

**WÓJT GMINY  
GRUDZIĄDZ**  
GBK.6730.372.2024

**DECYZJA NR 416.2024  
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 2a, 6, 16, 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 2024 r., poz. 1130), 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 2024 r., poz. 572), a także rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r., poz. 1116) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r., poz. 1589);

- **po rozpatrzeniu wniosku** z dnia 18 października 2024 r. (data wpływu do tut. Urzędu: 22 października 2024 r.), złożonego przez pełnomocnika – Panią Joannę Mikołajczyk reprezentującą Qair Polska S.A., w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie Głównego Punktu Odbioru (GPO) – stacji transformatorowej SN/WN – realizacja etapu przedsięwzięcia pn. „Elektrownia fotowoltaiczna Grudziądz” na części działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 56/28, położonej w obrębie ewidencyjnym Wielkie Lniska, gmina Grudziądz;

- **po uzgodnieniu z:**

1. **Państwową Powiatową Inspekcją Sanitarną w Grudziądzu** – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych – nie przedstawił stanowiska w przedmiotowej sprawie,
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.673.407.2024 z dnia 18.11.2024 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.521.2593.2024.OZ z dnia 15.11.2024 r.;
4. **Spółką Celową** – postanowienie KPR.457.2460.2024\_47.BB z dnia 21.11.2024 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 inwestycji polegającej na **budowie Głównego Punktu Odbioru (GPO) – stacji transformatorowej SN/WN – realizacja etapu przedsięwzięcia pn. „Elektrownia fotowoltaiczna Grudziądz”, na części działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 56/28, położonej w obrębie ewidencyjnym Wielkie Lniska, gmina Grudziądz**, określonej w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

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

- budowa Głównego Punktu Odbioru (GPO) – stacji transformatorowej SN/WN – infrastruktura techniczna dla instalacji odnawialnego źródła energii.

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

a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- budowa Głównego Punktu Odbioru (GPO), składającego się w szczególności z:

- stacji transformatorowej – o maksymalnej powierzchni do 700 m<sup>2</sup>, maksymalnych wymiarach 70 m x 10 m i maksymalnej wysokości do 8 m,

- transformatorów WN,
  - rozdzielnic,
  - modułów sterowania i kontroli,
  - układów pomiarowo-rozliczeniowych,
  - urządzeń teletechnicznych,
  - elementów wyposażenia takich jak odłączniki, bramki kablowe, instalacja odgromowa,
  - masztów odgromowych,
  - ogrodzenia instalacji wraz z bramami i furtami,
  - linii elektroenergetycznych i światłowodowych,
  - oświetlenia i monitoringu,
  - wewnętrznych, utwardzonych dróg dojazdowych,
  - innych niezbędnych elementów infrastruktury związanych z budową i eksploatacją GPO,
- inwestycję należy realizować w granicach wnioskowanego terenu, na części działki nr 56/28, zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji,
  - nieprzekraczalna linia zabudowy (dotyczy wszystkich urządzeń i obiektów związanych z GPO) – w odległości 15,0 m od granicy wnioskowanego terenu z publiczną drogą gminną nr 040127C (działki nr 57/1, 56/22), zgodnie z załącznikiem graficznym,
  - wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wnioskowanego terenu – nie określa się,
  - powierzchnia biologicznie czynna – nie określa się,
  - 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 z późn. zm.),
  - 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:

- planowane przedsięwzięcie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – planowana inwestycja stanowi etap realizacji zamierzenia pn. „Elektrownia fotowoltaiczna Grudziądz”, dla którego została wydana przez Wójta Gminy Grudziądz decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 14.04.2022 r., znak sprawy OŚR.6220.16.2020 ustalającą środowiskowe uwarunkowania dla powyższego przedsięwzięcia; **wnioskowaną inwestycję należy realizować zgodnie z zapisami ww. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,**
- 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 2024 r., poz. 1478),
- planowana inwestycja nie 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 2024 r., poz. 1292),
- 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 2024 r., poz. 1061 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 2024 r., poz. 1290) 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 18 października 2024 r. (data wpływu do tut. Urzędu: 22 października 2024 r.), pełnomocnik – Pani Joanna Mikołajczyk, reprezentująca Qair Polska S.A., wystąpiła z wnioskiem do Wójta Gminy Grudziądz, w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie Głównego Punktu Odbioru (GPO) – stacji transformatorowej SN/WN – realizacja etapu przedsięwzięcia pn. „Elektrownia fotowoltaiczna Grudziądz”, na części działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 56/28, położonej w obrębie ewidencyjnym Wielkie Lniska, 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 2024 r., poz. 1130).

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 przygotowała mgr Małgorzata Romanowska, uprawniona do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130). Nadzór nad zespołem projektowym sprawuje mgr Łukasz Piskurewicz, posiadający kwalifikacje do projektowania w planowaniu przestrzennym na podst. art. 5 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz. U. z 2023 r. poz. 551).

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 2024 r., poz. 725 z późn. zm.).

Decyzja o ustalenie 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 Wójty 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 (licencja nr 6642.1391.2024\_0406\_CL2).

ZALĄCZNIK GRAFICZNY DO DECYZJI  
O WARIANTACH ZABUDOWY  
NR. 18/2024  
ZNAK: GBK/930/372/2024  
Z DNIA 18.12.2024 r.

SKALA 1:1500  
Licencja nr 6642.1391.2024\_0406\_C1.2



OZNACZENIA	
	LINE ROZDRAWCZAJĄCE WNIOSKOWY TEREN
	WYKONANE W METRACH

POWIERZCHA TERENU WNIOSKOWY  
Polek jest zgodne z projektem budowlanym, który jest załącznikiem do pozwolenia na budowę. Liczba powierzchni wzniesienia jest zgodna z projektem budowlanym. Liczba powierzchni wzniesienia jest zgodna z projektem budowlanym. Liczba powierzchni wzniesienia jest zgodna z projektem budowlanym. Liczba powierzchni wzniesienia jest zgodna z projektem budowlanym.

LUKASZ  
PISKUREWICZ  
Data: 2024.11.08 13:09:00 +0100

WÓJT GMINY  
Grudziądz  
ZASTĘPCĄ WÓJTA  
Jacek Zyglewicz

**ANALIZA**

**WARUNKÓW, ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU I JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH ORAZ STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEVIDUJE 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 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, na terenie objętym formą ochrony zabytków, na terenie objętym formą ochrony przyrody.

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 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 16 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z tym, że przez wnioskowany 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.

**2. Stan faktyczny i prawny:**

Obszar wnioskowanej inwestycji obejmuje część działki nr 56/28, położoną w obrębie ewidencyjnym Wielkie Lniska, w gminie Grudziądz.

Zgodnie z informacją z operatu ewidencyjnego w zakresie gruntów całkowita powierzchnia działki nr 56/28 wynosi 8,4264 ha i obejmuje grunty orne klasy IVa i IVb.

Na wnioskowanym terenie nie występują obiekty kubaturowe.

**ZASTĘPCA WÓJTA**

*Jacek Zyglewicz*

## 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 Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r., poz. 1116) oraz art. 61 ust. 5a Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) 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 2024 r., poz. 1130).

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 obejmuje część działki nr 56/28, stanowiącą grunty orne klasy IVa i IVb;
- 5) *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi* – 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, na terenie objętym formą ochrony zabytków, na terenie objętym formą ochrony przyrody; przez wnioskowany 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, w związku z tym decyzję wydaje się po uzgodnieniu ze Spółką Celową;
- 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*  
- teren inwestycji nie znajduje się w ww. obszarach.

2. Przepisy art. 61 ust. 2, 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) w przypadku terenu objętego powyższą inwestycją nie wymagają zastosowania.

### 3. Wnioski do projektu decyzji:

- 1) dopuszcza się budowę Głównego Punktu Odbioru (GPO), składającego się w szczególności z:
  - stacji transformatorowej – o maksymalnej powierzchni do 700 m<sup>2</sup>, maksymalnych wymiarach 70 m x 10 m i maksymalnej wysokości do 8 m,
  - transformatorów WN,
  - rozdzielnic,
  - modułów sterowania i kontroli,
  - układów pomiarowo-rozliczeniowych,
  - urządzeń teletechnicznych,
  - elementów wyposażenia takich jak odłączniki, bramki kablowe, instalacja odgromowa,
  - masztów odgromowych,
  - ogrodzenia instalacji wraz z bramami i furtami,
  - linii elektroenergetycznych i światłowodowych,
  - oświetlenia i monitoringu,
  - wewnętrznych, utwardzonych dróg dojazdowych,
  - innych niezbędnych elementów infrastruktury związanych z budową i eksploatacją GPO;
- 2) inwestycję należy realizować w granicach wnioskowanego terenu, na części działki nr 56/28, zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy (dotyczy wszystkich urządzeń i obiektów związanych z GPO) – w odległości 15,0 m od granicy wnioskowanego terenu z publiczną drogą gminną nr 040127C (działki nr 57/1, 56/22), zgodnie z załącznikiem graficznym,
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wnioskowanego terenu – nie określa się;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – nie określa się;
- 6) 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 przygotowała mgr Małgorzata Romanowska uprawniona do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130). Nadzór nad zespołem projektowym sprawuje mgr Łukasz Piskurewicz, posiadający kwalifikacje do projektowania w planowaniu przestrzennym na podst. art. 5 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz. U. z 2023 r. poz. 551).

**ZASTĘPCA WÓJTA**

*Jacek Zyglewicz*