

**Znak sprawy: GPM.6730.1.358.2025.DD**

**Strzelce Krajeńskie dnia 19.02.2026 r.**

## **DECYZJA** **o warunkach zabudowy**

Zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kpa (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) oraz art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61, 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 ze zm.), art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 18.09.2025 r. (uzupełnionego i zmienionego dnia 10.12.2025 r.) spółki: SEC Region Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Zbożowej 4 w Szczecinie (kod pocztowy: 70-653), reprezentowanej przez Pana Ryszarda Sola – Prezesa Zarządu Spółki oraz Pana Grzegorza Grabowskiego – Prokurenta spółki SEC Region Sp. z o.o., po uzgodnieniu z:

- Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków lub ujętych w ewidencji zabytków
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Dreźnie – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych,

### **USTALAM**

**warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie wysokotemperaturowej pompy ciepła powietrze woda o mocy do 2MW włącznie wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części dz. nr ewid.: 683/4 w obrębie 0017 Strzelce Krajeńskie**

**1. Rodzaj inwestycji:**

- 1.1. ustalenia dotyczące sposobu użytkowania obiektów budowlanych:
  - 1) w ramach przedmiotowej inwestycji nie przewiduje się zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych;
- 1.2. sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) ustalam funkcję terenu – infrastruktura techniczna - ciepłownicza,
  - 2) ustalam w liniach rozgraniczających teren inwestycji wskazanych na złączniku graficznym nr 1 do decyzji, lokalizację:
    - a) wysokotemperaturowej pompy ciepła powietrze-woda o mocy do 2 MW włącznie,
    - b) 2 kontenery stacji wymiennikowej wraz z urządzeniami pomocniczymi,
    - c) ekranów akustycznych,
    - d) magazynu ciepła,
  - 3) ustalam lokalizację instalacji elektroenergetycznej, kanalizacyjnej i ciepłowniczej,
- 2.1. warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) ustalam nieprzekraczalną linię zabudowy: w odległości 6,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni - dz. nr 660,
  - 2) dopuszczam zbliżenie do pasa drogi publicznej gminnej obiektów budowlanych pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi,

- 3) ustalą powierzchnię biologicznie czynną – bez zmian – 0%,
- 4) udział powierzchni zabudowy urządzenia w odniesieniu do terenu objętego decyzją – 0,64,
- 5) ustalą lokalizację fundamentu dla pompy o powierzchni od 88 do 194 m<sup>2</sup>,
- 6) ustalą lokalizację 2 kontenerów ze stacją wymiennikową i urządzeniami pomocniczymi o powierzchni do 25 m<sup>2</sup> każdy i wysokości do 4 m łącznie,
- 7) ustalą lokalizację ekranów akustycznych o wysokości do 4 m łącznie na długości do 93 m,
- 8) ustalą lokalizację magazynu ciepła o powierzchni 22 m<sup>2</sup> i wysokości do 11 m, w postaci zbiornika o pojemności do 200 m<sup>3</sup> (łącznie);

2.2. warunków i wymagań ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) planowaną inwestycję zaprojektować w sposób zapewniający spełnienie wymogów w zakresie warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania,
- 2) w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin i zwierząt, należy powiadomić niezwłocznie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, a jeżeli nie jest to możliwe – Burmistrza Strzelec Krajeńskich;

2.3. warunków i wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) podczas prowadzenia robót ziemnych, w razie odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Strzelec Krajeńskich; dalsze prace prowadzić w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków,
- 2) teren inwestycji w części znajduje się w obszarze wpisanym do rejestru zabytków pod nr KO Kons.-III-5/57 z dnia 7.11.1957 r., KOK-I-2172/75 z dnia 31.01.1975 r. oraz KOK-I-7/76 z dnia 21.10.1976 r. w części w obszarze ochrony krajobrazowej wyznaczonej wokół zabytkowego, średniowiecznego układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Strzelce Krajeńskie wpisanego do rejestru zabytków pod nr KO Kons.-III-5/57 z dnia 7.11.1957 r., KOK-I-2172/75 z dnia 31.01.1975 r. oraz KOK-I-7/76 z dnia 21.10.1976 r. - roboty budowlane w obrębie układu urbanistycznego wymagają pozwolenia Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

2.4. wymagań dotyczących obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustalą dojazd do terenu objętego inwestycją z drogi publicznej gminnej - dz. nr 660,
- 2) ustalą dostawę energii elektrycznej w oparciu o istniejące lub nowe przyłącze do sieci elektroenergetycznej,
- 3) ustalą odprowadzenie ścieków w oparciu o istniejącą na działce infrastrukturę techniczną – do sieci kanalizacji sanitarnej,
- 4) ustalą odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – w sposób dotychczasowy,

2.5. wymagań dotyczących ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych – nie dotyczy, teren nie jest położony na terenach górniczych;

2.6. zabudowę i zagospodarowanie terenu planować z uwzględnieniem przepisów odrębnych:

- 1) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418 ze zm.),
- 2) rozporządzenia 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 ze zm.),
- 3) ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 889),
- 4) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1518 ze zm.),
- 5) ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292),

2.7. wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- 1) inwestycja nie może:
  - a) ograniczać dostępu do drogi publicznej,
  - b) nie może pozbawić:
    - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
    - dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - c) nie może powodować uciążliwości powodowanych przez: hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
  - d) nie może powodować zanieczyszczeń: powietrza, wody lub gleby,
- 2) zachować ciągłość sieci technicznych istniejących na terenie, dopuszcza się w przypadku kolizji z sieciami usunięcie kolizji na warunkach i w uzgodnieniu zarządcą sieci;

3. **Linie rozgraniczające teren inwestycji:** oznaczono kolorem czarnym na załączniku graficznym nr 1, stanowiącym integralną część niniejszej decyzji (**mapa w skali 1:500**).

### Uzasadnienie

Pan Ryszard Sola – Prezes Zarządu Spółki oraz Pan Grzegorz Grabowski Prokurent spółki SEC Region Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Zbożowej 4 w Szczecinie, dnia 18.09.2025 r. zwrócił się z wnioskiem o wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie wysokotemperaturowej pompy ciepła powietrze woda o mocy 0,800MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części dz. nr ewid.: 683/4 w obrębie 0017 Strzelce Krajeńskie.

Po uzupełnieniu wniosku i zmianie mocy pompy na 2 MW, dnia 09.12.2025 r. wniosek spełniał wymogi art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do wydania decyzji w przedmiocie warunków zabudowy dla ww. inwestycji.

Dla przedmiotowego obszaru nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stosownie do art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy w przypadku braku miejscowego planu określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli inwestycja nie jest celem publicznym. Art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym precyzuje, że zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z uwzględnieniem art. 50 ust. 1 i art. 86, ww.

ustawy wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Przepis art. 50 ust. 2 pkt 1 stosuje się odpowiednio.

Zmiana zagospodarowania terenu dotycząca obiektów budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 4-6, 8-12, 17, 21-28 i 30 oraz ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, nie wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu o czym stanowi art. 59 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przepis ust. 2a nie stosuje się do zmiany zagospodarowania terenu dotyczącej obiektów budowlanych:

- 1) wpisanych do rejestru zabytków lub położonych na obszarze wpisanym do rejestru zabytków;
- 2) sytuowanych na obszarze parków narodowych i rezerwatów i ich otulin;
- 3) o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 4, 5, 8, 10, 23 i 27 oraz ust. 2 pkt 1-3, 8, 14, 15, 17, 24, 29 32-34 i 38 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, sytuowanych na obszarach Natura 2000;
- 4) o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 5, 8 i 22 oraz ust. 2 pkt 1-3, 8, 14, 15, 31-34 i 38 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, sytuowanych na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 3, 4 i 6-9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Teren objęty inwestycją nie jest terenem zamkniętym, stosownie więc do treści art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organem właściwym do wydania decyzji o warunkach zabudowy jest Burmistrz Strzelec Krajeńskich.

Inwestycja polegająca na lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, w świetle art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest zwolniona z obowiązku wykazania „dobrego” sąsiedztwa (stosowania art. 61 ust. 1 i 2 wyżej wymienionej ustawy) – przedsięwzięcie nie wymaga wykazania, że 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, oraz wykazania, że teren objęty inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej.

Urządzenia i budowle ciepłowni stanowią niewątpliwie infrastrukturę techniczną - zgodnie z § 2 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.2003.164.1589). Nie stanowią bowiem zabudowy mieszkalnej (ani jednorodzinnej, wielorodzinnej lub zagrodowej w gospodarstwie rolnym, hodowlanym lub ogrodnictym), nie stanowią usług, ani też zabudowy produkcyjnej, cmentarza ani też drogi publicznej lub wewnętrznej. Nadmienić też należy, że w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.2003.164.1587) w załączniku Nr 1 do rozporządzenia – ciepłownictwo zostało wymienione wśród terenów infrastruktury technicznej.

Sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami – dalej PiZP) powierzono osobie, o której mowa w art. 5 ww. ustawy tj. osobie, która nabyła uprawnienia urbanistyczne na podstawie art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami).

W oparciu o wnioszek zgodnie z art. 53 ust. 3 ww. ustawy, sporządzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, warunków wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, w której zważono co następuje:

- 1) inwestycja stanowi infrastrukturę techniczną – zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wymaga spełnienia warunku art. 61 ust. 1 pkt 1 tejże ustawy;
- 2) inwestycja stanowi infrastrukturę techniczną – zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wymaga spełnienia warunku art. 61 ust. 1 pkt 2 tejże ustawy, choć w danym przypadku teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej – dz. 660 w obrębie Strzelce Krajeńskie (przesłanka art. 61 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy jest spełniona),
- 3) planowane i istniejące uzbrojenie działki jest wystarczające dla realizacji zamierzenia - energia gazowa zapewniona została z sieci przez zarządcę sieci (przesłanka art. 61 ust. 1 pkt 3 jest spełniona);
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – grunty objęte inwestycją stanowią grunty już przekształcone (przesłanka art. 61 ust. 1 pkt 4 jest spełniona);
- 5) zamierzenie jest zgodne z przepisami odrębnymi - nie stwierdzono sprzeczności z żadnym przepisem odrębnym.
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
  - 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 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi (art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy),
  - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
  - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Spełnione zatem zostały wszystkie przesłanki określone w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagane dla wydania decyzji.

Inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zmianami) - łącznie pod inwestycję zostanie przeznaczony teren o powierzchni 485m<sup>2</sup> i obejmować będzie:

- Pompy Ciepła, TTES oraz kontener ze stacją wymiennikową i urządzeniami pomocniczymi: 43 8m<sup>2</sup> (objętymi niniejszą decyzją)
- Trafostację: 47 m<sup>2</sup>.

Działki, na których zostanie zlokalizowane przedsięwzięcie są w posiadaniu SEC Region Sp. z o.o. Wnioskodawca prowadzi tam działalność gospodarczą związaną z produkcją ciepła. Teren jest całkowicie zagospodarowany istniejącą infrastrukturą - budynki, magazyny i utwardzone place.

Niniejsze przedsięwzięcie nie podlega pod kwalifikację wymienioną w § 3 ust. 2 pkt 2 „do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się również przedsięwzięcia polegające na rozbudowie, przebudowie lub montażu realizowanego

*lub zrealizowanego przedsięwzięcia wymienionego w ust. 1, z wyłączeniem przypadków, w których ulegająca zmianie lub powstająca w wyniku rozbudowy, przebudowy lub montażu część realizowanego lub zrealizowanego przedsięwzięcia nie osiąga progów określonych w ust. 1, o ile zostały one określone; w przypadku gdy jest to druga lub kolejna rozbudowa, przebudowa lub montaż, sumowaniu podlegają parametry tej rozbudowy, przebudowy lub montażu z poprzednimi rozbudowami, przebudowami lub montażami, o ile nie zostały one objęte decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach;"* Aktualnie na terenie ciepłowni zlokalizowana jest instalacja do spalania paliw zakwalifikowana w § 3 ust. 1 pkt 4 jako „elektrownie konwencjonalne, elektrociepłownie lub inne instalacje do spalania paliw w rozumieniu § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Klimatu z dnia 24 września 2020 r. w sprawie standardów emisyjnych dla niektórych rodzajów instalacji, źródeł spalania paliw oraz urządzeń spalania lub współspalania odpadów z wyłączeniem odpadów niebędących biomasą w rozumieniu § 2 pkt 1 tego rozporządzenia, w celu wytwarzania energii elektrycznej lub ciepłej, inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 3, o mocy cieplnej rozumianej jako ilość energii wprowadzonej w paliwie do instalacji w jednostce czasu przy nominalnym obciążeniu tych instalacji, nie mniejszej niż 25 MW, a przy stosowaniu paliwa stałego - nie mniejszej niż 10 MW". Planowane przedsięwzięcie nie jest instalacją spalania paliw, zatem rozbudowa nie osiąga progów określonych w ust. 1, o ile zostały one określone. W związku z powyższym, decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie jest wymagana.

Inwestycja nie dotyczy: obszarów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym oraz gruntów w jej sąsiedztwie, zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładach o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej ani ich sąsiedztwa, lotnisk istniejących czy planowanych, lotniczych urządzeń naziemnych, lub terenów, na których wyznaczono powierzchnie ograniczające zabudowę lub wydano decyzję o wprowadzeniu zmian w systemie funkcjonalnym ze względów bezpieczeństwa ruchu lotniczego i prawidłowego funkcjonowania lotniczych urządzeń naziemnych, obszaru portu lub przystani, morskich portów wojennych i terenów zamkniętych, ani stref ochronnych terenów zamkniętych ustalonych przez Ministra Obrony Narodowej.

Teren objęty wnioskiem nie jest objęty ochroną środowiska naturalnego jako Natura 2000 i nie przewiduje się oddziaływania negatywnego na te obszary w przypadku realizacji inwestycji. Inwestycja nie dotyczy też obszarów położonych w granicach parku narodowego i jego otulinie oraz innych obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

Teren inwestycji w części znajduje się w obszarze wpisanym do rejestru zabytków pod nr KO Kons.-III-5/57 z dnia 7.11.1957 r., KOK-I-2172/75 z dnia 31.01.1975 r. oraz KOK-I-7/76 z dnia 21.10.1976 r. w części w obszarze ochrony krajobrazowej wyznaczonej wokół zabytkowego, średniowiecznego układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Strzelce Krajeńskie wpisanego do rejestru zabytków pod nr KO Kons.-III-5/57 z dnia 7.11.1957 r., KOK-I-2172/75 z dnia 31.01.1975 r. oraz KOK-I-7/76 z dnia 21.10.1976 r.

Grunty objęte inwestycją nie obejmują gruntów rolnych ani gruntów leśnych, tym samym – nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne.

Każdy ma prawo w granicach określonych ustawą do ochrony własnego interesu prawnego, przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych (art. 6 ust. 2 pkt 2 ww. ustawy), dlatego stosownie do wymogów procedury administracyjnej oraz przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

postępowanie w sprawie wydania decyzji toczyło się z udziałem wnioskodawcy oraz wszystkich pozostałych stron postępowania. Strony zawiadomiono o wszczęciu postępowania i przysługujących im uprawnieniach.

Niniejsza decyzja została uzgodniona z:

1. Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków lub ujętych w ewidencji zabytków,
2. Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Drezdenku – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych oraz zaopiniowane przez: Referat Gospodarki Komunalnej, Ochrony Środowiska i Rolnictwa Urzędu Miejskiego w Strzelcach Krajeńskich w zakresie obszarów przyległych do pasa drogowego drogi gminnej.

Z uwagi na niewystępowanie warunku określonego w art. 53 ust. 4 pkt 10a, odstąpiono od uzgodnień decyzji w zakresie zadań samorządowych i rządowych.

Nie wystąpiono o opinię operatorów systemu przesyłowego elektroenergetycznego, przesyłowego gazowego, dystrybucyjnego gazowego ani podmiotów zajmujących się transportem ropy naftowej lub produktów naftowych rurociągami przesyłowymi dalekosiężnymi w zakresie zagospodarowania gruntów (art. 53 ust. 5e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), ponieważ obszar objęty wnioskiem położony jest w odległości większej niż:

- 25 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej wynosi 220 kV,
- 40 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej przekracza 220 kV, lecz jest nie większe niż 400 kV,
- 70 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej przekracza 400 kV,
- 25 m od osi linii kablowej HVDC 450 kV oraz żyły powrotnej,
- 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,
- 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm,
- 35 m od osi gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,
- 50 m od osi gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm,
- 20 m od osi istniejącego rurociągu przesyłowego dalekosiężnego służącego do transportu ropy naftowej lub produktów naftowych.

Następnie, po zgromadzeniu dokumentów do sprawy, strony zostały powiadomione o możliwości zapoznania się z zebranymi dowodami i materiałami zgodnie z art. 10 kpa.

Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich, o czym mówi art. 6 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) do spraw dotyczących wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia 24.09.2023 r. (tj. od dnia wejścia w życie ww. ustawy z dnia 7 lipca 2023 r.) i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stosuje

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

Zgodnie z art. 64 ust. 1 w związku z art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli wnioskowane zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Po rozpatrzeniu powyższych okoliczności faktycznych i prawnych stwierdzam, że istniała podstawa do wydania decyzji i orzekam jak w sentencji.

### **Pouczenie**

Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia prac budowlanych. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Na podstawie art. 51 ust. 2, ust. 2a – 2i w związku z art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, ma prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej, w przypadku niewydania przez tutejszy organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w art. 51 ust. 2 ww. ustawy, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa. Do terminu, o którym mowa powyżej, 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. Żądanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu, który obowiązany jest przekazać żądanie do organu wyższego stopnia, którym jest Wojewoda Lubuski w terminie 7 dni od dnia jego otrzymania, a w przypadku wniesienia żądania przed dniem wydania tej decyzji – w terminie 7 dni od dnia jej wydania. Kary pieniężnej za zwłokę nie wymierza się, a wszczęte postępowania w sprawie wymierzenia kary umarza się, jeżeli od dnia wydania decyzji o warunkach zabudowy przez organ pierwszej instancji upłynęły 3 lata.

Opieczętowany załącznik graficzny stanowi integralną część niniejszej decyzji.

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
- 2) nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę,
- 3) inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane,
- 4) zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierające ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, upłynął termin na wniesienie sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy lub wnioskodawca zgłosił



budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Od niniejszej decyzji stronie służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wlkp., za pośrednictwem Burmistrza Strzelec Krajeńskich, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

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 (art. 127a KPA).

Załączniki:

- 1) Załącznik nr 1 – Załączniki graficzne do decyzji
- 2) Załącznik nr 2 – Wyniki analiz

Otrzymują:

- 1) Wnioskodawca
- 2) strony postępowania – wg załącznika w aktach sprawy
- 3) a/a

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Strzelcach Krajeńskich

Zwolniony od opłaty skarbowej - na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1154 ze zm.),

Zař. nr. 1

685/4

**PROJEKT DECYZJI SPORZĄDZIŁA:**

UPRAWNIENY URBANISTA  
Zofia Cytryna  
upr. nr 1679  
nadane 26. 09. 2002 r.

Cmentarna

Załącznik nr 2  
do decyzji GPM.6730.1.358.2025.DD  
z dnia 19.02.2026 r.

**WYNIKI ANALIZ:**

- **STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU,**
- **WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

|   |  |   |
|---|--|---|
| <b>WNIOSKODAWCA:</b><br><br><b>SEC Region Sp. z o.o.</b><br><b>ul. Zbożowa 4</b><br><b>70-653 Szczecin</b>  |  |   |
| <b>Element analizy</b>  | <b>Stan faktyczny i prawny</b>   | <b>Uwagi</b>  |
| • położenie   | Położenie: w granicach administracyjnych miasta<br>Działka nr: 683/4 (część) obręb ewidencyjny nr 0017 – Strzelce Krajeńskie (miasto).<br>Teren objęty inwestycją nie jest terenem zamkniętym.   |   |
| • żądany we wniosku sposób zagospodarowania terenu i zabudowy   | Budowa wysokotemperaturowej pompy ciepła powietrze woda o mocy do 2 MW włącznie, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części dz. nr ewid.: 683/4 w obrębie 0017 Strzelce Krajeńskie.  |   |
| • ustalenia mpzp  | Brak planu.  |   |
| • stan prawny działek wg wypisu z ew. gruntów   | Nr działki – użytki w granicach objętych inwestycją: 683/4– Bi (inne tereny zabudowane)  |   |
| <b>Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w granicach obszaru analizowanego wyznaczonego na załączniku graficznym:</b>  |  |   |
| • Szerokość frontu terenu (część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę – wg art. 61 ust. 5a PiZP <sup>*1</sup><br><br>1) Zgodnie z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) do spraw dotyczących wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia 24.09.2023 r. (tj. od dnia wejścia w życie ww. ustawy z dnia 7 lipca 2023 r.) i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stosuje się przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a w brzmieniu dotychczasowym oraz nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy | Inwestycja polegająca na lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, w świetle art. 61 ust. 3 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest zwolniona z obowiązku wykazania „dobrego” sąsiedztwa (stosowania art. 61 ust. 1 - 2 wyżej wymienionej ustawy) – przedsięwzięcie nie wymaga wykazania, że 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, oraz wykazania, że teren objęty inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej.<br><br>Pompa ciepła stanowi niewątpliwie infrastrukturę techniczną - zgodnie z § 2 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.2003.164.1589)). Nie stanowi bowiem zabudowy mieszkalnej (ani jednorodzinnej, wielorodzinnej lub zagrodowej w gospodarstwie rolnym, hodowlanym lub ogrodniczym), nie stanowi usług, ani też zabudowy produkcyjnej, cmentarza ani też drogi publicznej lub wewnętrznej. Nadmienić też należy, że w rozporządzeniu Ministra | Wnioskowana inwestycja spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy PiZP *), |

|   |   |  |
|---|---|--|
| o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym   | <p>Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.2003.164.1587) w załączniku Nr 1 do rozporządzenia – ciepłownictwo zostało wymienione wśród terenów infrastruktury technicznej.</p> <p>* PiZP - ustawa z 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami).</p> <p>**RM RiT - rozporządzenie 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 (t.j. Dz.U.2024.1116)</p>   |  |
| 1. <u>funkcja obiektu/ zagospodarowanie terenu:</u>   | Przedmiotowa inwestycja nie zmienia funkcji terenu.   |  |
| 2. <u>linia zabudowy</u> wyznaczana jest w oparciu o § 3 RM RiT**) jako przedłużenie linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich (§ 3 ust. 1 RM RiT), lub jeżeli zabudowa sąsiednia tworzy uskok (§ 3 ust. 2 RM RiT) wyznacza się linię zabudowy zgodnie z zabudową położoną w odległości większej od pasa drogowego, (dopuszcza się w oparciu o § 3 ust. 3 RM RiT, inne wyznaczenie tego parametru, jeżeli wynika to z analizy). Linie zabudowy ustala się jako nieprzekraczalne lub obowiązujące (§3 ust. 4 RM RiT).   | <p>Teren objęty wnioskiem położony jest w obszarze zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 4,5 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej gminnej ul. Słowackiego – dz. 660.</li> <li>- 9 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej wojewódzkiej - ul. Wyzwolenia – dz. 682/4.</li> </ul> <p>Zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy o drogach publicznych obiekty budowlane mogą być lokalizowane w odległości minimum:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej gminnej,</li> <li>- 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej wojewódzkiej, w terenie zabudowy.</li> </ul> <p>Wobec tego w odniesieniu do inwestycji ustawa o drogach publicznych od strony drogi wojewódzkiej nie ma zastosowania – obiekty można lokalizować dowolnie zgodnie z przepisami wykonawczymi Prawa budowlanego. Natomiast od strony drogi publicznej gminnej nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone zostaną zgodnie z ustawą o drogach publicznych - 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej gminnej, z prawem do zbliżenia do pasa drogi za zgodą zarządcy drogi.</p> |  |
| <p>3. <u>Maksymalną intensywność zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy</u> ustala się na podstawie średniego wskaźnika tych intensywności dla obszaru analizowanego z tolerancją do 20 % (§4 ust. 1 RM RiT).</p> <p>Minimalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie najmniejszej wartości tego wskaźnika dla działki na obszarze analizowanym (§4 ust. 1 RM RiT).</p> <p>Dopuszcza się ustalenie innej maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, jeżeli wynika to z analizy (§ 4 ust. 3 RM RiT).</p> <p><u>maksymalna intensywność zabudowy</u> - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na terenie do powierzchni tego terenu</p> | Z uwagi na rodzaj zabudowy – parametr nie ma zastosowania.  |  |

|   |   |  |
|---|---|--|
| <p>(wg art. 2 pkt 31 PiZP)</p> <p><u>maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy</u> - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na terenie do powierzchni tego terenu (wg art. 2 pkt 32 PiZP).</p>  |   |  |
| <p>4. <u>Udział powierzchni zabudowy</u> ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego (§ 5 ust. 1 RMRIT). Dopuszcza się ustalenie innego udziału powierzchni zabudowy, jeżeli wynika to z analizy (§ 5 ust. 2 RMRIT).</p> <p><u>udział powierzchni zabudowy</u> - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na terenie do powierzchni tego terenu (wg art. 2 pkt 35 PiZP).</p>   | <p>Z uwagi na rodzaj zabudowy – parametr nie ma zastosowania.</p> |  |
| <p>5. <u>szerokość elewacji frontowej</u> od strony frontu działki wyznacza się dla nowej zabudowy zgodnie z § 6 RMRIT, na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%. Dopuszcza się inne wyznaczenie tego parametru, jeżeli wynika to z analizy (§ 6 ust. 2 RMRIT)</p>   | <p>Z uwagi na rodzaj zabudowy – parametr nie ma zastosowania.</p> |  |
| <p>6. <u>Wysokość zabudowy</u> ustala się na podstawie wysokości zabudowy na dostępnych z tej samej drogi publicznej przylegających działkach sąsiednich (§7 ust. 1 RMRIT).</p> <p>Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach, o których mowa w ust. 1, przebiega tworząc uskoki, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na tych działkach (§7 ust. 2 RMRIT).</p> <p>Dopuszcza się ustalenie innej wysokości zabudowy, jeżeli wynika to z analizy (§7 ust. 3 RMRIT).</p> <p><u>wysokość zabudowy</u> - należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:</p> <p>a) najwyżej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicz-</p> | <p>Z uwagi na rodzaj zabudowy – parametr nie ma zastosowania.</p> |  |



|  |   |  |
|--|---|--|
| <p>nego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,</p> <p>b) najwyżej i najniżej położonego nad poziomem terenu punktu budowl (wg art. 2 pkt 30 PiZP)</p>   |   |  |
| <p>7. <u>geometria dachu</u> (kąt nachylenia i układ połaci dachowych). Geometrię dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym (§8 ust. 1 RMRIT) Geometrię dachu w zakresie układu połaci dachowych ustala się poprzez określenie rodzaju dachu, układu głównych połaci dachu oraz kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki (§8 ust. 2 RMRIT).</p>  | Z uwagi na rodzaj zabudowy – parametr nie ma zastosowania.  |  |
| <p>8. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego (§ 9 ust. 1 RMI). Dopuszcza się ustalenie innego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, jeżeli wynika to z analizy (§ 9 ust. 2 RMI).</p> <p><u>minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej</u> - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni biologicznie czynnych znajdujących się na terenie do powierzchni tego terenu (wg art. 2 pkt 29 PiZP)</p> | Z uwagi na rodzaj zabudowy – parametr nie ma zastosowania.  |  |
| <p>9. <u>minimalną liczbę miejsc do parkowania</u> - ustala się w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, liczby lokali usługowych, liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych - § 10 RMI.</p>  | NIE DOTYCZY – inwestycja nie generuje potrzeb parkingowych.   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>dostęp do drogi publicznej</li> </ul>   | Teren objęty inwestycją posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej - dz. nr 660.  | Wnioskowana inwestycja spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy PiZP. |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>warunki wynikające z obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji</li> </ul>   | <p>Zapotrzebowanie w zakresie infrastruktury technicznej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dostawy wody: nie ma zapotrzebowania dla planowanej inwestycji,</li> <li>- odprowadzenie ścieków bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej w oparciu o istniejące przyłącze do sieci,</li> <li>- dostawy energii: zapewnione z sieci elektroenergetycznej zapewnione – umowa z Enea Operator Sp. z o. o., Rejon</li> </ul> | Wnioskowana inwestycja spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy PiZP. |

|   |   |  |
|---|---|--|
|   | <p>Gorzów Wlkp.,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ogrzewanie: nie ma zapotrzebowania dla planowanej inwestycji,</li> <li>- odpady komunalne: nie ma zapotrzebowania dla planowanej inwestycji,</li> <li>- wody opadowe i roztopowe: nie dotyczy – urządzenia lokalizowane będą w istniejącej zabudowie – odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w sposób dotychczasowy,</li> <li>- główny dojazd do inwestycji: z drogi publicznej gminnej - dz. nr 660, poprzez teren dz. 683/4 na fragmencie której jest planowana inwestycja.</li> </ul>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• warunki wynikające z ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o PiZP)</li> </ul>               | Grunty objęte inwestycją nie obejmują gruntów rolnych ani gruntów leśnych, tym samym nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne.   | Wnioskowana inwestycja spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy PiZP. |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• warunki dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wynikające z:</li> </ul>                                | Inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.).  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- potrzeby ochrony środowiska o których mowa w szczególności w art. 72 i 73 ustawy Prawo ochrony środowiska</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- złoża geologiczne i tereny górnicze – nie występują,</li> <li>- udokumentowane Główne Zbiorniki Wód Podziemnych – nie występują,</li> <li>- ujęcia wody lub ich strefy – nie występują,</li> <li>- teren nie jest położony w obszarach zagrożonych powodzią,</li> <li>- tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują,</li> <li>- obszary ograniczonego użytkowania lub strefy przemysłowe – nie występują.</li> </ul>   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- ustaleń dla form ochrony przyrody, o których mowa w przepisach o ochronie przyrody</li> </ul>                        | Teren objęty wnioskiem nie jest objęty ochroną środowiska naturalnego jako Natura 2000 i nie przewiduje się oddziaływania negatywnego na te obszary w przypadku realizacji inwestycji. Nie jest też położony w granicach parku narodowego i jego otulinie oraz w granicach innych obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</li> </ul>            | Teren inwestycji w części znajduje się w obszarze wpisanym do rejestru zabytków pod nr KO Kons.-III-5/57 z dnia 7.11.1957 r., KOK-I-2172/75 z dnia 31.01.1975 r. oraz KOK-I-7/76 z dnia 21.10.1976 r. w części w obszarze ochrony krajobrazowej wyznaczonej wokół zabytkowego, średniowiecznego układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Strzelce Krajeńskie wpisanego do rejestru zabytków pod nr KO Kons.-III-5/57 z dnia 7.11.1957 r., KOK-I-2172/75 z dnia 31.01.1975 r. oraz KOK-I-7/76 z dnia 21.10.1976 r.   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• inne</li> </ul>  | <p>Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 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 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,</li> <li>– strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,</li> </ul> | Wnioskowana inwestycja spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy PiZP. |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>– strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.</li> </ul> <p>Obszar objęty wnioskiem położony jest w odległości większej niż:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 25 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej wynosi 220 kV,</li> <li>– 40 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej przekracza 220 kV, lecz jest nie większe niż 400 kV,</li> <li>– 70 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej przekracza 400 kV,</li> <li>– 25 m od osi linii kablowej HVDC 450 kV oraz żyły powrotnej,</li> <li>– 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,</li> <li>– 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm,</li> <li>– 35 m od osi gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,</li> <li>– 50 m od osi gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm,</li> <li>– 20 m od osi istniejącego rurociągu przesyłowego dalekościowego służącego do transportu ropy naftowej lub produktów naftowych.</li> </ul> <p>Inwestycja nie jest położona:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– w miejscowości uzdrowiskowej,</li> <li>– w obszarze pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,</li> <li>– na terenach udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych.</li> </ul> <p>Inwestycja nie dotyczy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– gruntów wykorzystywanych na cele leśne ani rolne,</li> <li>– linii kolejowej o znaczeniu państwowym oraz gruntów w jej sąsiedztwie,</li> <li>– zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładach o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej ani ich sąsiedztwa,</li> <li>– lotnisk istniejących ani planowanych,</li> <li>– lotniczych urządzeń naziemnych lub terenów, na których wyznaczono powierzchnie ograniczające zabudowę lub wydano decyzję o wprowadzeniu zmian w systemie funkcjonalnym ze względów bezpieczeństwa ruchu lotniczego i prawidłowego funkcjonowania lotniczych urządzeń naziemnych,</li> <li>– obszaru portu lub przystani, morskich portów wojennych i terenów zamkniętych, w tym zlokalizowanych w granicach portu lub przystani morskiej,</li> <li>– stref ochronnych terenów zamkniętych ustalonych przez Ministra Obrony Narodowej.</li> </ul> |  |
|--|--|--|