grudziądz z dnia 25 maja 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla lokalizacji inwestycji celu publicznego, jaką jest dwutorowa napowietrzna linia elektroenergetyczna 400 kV Grudziądz–Pelplin–Gdańsk Przyjaźń.

Teren objęty inwestycją nie znajduje się w miejscowości uzdrowskiej, obszarze morskich portów i przystani, terenie górniczym, w parku narodowym, na terenie ochrony zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią, na terenie zamkniętym, na terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych. Przez wnioskowany teren (części działek nr 52/61, część działki nr 52/4, obręb ewidencyjny Wielkie Lniska) oraz w bliskim sąsiedztwie wnioskowanej części działki nr 79/29, obręb ewidencyjny Wielkie Lniska, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV. Część wnioskowanego terenu przylega do terenów leśnych.

Zgodnie ze wstępną koncepcją przez teren inwestycji (działka nr 56/30, część działki nr 76/7, obręb ewidencyjny Wielkie Lniska) przebiega jeden z wariantów projektowanej trasy 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 2023 r., poz. 892 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), w związku z tym, iż teren inwestycji (części działek nr 52/61, obręb ewidencyjny Wielkie Lniska oraz część działki nr 41/2, obręb ewidencyjny Grabowiec) zlokalizowany jest w obrębie nieruchomości zabytków archeologicznych – stanowisk archeologicznych, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), decyzję wydaje się po uzgodnieniu z właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), w związku z tym, że wnioskowany teren wykorzystywany jest na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych oraz melioracji wodnych.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), w związku z tym, że część terenu przedmiotowej inwestycji należy do obszarów przyległych do pasów drogowych, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi graniczącej z inwestycją.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9a Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), w związku z tym, że wnioskowana część działki nr 76/7, obręb ewidencyjny Wielkie Lniska zlokalizowana jest w bliskim sąsiedztwie działki nr 70, obręb ewidencyjny Wielkie Lniska, która stanowi obszar kolejowy związany z linią kolejową znaczenia państwowego nr 208 Działdowo – Chojnice, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 13 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), w związku z tym, że część wnioskowanego terenu (fragment wnioskowanej części działki nr 17/10, obręb ewidencyjny Grabowiec) zlokalizowana jest w wyznaczonej powierzchni ograniczającej przeszkody, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego.

Zgodnie z art. 53 ust. 5e pkt 1 oraz art. 64 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), w związku z tym, iż w bliskim sąsiedztwie wnioskowanego terenu (część działki nr 79/29, obręb ewidencyjny Wielkie Lniska) przebiega przesyłowa napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia (powyżej 110 kV), decyzję wydaje się po zaopiniowaniu przez operatora sieci elektroenergetycznych.

Zgodnie z art. 53 ust. 5e pkt 2 oraz art. 64 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), w związku z tym, iż przez teren wnioskowanej części działki nr 17/10 przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 400 MOP 5,5 MPa oraz gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa, oraz przez teren wnioskowanej działki nr 56/31 oraz w bliskim sąsiedztwie wnioskowanych działek nr 17/11, 17/12 zaprojektowano trasę gazociągu wysokiego ciśnienia DN 1000 MOP 8,4 MPa, decyzję wydaje się po zaopiniowaniu przez operatora systemu przesyłowego gazowego.

Fragmety wnioskowanej części działki nr 17/10, obręb ewidencyjny Grabowiec, zlokalizowane są na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej Doliny Wisły. Zgodnie z art. 53 ust. 5b Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), o treści: „Przepisu, o którym mowa w ust. 4 pkt 8, nie stosuje się do inwestycji, dla których przeprowadzono ocenę oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.), w trakcie której uzgodniono realizację przedsięwzięcia z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska.”, w związku z tym niniejsza decyzja nie podlega uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.

2. Stan faktyczny i prawny:

Teren planowanej inwestycji obejmują powierzchnie całych działek o numerach ewidencyjnych:

- 56/30 o powierzchni 2,7328 ha, stanowiącą grunty orne klasy IVa (pow. 2,6951 ha), nieużytki (pow. 0,0377 ha),
 - 56/31 o powierzchni 2,2178 ha, stanowiącą grunty orne klasy IVa,
 - 17/11 o powierzchni 1,4134 ha, stanowiącą grunty orne klasy IVa (pow. 0,2223 ha), grunty orne klasy V (pow. 1,1603 ha), grunty orne klasy VI (pow. 0,0308 ha),
 - 17/12 o powierzchni 1,3999 ha, stanowiącą grunty orne klasy IVa (pow. 0,5957 ha), grunty orne klasy IVb (pow. 0,8042 ha),
 - 17/13 o powierzchni 1,6763 ha, stanowiącą grunty orne klasy IVa,
 - 41/3 o powierzchni 1,9823 ha, stanowiącą grunty orne klasy IVa,
- oraz obejmują powierzchnię części działek o numerach ewidencyjnych:
- 48/149 o powierzchni 0,2823 ha, stanowiącą grunty orne klasy IVa,
 - 52/4 o powierzchni około 0,1474 ha, stanowiącą pastwiska trwałe klasy IV,
 - 52/61 o powierzchni około 18,2792 ha, stanowiącą grunty orne klasy IVa, grunty orne klasy IVb, nieużytki,
 - 76/7 o powierzchni około 2,8915 ha, stanowiącą grunty orne klasy IVa, grunty orne klasy IVb, grunty orne klasy V,
 - 79/29 o powierzchni około 3,7442 ha, stanowiącą grunty orne klasy IVa,
 - 17/10 o powierzchni około 10,3627 ha, stanowiącą grunty orne klasy IVa, grunty orne klasy IVb, grunty orne klasy V, grunty orne klasy VI, nieużytki,
 - 17/14 o powierzchni około 3,4364 ha, stanowiącą grunty orne klasy IVa, grunty orne klasy IVb,
 - 41/2 o powierzchni około 2,8806 ha, stanowiącą grunty orne klasy IVa, łąki trwałe klasy V.

Działki nr 48/149, 52/4, 52/61, 56/30, 56/31, 76/7, 79/29, położone są w obrębie ewidencyjnym Wielkie Lniska, gmina Grudziądz. Działki nr 17/10, 17/11, 17/12, 17/13, 17/14, 41/2, 41/3 położone są w obrębie ewidencyjnym Grabowiec, gmina Grudziądz.

Obszar terenu inwestycji wynosi łącznie około 53,4468 ha. Inwestycja zostanie zrealizowana na wyżej wymienionym terenie działek, stanowiących obszar inwestycji, zaznaczony na załącznikach graficznych do decyzji o warunkach zabudowy (arkusze nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8).

ZASTĘPCA WÓJTA

Jacek Zyglawicz

ATHLETIC DEPARTMENT

STUDENT RECORDS

ANALIZA

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

Na podstawie 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 (t.j. Dz. U. z 2003 r. nr 164, poz. 1588 z późn. zm.) oraz art. 61 ust. 5a Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.).

Na podstawie art. 59 ust. 2 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, do spraw dotyczących wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie ww. ustawy i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie:

- 1) stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu dotychczasowym,
- 2) nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy 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.

W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, co następuje:

1. W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, że warunki wynikające z art. 61 ust. 1 pkt 3-6 są spełnione:

- 3) *istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla powyższego zamierzenia budowlanego* – przyłącze do sieci elektroenergetycznej należy wykonać zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwego gestora sieci, dopuszcza się korzystanie z zasilania własnego; projektowane przedsięwzięcie nie wymaga podłączenia do pozostałych sieci infrastruktury technicznej;
- 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 klas chronionych I-III oraz gruntów leśnych – teren inwestycji stanowią grunty orne klasy IVa, IVb, V, VI, pastwiska trwałe klasy IV, łąki trwałe klasy V, nieużytki;
- 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; zgodnie ze wstępną koncepcją przez teren inwestycji (działka nr 56/30, część działki nr 76/7, obręb ewidencyjny Wielkie Lniska) przebiega jeden z wariantów projektowanej trasy 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 2023 r., poz. 892 z późn. zm.); teren inwestycji (części działek nr 52/61, obręb ewidencyjny Wielkie Lniska oraz część działki nr 41/2, obręb ewidencyjny Grabowiec) zlokalizowany jest w obrębie nieruchomych zabytków archeologicznych – stanowisk archeologicznych; wnioskowana część działki nr 76/7, obręb ewidencyjny Wielkie Lniska zlokalizowana jest w bliskim sąsiedztwie działki nr 70, obręb ewidencyjny Wielkie Lniska, która stanowi obszar kolejowy związany z linią kolejową znaczenia państwowego nr 208 Działdowo – Chojnice; fragmenty wnioskowanej części działki nr 17/10, obręb ewidencyjny Grabowiec, zlokalizowane są na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej Doliny Wisły; wnioskowany teren (fragment wnioskowanej części działki nr 17/10, obręb ewidencyjny Grabowiec) zlokalizowany jest w granicach obszaru z ograniczeniami wysokości obiektów budowlanych i naturalnych w otoczeniu lotniska w Lisich Kątach; w bliskim sąsiedztwie wnioskowanego terenu (część działki nr 79/29, obręb ewidencyjny Wielkie Lniska) przebiega przesyłowa napowietrzna linia

elektroenergetyczna wysokiego napięcia (powyżej 110 kV); przez wnioskowany teren (części działek nr 52/61, część działki nr 52/4, obręb ewidencyjny Wielkie Lniska) oraz w bliskim sąsiedztwie wnioskowanej części działki nr 79/29, obręb ewidencyjny Wielkie Lniska, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV; część wnioskowanego terenu przylega do terenów leśnych;

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 (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1680 z późn. zm.), 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 – przez teren wnioskowanej części działki nr 17/10 przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 400 MOP 5,5 MPa oraz gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa, oraz przez teren wnioskowanej działki nr 56/31 oraz w bliskim sąsiedztwie wnioskowanych działek nr 17/11, 17/12 zaprojektowano trasę gazociągu wysokiego ciśnienia DN 1000 MOP 8,4 MPa, w związku z tym należy przestrzegać przepisów Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, ponadto decyzję wydaje się po zaopiniowaniu przez operatora systemu przesyłowego gazowego.

2. Przepisy art. 61 ust. 2, 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) w przypadku terenu objętego powyższą inwestycją nie wymagają zastosowania.

3. Wnioski do projektu decyzji:

1) dopuszcza się budowę elektrowni fotowoltaicznej „Grudziądz” – etap II o mocy do 95 MW, składającej się w szczególności z:

- wolnostojących konstrukcji wsporczych z panelami fotowoltaicznymi, o łącznej mocy do 95 MW,
- modułów fotowoltaicznych do 345 455 sztuk posadowionych na konstrukcjach wsporczych, o maksymalnej wysokości konstrukcji do 4,0 m,
- przekształtników DC/AC (inwerterów),
- podziemnych linii elektroenergetycznych niskiego, średniego oraz wysokiego napięcia,
- podziemnych linii światłowodowych,
- dróg dojazdowych z miejscami postojowymi,
- placów stałych i tymczasowych,
- kontenerowych stacji transformatorowych SN/nn, każda o powierzchni do 40 m², szerokości do 6,0 m i wysokości do 4,0 m – do 95 sztuk, przy czym ustala się realizację maksymalnie jednej stacji kontenerowej SN/nn na 1 MW mocy elektrowni,
- trójfazowej instalacji elektrycznej prądu przemiennego,
- układu pomiarowo-rozliczeniowego w miejscu dostarczania/odbioru energii elektrycznej,
- układów pomiarowo-kontrolnych na zaciskach systemu,
- urządzeń ochrony odgromowej oraz przeciwprzepięciowej,
- kontenerowych magazynów energii,
- oświetlenia w formie słupów i lamp LED,
- ogrodzenia wraz z bramami,
- innych niezbędnych elementów infrastruktury związanych z budową i eksploatacją elektrowni fotowoltaicznej;

2) całkowita powierzchnia terenu podlegającego przekształceniom – do 53,4468 ha w granicach określonych na załącznikach graficznych do decyzji (arkusze nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8);

3) nieprzekraczalne linie zabudowy (dotyczą wszystkich urządzeń i obiektów związanych z budową elektrowni fotowoltaicznej):

- w odległości 15,0 m od granicy wnioskowanej części działki nr 48/149 z publiczną drogą gminną nr 040346C (działka nr 51), zgodnie z załącznikiem graficznym (arkusz nr 1),
- w odległości 20,0 m od granicy wnioskowanej części działki nr 52/61 z drogą powiatową nr 1381C (działka nr 104), zgodnie z załącznikiem graficznym (arkusz nr 2),

- w odległości 15,0 m od granicy wnioskowanych działek nr 56/30, 56/31 z publiczną drogą gminną nr 040348C (działka nr 74), zgodnie z załącznikiem graficznym (arkusz nr 3),
 - w odległości 20,0 m od granicy wnioskowanej działki nr 56/31 z drogą powiatową nr 1380C (działka nr 53), zgodnie z załącznikiem graficznym (arkusz nr 3),
 - w odległości 15,0 m od granicy wnioskowanej części działki nr 76/7 z publiczną drogą gminną nr 040348C (działka nr 76/4), zgodnie z załącznikiem graficznym (arkusz nr 3),
 - w odległości 20,0 m od granicy wnioskowanej części działki nr 76/7 z terenem kolejowym (działka nr 70), zgodnie z załącznikiem graficznym (arkusz nr 3),
 - w odległości 15,0 m od granicy wnioskowanej części działki nr 52/61 z publiczną drogą gminną nr 040346C (działka nr 32), zgodnie z załącznikiem graficznym (arkusz nr 4),
 - w odległości 20,0 m od granicy wnioskowanej części działki nr 17/10 z drogą powiatową nr 1381C (działka nr 30), zgodnie z załącznikiem graficznym (arkusz nr 6),
 - w odległości 20,0 m od granicy wnioskowanej działki nr 17/11 z drogą powiatową nr 1381C (działka nr 30), zgodnie z załącznikiem graficznym (arkusz nr 6),
 - w odległości 20,0 m od granicy wnioskowanej części działki nr 17/14 z drogą powiatową nr 1381C (działka nr 30), zgodnie z załącznikiem graficznym (arkusz nr 7),
 - w odległości 20,0 m od granicy wnioskowanej działki nr 41/3 z drogą powiatową nr 1381C (działka nr 30), zgodnie z załącznikiem graficznym (arkusz nr 8),
 - dla wnioskowanych działek nr 56/31, 17/11, 17/12 od projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 1000:
 - przed zakończeniem jego budowy i oddaniem go do eksploatacji – pas budowlano-montażowy od projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy 1000 mm, zgodnie z załącznikiem graficznym (arkusz nr 3, 6),
 - po zakończeniu jego budowy – strefa kontrolowana w odległości 12,0 m od gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy 1000 mm (tj. po 6,0 m na stronę od jego osi), zgodnie z załącznikiem graficznym (arkusz nr 3, 6);
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy dla paneli fotowoltaicznych lokalizowanych na wnioskowanej części działki nr 17/10 – strefa kontrolowana w odległości 5,0 m od osi gazociągów DN 400 i DN 500 do panelu bądź jego konstrukcji wsporczej (odległość mierzona od najdalej wysuniętego elementu konstrukcji panelu do osi gazociągu);
 - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy dla pozostałych obiektów elektrowni fotowoltaicznej (linie elektroenergetyczne, linie światłowodowe, stacje transformatorowe, inwertery itd.) lokalizowanych na wnioskowanej części działki nr 17/10 – obowiązują poszczególne strefy kontrolowane z załącznika nr 2, tab. 1 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 640);
 - 6) linie zabudowy – ze względu na odległość wnioskowanej działki nr 17/13 oraz wnioskowanych części działek nr 52/4, 79/29, 41/2 od dróg – nie wyznacza się;
 - 7) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wnioskowanego terenu – nie określa się;
 - 8) powierzchnia biologicznie czynna – nie określa się;
 - 9) projekt zagospodarowania działek, przez które przebiega istniejąca sieć gazowa wysokiego ciśnienia DN 400 i DN 500 i/lub projektowany jest gazociąg DN 1000 należy uzgodnić z Operatorem Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddziałem w Gdańsku;
 - 10) przez teren wnioskowanej części działki nr 17/10 przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 400 MOP 5,5 MPa oraz gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa, w związku z tym należy przestrzegać przepisów Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie – zgodnie z instrukcją wewnętrzną OGP GAZ-SYSTEM S.A. dopuszcza się lokalizację paneli fotowoltaicznych w odległości minimum 5,0 m od osi gazociągów DN 400 i DN 500 do panelu bądź jego konstrukcji wsporczej (odległość mierzona od najdalej wysuniętego elementu konstrukcji panelu do osi gazociągu), natomiast dla pozostałych obiektów elektrowni fotowoltaicznej (linie elektroenergetyczne, linie światłowodowe, stacje transformatorowe, inwertery, itd.) obowiązują poszczególne strefy kontrolowane z załącznika nr 2, tab. 1 wyżej wymienionego rozporządzenia;
 - 11) przez teren wnioskowanej działki nr 56/31 oraz w bliskim sąsiedztwie wnioskowanych działek nr 17/11, 17/12 zaprojektowano trasę gazociągu wysokiego ciśnienia DN 1000 MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn-Wicko, odcinek Gustorzyn-Gardeja – gazociąg zaprojektowano zgodnie z warunkami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych,

jakim powinny odpowiadać sieci gazociągowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r., poz. 640), w związku z tym:

- przed zakończeniem budowy gazociągu DN 1000 i oddaniem go do eksploatacji jest możliwa lokalizacja obiektów elektrowni fotowoltaicznej poza pasem budowlano-montażowym gazociągu DN 1000 wyznaczonym na potrzeby jego realizacji;
 - po zakończeniu budowy gazociągu DN 1000 będzie obowiązywała dla niego strefa kontrolowana wynosząca 12,0 m (tj. po 6,0 m na stronę) i inwestycję budowy elektrowni fotowoltaicznej będzie można lokalizować poza wyznaczoną strefą kontrolowaną;
- 12) wnioskowana część działki nr 76/7, obręb ewidencyjny Wielkie Lniska zlokalizowana jest w bliskim sąsiedztwie działki nr 70, obręb ewidencyjny Wielkie Lniska, która stanowi obszar kolejowy, związany z linią kolejową znaczenia państwowego nr 208 Działdowo – Chojnice oraz teren zamknięty na podstawie Decyzji Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. MI.2020, poz. 38 z późn. zm.), w związku z czym wszystkie urządzenia i obiekty związane z budową elektrowni fotowoltaicznej należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. Ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1786 z późn. zm.) oraz należy uwzględnić wymogi w zakresie wynikającym z przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. 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 zarządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1247 z późn. zm.);
- 13) realizacja inwestycji nie może powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego poprzez, np. niszczenie lub uszkodzanie istniejącego torowiska i jego urządzeń albo poprzez zmniejszenie ich trwałości lub zmniejszenie wartości użytkowej linii kolejowej oraz nie może ograniczać możliwości przebudowy lub remontu tej linii kolejowej;
- 14) w bliskim sąsiedztwie wnioskowanego terenu (część działki nr 79/29, obręb ewidencyjny Wielkie Lniska) przebiega przesyłowa napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia (powyżej 110 kV), w związku z tym decyzję opiniuje się z Polskimi Sieciami Elektroenergetycznymi S.A.;
- 15) przez wnioskowany teren (części działek nr 52/61, część działki nr 52/4, obręb ewidencyjny Wielkie Lniska) oraz w bliskim sąsiedztwie wnioskowanej części działki nr 79/29, obręb ewidencyjny Wielkie Lniska, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV, w związku z tym wszystkie urządzenia i obiekty związane z budową elektrowni fotowoltaicznej należy sytuować poza strefami technicznymi napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) ewentualne kolizje istniejącej infrastruktury technicznej należy eliminować za zgodą i na warunkach gestorów sieci;
- 17) należy zachować wymaganych odległości od terenów leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) obsługa komunikacyjna – ze względu na art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie określa się.

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym analizę przygotował mgr Łukasz Piskurewicz, posiadający kwalifikacje do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 pkt 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) uzyskane na podstawie Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 551). Asystentem przy sporządzeniu projektu decyzji o warunkach zabudowy jest inż. Kinga Cybulska.

ZASTĘPCA WÓJTA

Jacek Zyglewicz