

**DECYZJA NR 149.2024  
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 2, 2a, 5 lit. b, 6, 9, 16, art. 53 ust. 5b, art. 53 ust. 5e pkt 1 lit. a, pkt 2 lit. a, 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. z 2023 r., poz. 1688) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572), 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 lutego 2024 r. (data wpływu do tut. Urzędu: 27 lutego 2023 r.), złożonego przez pełnomocnika – Pana Pawła Prencla, REVON Energy Sp. z o.o., PHOTON MEGA POWER Sp. z o.o., w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 15 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, na częściach działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 423/3 oraz na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi 395/1, 396/1, położonych w obrębie ewidencyjnym Kobylanka, gmina Grudziądz;

- **po uzgodnieniu z:**

1. **Państwową Powiatową Inspekcją Sanitarną w Grudziądzu** – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych – postanowienie N.NZ.9022.15.65.2024 z dnia 02.04.2024 r.;
2. **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.5151.48.2024.WS z dnia 03.04.2024r.;
3. **Marszałkiem Województwa Kujawsko-Pomorskiego (Geologiem Wojewódzkim)** – właściwym organem administracji geologicznej – w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych – nie przedstawił stanowiska w przedmiotowe sprawie,
4. **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.673.107.2024 z dnia 09.0 r.;
5. **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 – nie przedstawił stanowiska w przedmiotowe sprawie,
6. **Zarządcą Dróg Powiatowych w Grudziądzu** – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego – postanowienie DM.4400.39.2024 z dnia 09.04.2024 r.;
7. **Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad** – w odniesieniu do projektowanego przebiegu trasy drogi ekspresowej S5 – postanowienie O/BY.Z-3/4351.220.2024.SN z dnia 28.03.2024 r.;
8. **Spółką Celową** – o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o których mowa w tej ustawie- postanowienie KPR.457.662.2024\_114.BB z dnia 03.04.2024 r.

- **po zaopiniowaniu z:**

1. **Polskimi Sieciami Elektroenergetycznymi S.A. w Bydgoszczy** – zgodnie z art. 53 ust. 5e pkt 1 lit. a oraz art. 64 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – postanowienie 701-DE-DSB-DUB-WFB.071.296.2024.2 z dnia 15.04.2024 r.;

2. Operatorem Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A., Oddział w Gdańsku – zgodnie z art. 53 ust. 5e pkt 2 lit. a oraz art. 64 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – postanowienie OG-DL.402.157.2024.2 z dnia 22.04.2024 r.;

**ustalam**  
**dla PHOTON MEGA POWER Sp. z o.o.,**  
**warunki zabudowy**

dla inwestycji polegającej na **budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 15 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, na częściach działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 423/3 oraz na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi 395/1, 396/1, położonych w obrębie ewidencyjnym Kobylanka, gmina Grudziądz, określonej w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.**

1. Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy: budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 15 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 farmy fotowoltaicznej o mocy do 15 MW, składającej się w szczególności z:
      - paneli fotowoltaicznych w ilości do 35 000 sztuk, zamocowanych na konstrukcjach wolnostojących, o łącznej mocy do 15 MW,
      - kontenerowych stacji transformatorowych z transformatorami, każda o powierzchni do 50 m<sup>2</sup> i wysokości do 4,0 m – do 8 sztuk,
      - falowników (inwerterów) – do 100 sztuk,
      - linii kablowych elektryczno-światłowodowych,
      - przyłącza elektroenergetycznego,
      - systemu monitoringu,
      - ogrodzenia o wysokości do 3,0 m,
      - dróg wewnętrznych i placu manewrowego,
      - innych niezbędnych elementów infrastruktury związanych z budową i eksploatacją farmy fotowoltaicznej,
    - inwestycję należy realizować w granicach wnioskowanego terenu, na częściach działki nr 423/3 oraz na działkach nr 395/1, 396/1, zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji,
    - nieprzekraczalne linie zabudowy (dotyczy wszystkich urządzeń i obiektów związanych z budową farmy fotowoltaicznej):
      - w odległości 20,0 m od granicy wnioskowanej części działki nr 423/3 z publiczną drogą powiatową nr 1398C (działka nr 382/1), zgodnie z załącznikiem graficznym,
      - w odległości 15,0 m od granicy wnioskowanej części działki nr 423/3 z publiczną drogą gminną nr 040437C (działka nr 432/3), zgodnie z załącznikiem graficznym,
      - w odległości 15,0 m od granic wnioskowanych działek nr 395/1, 396/1 oraz wnioskowanej części działki nr 423/3 z publiczną drogą gminną nr 040132C (część działki nr 392), zgodnie z załącznikiem graficznym,
      - w odległości 15,0 m od granicy wnioskowanej działki nr 395/1 oraz wnioskowanej części działki nr 423/3 z publiczną drogą gminną nr 040435C (część działki nr 392, działka nr 424/1), zgodnie z załącznikiem graficznym,
    - nieprzekraczalna linia zabudowy dla paneli fotowoltaicznych lokalizowanych na wnioskowanej części działki nr 423/3 – 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 423/3 – 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),

- wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wnioskowanego terenu – nie określa się,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie określa się,
- projekt zagospodarowania części działki nr 423/3, przez którą przebiega istniejąca sieć gazowa wysokiego ciśnienia DN 400 i DN 500 należy uzgodnić z Operatorem Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A., Oddziałem w Gdańsku,
- przez teren wnioskowanej części działki nr 423/3 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 ww. rozporządzenia,
- przez wnioskowany teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV oraz napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 220 kV, w związku z czym wszystkie urządzenia i obiekty związane z budową farmy fotowoltaicznej należy sytuować poza pasami technicznymi wyżej wymienionych napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz załącznikiem graficznym do decyzji,
- projekt inwestycji należy uzgodnić z Polskimi Sieciami Elektroenergetycznymi S.A. w Bydgoszczy przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszenia,
- szczególne warunki wykonywania prac budowlanych i eksploatacji projektowanej farmy fotowoltaicznej w sąsiedztwie czynnej linii 220 kV należy uzgodnić z Polskimi Sieciami Elektroenergetycznymi S.A. w Bydgoszczy przed rozpoczęciem robót,
- 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 (t.j. 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:

- dla przedmiotowej inwestycji Wójt Gminy Grudziądz wydał dnia 15 czerwca 2023 r. decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, znak: OŚR.6220.2.10.2021 ustalającą środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia pn. „Budowa farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na działkach nr ewd. 391, 395/1, 396/1, 423/2, 423/3 obręb geodezyjny Kobylanka gm. Grudziądz o mocy do 15 MW wraz z infrastrukturą techniczną” oraz postanowienie z dnia 16 sierpnia 2023 r., znak: OŚR.6220.2.10.2021 w sprawie oczywistej omyłki pisarskiej dotyczącej powierzchni planowanej farmy fotowoltaicznej – **wnioskowaną inwestycję należy realizować zgodnie z zapisami ww. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz postanowienia,**
- wnioskowany teren zlokalizowany jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 129 Dolina rzeki Dolna Osa, w związku z tym decyzję uzgadnia się z Marszałkiem Województwa Kujawsko-Pomorskiego (Geologiem Wojewódzkim),
- planowana inwestycja jest zlokalizowana na terenie objętym formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 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.) – wnioskowany teren (część działki nr 423/3) zlokalizowany jest w obrębie nieruchomego zabytku archeologicznego – stanowiska archeologicznego, wskazanego na załączniku graficznym do decyzji,
- 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,
  - 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 2023 r., poz. 1336 z późn. zm.) – na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej Doliny Wisły, dla którego 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) – ze względu na przeprowadzenie przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska dla planowanej inwestycji oceny oddziaływania na środowisko, 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.), niniejsza decyzja nie podlega uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska,
  - 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 lub 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 dysponenta sieci,
  - zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy planowanej inwestycji,
  - odprowadzanie ścieków – 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 częściach działki, na których 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 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 lutego 2024 r. (data wpływu do tut. Urzędu: 27 lutego 2023 r.), Pan Paweł Prencel, REVON Energy Sp. z o.o., działający w ramach pełnomocnictwa w imieniu PHOTON MEGA POWER Sp. z o.o., wystąpił z wnioskiem do Wójta Gminy Grudziądz, w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 15 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, na częściach działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 423/3 oraz na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi 395/1, 396/1, położonych w obrębie ewidencyjnym Kobyłanka, gmina Grudziądz.

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) 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. Emilia Więcek-Lendzińska.

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.

Przed upływem 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**

*Jacek Zyglewicz*

.....  
Wójt Gminy Grudziądz

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) załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000.

Otrzymują:

1. Paweł Prencel, REVON Energy Sp. z o.o.,
2. wg rozdzielnika,
3. a/a

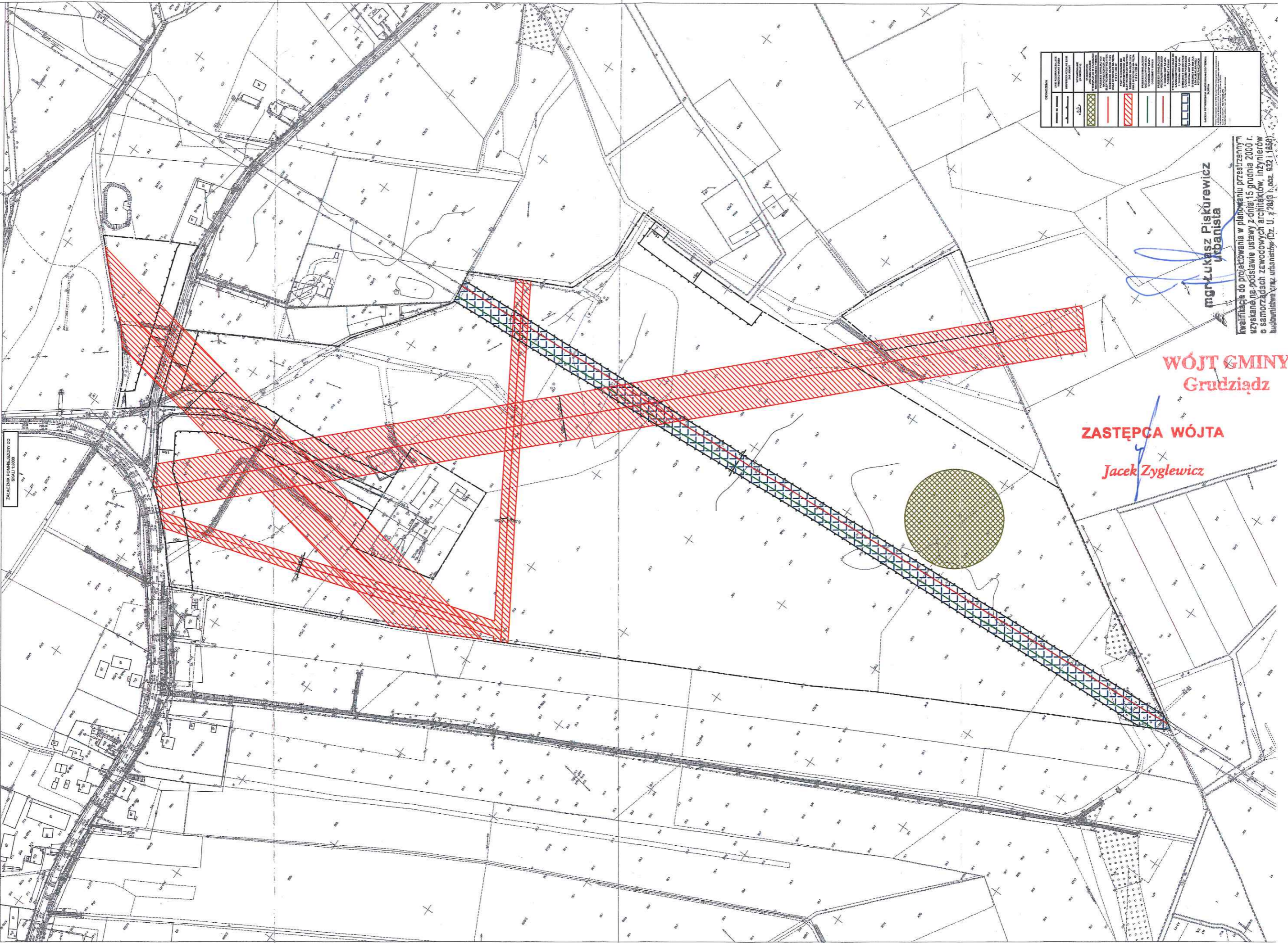
ZALĄCZNIK DOKUMENTU  
O WARTUNKACH ZARŁADOWYCH  
Z DNIA 05.05.2024 R.

MAPA ZASADNICZA

Układ współrzędnych: PL\_ETRS89; układ map: plskrz89; system: PL\_2000; skala: 1:500; data: 2023-01-14

ZALĄCZNIK POWIĘKSZONY DO  
BIALI 1:5000

Biuro Projektów "Nieruchomości" sp. z o.o.  
ul. Główna 10, 05-200 Zdrój  
tel. 71 335 13 13, 71 335 13 14  
e-mail: biuro@nieruchosci.pl



LEGENDA
1. Granice nieruchomości
2. Granice działek
3. Granice terenów zabudowy
4. Granice terenów rekreacji
5. Granice terenów inwestycyjnych
6. Granice terenów publicznych
7. Granice terenów zielonych
8. Granice terenów wodnych
9. Granice terenów drogowych
10. Granice terenów kolejowych
11. Granice terenów lotniczych
12. Granice terenów przydrożnych
13. Granice terenów przyzakładowych
14. Granice terenów przyulicznych
15. Granice terenów przydworcowych
16. Granice terenów przyprzystankowych
17. Granice terenów przydrożnych
18. Granice terenów przyzakładowych
19. Granice terenów przyulicznych
20. Granice terenów przydworcowych
21. Granice terenów przyprzystankowych

WÓJT GMINY  
Grudziądz

ZASTĘPCA WÓJTA  
Jacek Zyglewicz

mgr Lukasz Piskrewicz  
urbanista

kwalfikacja do projektowania w planowaniu przestrzennym  
wzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.  
o samorządach zawodowych architektów, inżynierów  
budowlanych oraz urbanistów (Dz. U. z 2003 r., poz. 932 i 1459)

### ANALIZA

## **WARUNKÓW, ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU I JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH 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:**

Na terenie gminy Grudziądz nie obowiązuje plan ogólny o którym mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 objęty inwestycją nie znajduje się w miejscowości uzdrowiskowej, obszarze morskich portów i przystani, terenie górniczym, w parku narodowym, na terenie zamkniętym, na terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, na terenie ochrony zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią. Przez wnioskowany obszar przebiegają między innymi napowietrzne sieci elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV oraz wysokiego napięcia 110 kV.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, związku z tym, iż wnioskowany teren (część działki nr 423/3) zlokalizowany jest w obrębie nieruchomego zabytku archeologicznego – stanowiska archeologicznego, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5 lit. b Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z tym, że wnioskowany teren zlokalizowany jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 129 Dolina rzeki Dolna Osa, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z Marszałkiem Województwa Kujawsko-Pomorskiego (Geologiem Wojewódzkim).

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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, w związku z tym, że teren przedmiotowej inwestycji (część działki nr 423/3) należy do obszaru przyległego do pasa drogowego, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi graniczącej z inwestycją.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 16 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z tym, że przez teren inwestycji przebiega jeden z wariantów 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.), która stanowi Inwestycję Towarzystwającą, decyzję wydaje się po uzgodnieniu ze Spółką Celową.

Wnioskowany teren występuje 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 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 2022 r., poz. 1029 z późn. zm.), w trakcie której uzgodniono realizację przedsięwzięcia z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska.”, niniejsza decyzja nie podlega uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.



Zgodnie z art. 53 ust. 5e pkt 1 lit. a oraz art. 64 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z tym, iż przez wnioskowany teren przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 220 kV, decyzję wydaje się po zaopiniowaniu przez operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego.

Zgodnie z art. 53 ust. 5e pkt 2 lit. a oraz art. 64 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z tym, iż przez teren wnioskowanej części działki nr 423/3 przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 400 MOP 5,5 MPa oraz gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa, decyzję wydaje się po zaopiniowaniu przez operatora systemu przesyłowego gazowego.

Na terenie gminy Grudziądz projektowanych jest kilka wariantów przebiegu trasy drogi ekspresowej S5. W obowiązującym obecnie Programie Budowy Dróg Krajowych na lata 2014-2023 z perspektywą do 2025 r. budowa drogi ekspresowej S5 na odcinku Grudziądz-Ostróda nie została ujęta i w związku z tym nie ma zapewnionego finansowania. Zadanie będzie realizowane na podstawie zapisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 311). W przypadku wyboru wariantu i uzyskaniu decyzji zezwalającej na realizację inwestycji drogowej, nieruchomości objęte zakresem robót zostaną przejęte za odszkodowaniem przez Skarb Państwa. Na obecnym etapie nie można wskazać przebiegu ww. drogi. W związku z czym, istnieje prawdopodobieństwo lokalizacji nieruchomości objętej projektem decyzji w obrębie przyszłej drogi ekspresowej lub w jej bliskim sąsiedztwie.

## 2. Stan faktyczny i prawny:

Obszar wnioskowanej inwestycji obejmują:

- części działki nr 423/3 o łącznej powierzchni 23,26 ha, stanowiące grunty orne klasy IVa, IVb, V, łąki trwałe klasy IV, V, VI, pastwiska trwałe klasy IV oraz grunty pod rowami W,
- całą działkę nr 395/1 o powierzchni 0,26 ha, stanowiącą łąki trwałe klasy IV oraz grunty pod rowami W,
- całą działkę nr 396/1 o powierzchni 0,48 ha, stanowiącą łąki trwałe klasy IV.

Łączna powierzchnia wnioskowanego terenu wynosi 24,00 ha.

Działki nr 423/3, 395/1, 396/1 zlokalizowane są w obrębie ewidencyjnym Kobylanka, gmina Grudziądz.

Na wnioskowanym terenie nie występują obiekty kubaturowe.

## 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 właściwego gestora sieci; 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 – wnioskowany teren stanowi grunty orne klasy IVa, IVb, V, łąki trwałe klasy IV, V, VI, pastwiska trwałe klasy IV, grunty pod rowami W;*
- 5) *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi – teren objęty inwestycją nie znajduje się w miejscowości uzdrowskiej, obszarze morskich portów i przystani, terenie górniczym, w parku narodowym, na terenie zamkniętym, na terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, na terenie ochrony zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią; wnioskowany teren (część działki nr 423/3) zlokalizowany jest w obrębie nieruchomego zabytku archeologicznego – stanowiska archeologicznego, w związku z tym decyzje wydaje się po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków; wnioskowany teren zlokalizowany jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 129 Dolina rzeki Dolna Osa, w związku z tym decyzję wydaje się po uzgodnieniu z Marszałkiem Województwa Kujawsko-Pomorskiego (Geologiem Wojewódzkim); wnioskowany teren występuje na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej Doliny Wisły; przez wnioskowany teren przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 220 kV, w związku z tym decyzję wydaje się po zaopiniowaniu przez operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego; ponadto przez wnioskowany obszar przebiegają napowietrzne sieci elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV oraz wysokiego napięcia 110 kV; przez teren inwestycji przebiega jeden z wariantów trasy linii kolejowej obsługującej Centralny Port Komunikacyjny, realizowanej na mocy Ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, która stanowi Inwestycję Towarzystwającą, w związku z czym decyzję wydaje się po uzgodnieniu ze Spółką Celową; na terenie gminy Grudziądz projektowanych jest kilka wariantów przebiegu trasy drogi*

ekspresowej S5, w związku z czym, istnieje prawdopodobieństwo lokalizacji nieruchomości objętej projektem decyzji w obrębie przyszłej drogi ekspresowej lub w jej bliskim sąsiedztwie;

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 2022 r., poz. 273 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, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,*
- c) *strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu*  
– przez teren wnioskowanej części działki nr 423/3 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, 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 farmy fotowoltaicznej o mocy do 15 MW, składającej się w szczególności z:
  - paneli fotowoltaicznych w ilości do 35 000 sztuk, zamocowanych na konstrukcjach wolnostojących, o łącznej mocy do 15 MW,
  - kontenerowych stacji transformatorowych z transformatorami, każda o powierzchni do 50 m<sup>2</sup> i wysokości do 4,0 m – do 8 sztuk,
  - falowników (inwerterów) – do 100 sztuk,
  - linii kablowych elektryczno-światłowodowych,
  - przyłącza elektroenergetycznego,
  - systemu monitoringu,
  - ogrodzenia o wysokości do 3,0 m,
  - dróg wewnętrznych i placu manewrowego,
  - innych niezbędnych elementów infrastruktury związanych z budową i eksploatacją farmy fotowoltaicznej;
- 2) inwestycję należy realizować w granicach wnioskowanego terenu, na częściach działki nr 423/3 oraz na działkach nr 395/1, 396/1, zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy (dotyczy wszystkich urządzeń i obiektów związanych z budową farmy fotowoltaicznej):
  - w odległości 20,0 m od granicy wnioskowanej części działki nr 423/3 z publiczną drogą powiatową nr 1398C (działka nr 382/1), zgodnie z załącznikiem graficznym,
  - w odległości 15,0 m od granicy wnioskowanej części działki nr 423/3 z publiczną drogą gminną nr 040437C (działka nr 432/3), zgodnie z załącznikiem graficznym,
  - w odległości 15,0 m od granic wnioskowanych działek nr 395/1, 396/1 oraz wnioskowanej części działki nr 423/3 z publiczną drogą gminną nr 040132C (część działki nr 392), zgodnie z załącznikiem graficznym,
  - w odległości 15,0 m od granicy wnioskowanej działki nr 395/1 oraz wnioskowanej części działki nr 423/3 z publiczną drogą gminną nr 040435C (część działki nr 392, działka nr 424/1), zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy dla paneli fotowoltaicznych lokalizowanych na wnioskowanej części działki nr 423/3 – 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 423/3 – 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) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wnioskowanego terenu – nie określa się;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna – nie określa się;
- 8) projekt zagospodarowania części działki nr 423/3, przez którą przebiega istniejąca sieć gazowa wysokiego ciśnienia DN 400 i DN 500 należy uzgodnić z Operatorem Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A., Oddziałem w Gdańsku;
- 9) przez teren wnioskowanej części działki nr 423/3 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 ww. rozporządzenia;
- 10) przez wnioskowany teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV oraz napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 220 kV, w związku z czym wszystkie urządzenia i obiekty związane z budową farmy fotowoltaicznej należy sytuować poza pasami technicznymi wyżej wymienionych napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz załącznikiem graficznym do decyzji,
- 11) ewentualne kolizje z istniejącą infrastrukturą techniczną należy eliminować za zgodą i na warunkach wydanych przez właściwego gestora sieci;
- 12) 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. Emilia Więcek-Lendzińska.

**ZASTĘPCA WÓJTA**

*Jacek Zyglewicz*