

**WÓJT GMINY
GRUDZIĄDZ**
GBK.6730.102.2024

**DECYZJA NR 172.2024
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 2a, 6, 9a, 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. 2023 r., poz. 1688) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 775 z późn. zm.), a także rozporządzeń Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (t.j. Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588 z późn. zm. i poz. 1589);

- **po rozpatrzeniu wniosku** z dnia 25 marca 2024 r. (data wpływu do tut. Urzędu 28.03.2024 r.), złożonego przez pełnomocnika – Panią Joannę Mikołajczyk, reprezentującą Qair Polska S.A., w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na budowie magazynu energii Grudziądz o łącznej mocy do 100 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na częściach działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 76/6 i 76/7, położonych w obrębie ewidencyjnym Wielkie Lniska, w gminie Grudziądz;

- **po uzgodnieniu z:**

1. **Powiatową Stacją Sanitarno-Epidemiologiczną w Grudziądzu** – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych – postanowienie N.NZ.9022.15.107.2024 z dnia 30.04.2024r.,
2. **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.673.148.2024 z dnia 23.04.2024 r.,
3. **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 GT.ZPU.521.891.2024.OZ z dnia 19.04.2024 r.,
4. **Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego** – w odniesieniu do obszarów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym – nie przedstawił stanowiska w przedmiotowej sprawie,
5. **Spółką Celową** – postanowienie KPR.457.842.2024_114.BB z dnia 22-04-2024 r. – 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;

**ustalam
dla Qair Polska S.A.,
warunki zabudowy**

dla przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na budowie magazynu energii Grudziądz o łącznej mocy do 100 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na częściach działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 76/6 i 76/7, położonych w obrębie ewidencyjnym Wielkie Lniska, w gminie Grudziądz, określonej na załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

1. Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy:

- budowa magazynu energii Grudziądz o łącznej mocy do 100 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą – infrastruktura techniczna.

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

- a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
- budowa magazynu energii Grudziądz o łącznej mocy do 100 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą – przedsięwzięcia składającego się w szczególności z:
 - jednostek magazynujących, inwerterów, transformatorów SN zlokalizowanych we wspólnych bądź oddzielnych kontenerach – maksymalnie do 200 sztuk magazynów energii o łącznej mocy do 100 MW o powierzchni każdego magazynu do 40 m² i wysokości do 4 m,
 - stacji transformatorowej WN o powierzchni do 40 m² i wysokości do 4 m, rozdzielnic, modułów sterowania i kontroli itp.,
 - linii elektroenergetycznych i światłowodowych,
 - układów pomiar-zabezpieczających, instalacji odgromowej, przeciwprzepięciowej i przeciwpożarowych,
 - ogrodzenia instalacji o wysokości do 2,5 m wraz z bramami i furtami,
 - oświetlenia i monitoringu,
 - utwardzonych wewnętrznych dróg dojazdowych,
 - innych niezbędnych urządzeń służących do prawidłowego funkcjonowania inwestycji,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy: (dotyczą wszystkich urządzeń i obiektów związanych z projektowaną inwestycją):
 - w odległości 20,0 m od granicy wnioskowanej części działki nr 76/7 z terenem kolejowym (działka nr 70), zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - w odległości 15,0 m od granicy wnioskowanych części działek nr 76/6 i 76/7 z publiczną drogą gminną nr 040348C (działka nr 76/4), zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - powierzchnia terenu inwestycji – do 3,2 ha, w granicach określonych na załączniku graficznym,
 - wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji:
 - dla magazynów energii i stacji transformatorowej – do 26% powierzchni terenu inwestycji,
 - dla pozostałych obiektów i urządzeń – nie określa się,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie określa się,
 - 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 magazynu energii 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.),
 - 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,
 - obiekty i ich lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225),
 - przedmiotową inwestycję należy projektować zgodnie z przepisami odrębnymi i normami mającymi zastosowanie dla przedmiotowego zamierzenia;
- b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- dla przedmiotowej inwestycji Wójt Gminy Grudziądz dnia 12 lutego 2024 r. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, znak: OŚR.6220.2.3.2023, orzekającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn. „Magazyn Energii Grudziądz”, a także ustalającą środowiskowe uwarunkowania dla ww. przedsięwzięcia –

wnioskowaną inwestycję należy realizować zgodnie z zapisami ww. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,

- inwestycja nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
 - teren inwestycji nie 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.),
 - obszar planowanej inwestycji nie jest zlokalizowany na terenie objętym formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.),
 - w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji, przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znaleziska, wstrzymać wszelkie roboty mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe Wójta Gminy Grudziądz
 - planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,
 - w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
 - należy w maksymalnym stopniu zachować walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę terenu (nie dotyczy robót niwelacyjnych niezbędnych do prawidłowego posadowienia obiektów budowlanych), zieleń, oczka i cieki wodne,
 - w trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych,
 - przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedmiotowej inwestycji,
 - jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podjąć działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą,
 - przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych;
- c) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- przyłącze do sieci elektrycznej – projektowane przyłącze do sieci, na warunkach wydanych przez właściwego gestora sieci,
 - zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy przedmiotowej inwestycji,
 - odprowadzanie ścieków – nie dotyczy przedmiotowej inwestycji,
 - odprowadzanie wód opadowych – na nieutwardzony teren inwestycji,
 - sposób gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z przepisami obowiązującymi na danym terenie,
 - obsługa komunikacyjna – nie określa się (na podstawie art. 61 ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
- należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich:
 - dostępu do drogi publicznej,
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;
 - projektowana inwestycja nie powinna pogarszać warunków użytkowania nieruchomości, na której jest zlokalizowana, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości w zakresie emisji hałasu, uciążliwości zapachowej, emisji spalin, bezpieczeństwa komunikacyjnego itp. dla terenów sąsiednich, uciążliwość powinna zamknąć się w granicy działki, na której będzie realizowana niniejsza inwestycja,
 - inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-

gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 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 – nie dotyczy ze względu na położenie poza terenami górniczymi.

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

UZASADNIENIE

Dnia 25 marca 2024 r. (data wpływu do tut. Urzędu 28.03.2024 r.), pełnomocnik – Pani Joanna Mikołajczyk, reprezentująca Qair Polska S.A., wystąpiła z wnioskiem do Wójta Gminy Grudziądz w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na budowie magazynu energii Grudziądz o łącznej mocy do 100 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na częściach działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 76/6 i 76/7, położonych w obrębie ewidencyjnym Wielkie Lniska, w gminie Grudziądz.

Dla przedmiotowej inwestycji Wójt Gminy Grudziądz dnia 12 lutego 2024 r. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, znak: OŚR.6220.2.3.2023, orzekającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn. „Magazyn Energii Grudziądz”, a także ustalającą środowiskowe uwarunkowania dla ww. przedsięwzięcia.

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

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

Na podstawie art. 58 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw do dnia utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie, zmiana zagospodarowania terenu, o której mowa w art. 14 ust 6a pkt 2 ustawy zmienianej w art. 1, może nastąpić również na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

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. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej,
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

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

Sporządzenie decyzji powierza się osobie posiadającej kwalifikacje do projektowania w planowaniu przestrzennym. 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. 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 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) załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000 (licencja nr 6642.1403.2023_0406_CL2)

2) załącznik tekstowy do decyzji:

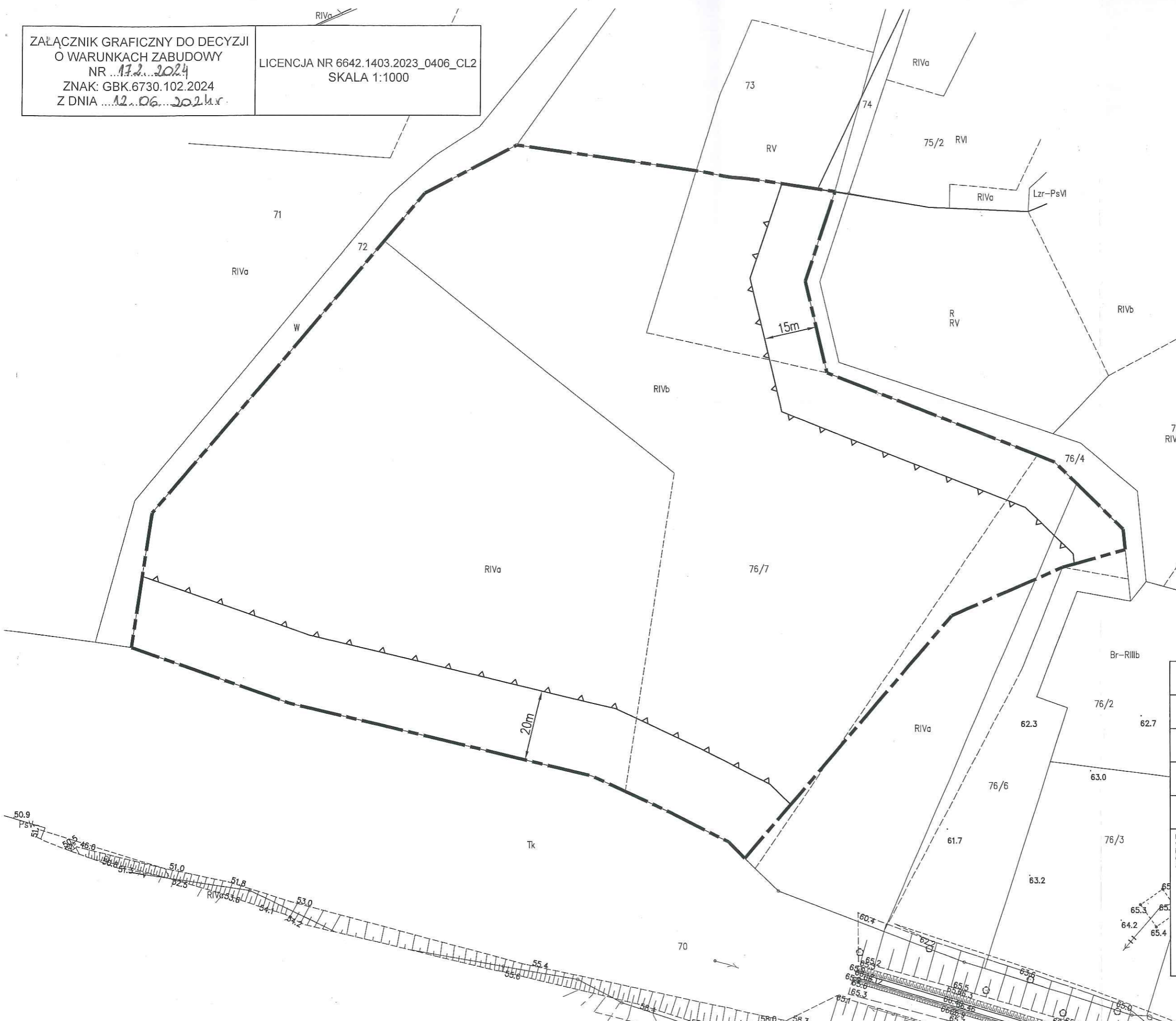
- analiza warunków, zasad zagospodarowania terenu i zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji,
- analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu;

Otrzymują:

1. Joanna Mikołajczyk ,
2. strony wg rozdzielnika,
3. a/a.

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO DECYZJI
 O WARUNKACH ZABUDOWY
 NR ...17.2...2024
 ZNAK: GBK.6730.102.2024
 Z DNIA ...12.06...2024 r.

LICENCJA NR 6642.1403.2023_0406_CL2
 SKALA 1:1000



WÓJT GMINY
 Grudziądz

ZASTĘPCA WÓJTA
 Jacek Zyglewicz

OZNACZENIA	
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	WYMIAROWANIE (W METRACH)
POWIERZCHNIA TERENU INWESTYCJI: 3,2 HA	
<p>Projekt decyzji przygotował mgr Łukasz Piskurewicz uprawniony do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 6 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. Emilia Więcek-Lendzińska</p> <p>mgr Łukasz Piskurewicz urbanista</p> <p> kwalifikacje do projektowania w planowaniu przestrzennym uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2013 r., poz. 932 i 1050)</p>	

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:

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

Analizując wnioszek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grudziądz uchwalonego uchwałą nr NRLXXIII/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 graniczy bezpośrednio z obszarem objętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – Uchwała 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 zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, terenie górniczym, w parku narodowym, na terenie ochrony zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią, na terenie zamkniętym, na terenie objętym formą ochrony zabytków, na terenie objętym formą ochrony przyrody.

Dla przedmiotowej inwestycji Wójt Gminy Grudziądz dnia 12 lutego 2024 r. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, znak: OŚR.6220.2.3.2023, orzekającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn. „Magazyn Energii Grudziądz”, a także ustalającą środowiskowe uwarunkowania dla ww. przedsięwzięcia.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzje 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, w związku z tym, iż teren wnioskowanej inwestycji jest wykorzystywany na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami decyzję wydaje się po uzgodnieniu z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych oraz melioracji wodnych.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 16 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z tym, że w bezpośrednim sąsiedztwie terenu 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 Towarzystwą, decyzję wydaje się po uzgodnieniu ze Spółką Celową.

2. Stan faktyczny i prawny:

Teren inwestycji obejmuje części działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 76/6 i 76/7, położonych w obrębie ewidencyjnym Wielkie Lniska, w gminie Grudziądz.

Całkowita powierzchnia działki nr 76/6 wynosi 0,3000 ha, stanowi grunty orne klasy IIIb i grunty orne klasy IVa. Całkowita powierzchnia działki nr 76/7 wynosi 3,3200 ha, stanowi grunty orne klasy IVa i grunty orne klasy IVb, grunty orne klasy V.

Teren inwestycji jest niezabudowany i stanowi część ww. działek o łącznej powierzchni do 3,2 ha w granicach określonych na załączniku graficznym. Teren inwestycji obejmuje grunty orne klasy IVa, grunty orne klasy IVb i grunty orne klasy V.

ZASTĘPCA WÓJTA

Jacek Zyglewicz

ANALIZA

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

Na podstawie art. 61 ust 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164, poz. 1588 ze zmianami) przeprowadzono analizę zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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:

- 3) 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,
- 4) 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.

Planowane zamierzenie polega na budowie magazynu energii elektrycznej – urządzeń infrastruktury technicznej – w celu stabilizowania systemu elektroenergetycznego poprzez przejmowanie nadwyżek energii elektrycznej podczas jej zwiększonej produkcji z odnawialnych źródeł energii, w tym farm fotowoltaicznych.

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

- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – projektowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej należy wykonać na warunkach określonych przez właściwego gestora sieci, wnioskowana inwestycja nie wymaga przyłączenia do pozostałych sieci uzbrojenia terenu;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust 1 – na terenie inwestycji brak jest gruntów leśnych oraz gruntów rolnych chronionych;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi:
 - teren objęty inwestycją nie znajduje się w miejscowości uzdrowskiej, obszarze morskich portów i przystani, terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, terenie górniczym, w parku narodowym, na terenie ochrony zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią, na terenie zamkniętym, na terenie objętym formą ochrony zabytków, na terenie objętym formą ochrony przyrody,
 - 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,
 - w bezpośrednim sąsiedztwie terenu 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;
 - dla przedmiotowej inwestycji Wójt Gminy Grudziądz dnia 12 lutego 2024 r. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, znak: OŚR.6220.2.3.2023, orzekającą brak potrzeby

przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn. „Magazyn Energii Grudziądz”, a także ustalającą środowiskowe uwarunkowania dla ww. przedsięwzięcia;

6) zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:

a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy.

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu.

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

- wnioskowany teren nie znajduje się w ww. obszarach.

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

3. Wnioski do projektu decyzji:

1) dopuszcza się budowę magazynu energii Grudziądz o łącznej mocy do 100 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą – przedsięwzięcia składającego się w szczególności z:

- jednostek magazynujących, inwerterów, transformatorów SN zlokalizowanych we wspólnych bądź oddzielnych kontenerach – maksymalnie do 200 sztuk magazynów energii o łącznej mocy do 100 MW o powierzchni każdego magazynu do 40 m² i wysokości do 4 m,
- stacji transformatorowej WN o powierzchni do 40 m² i wysokości do 4 m, rozdzielnic, modułów sterowania i kontroli itp.,
- linii elektroenergetycznych i światłowodowych,
- układów pomiar-zabezpieczających, instalacji odgromowej, przeciwprzepięciowej i przeciwpożarowych,
- ogrodzenia instalacji o wysokości do 2,5 m wraz z bramami i furtami,
- oświetlenia i monitoringu,
- utwardzonych wewnętrznych dróg dojazdowych,
- innych niezbędnych urządzeń służących do prawidłowego funkcjonowania inwestycji;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy: (dotyczą wszystkich urządzeń i obiektów związanych z projektowaną inwestycją):

- w odległości 20,0 m od granicy wnioskowanej części działki nr 76/7 z terenem kolejowym (działka nr 70), zgodnie z załącznikiem graficznym,
- w odległości 15,0 m od granicy wnioskowanych części działek nr 76/6 i 76/7 z publiczną drogą gminną nr 040348C (działka nr 76/4), zgodnie z załącznikiem graficznym;

3) powierzchnia terenu inwestycji – do 3,2 ha, w granicach określonych na załączniku graficznym;

4) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji:

- dla magazynów energii i stacji transformatorowej – do 26% powierzchni terenu inwestycji,
- dla pozostałych obiektów i urządzeń – nie określa się;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie określa się;

6) 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 magazynu energii 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.);

7) 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;

- 8) przedmiotową inwestycję należy projektować zgodnie z przepisami odrębnymi i normami mającymi zastosowanie dla przedmiotowego zamierzenia;
- 9) 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., 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. 511). Asystentem przy sporządzeniu projektu decyzji o warunkach zabudowy jest inż. Emilia Więcek-Lendzińska.

ZASTĘPCA WÓJTA
Jacek Zyglewicz