

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 dnia 23.02.2026 r.) spółki: SEC Region Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Zbożowej 4 w Szczecinie (kod pocztowy: 70-653), reprezentowanej przez Pana Piotra Płuciennika oraz Pana Grzegorza Grabowskiego - Prokurentów 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 Drezdenku – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych,

USTALAM

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie kontenerowej stacji transformatorowej 15/0,4kV wraz z rozdzielnią 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 - elektroenergetyczna,
- 2) ustalam w liniach rozgraniczających teren inwestycji wskazanych na złączniku graficznym nr 1 do decyzji, lokalizację kontenerowej stacji transformatorowej 15/0,4kV wraz z rozdzielnią
- 3) ustalam lokalizację instalacji elektroenergetycznej, oraz utwardzenia,

2.1. warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) z uwagi na położenie terenu objętego decyzją odstępuję od ustalenia linii zabudowy – zabudowę lokalizować należy zgodnie z warunkami technicznymi ustawy Prawo budowlane,
- 2) ustalam minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 0%,
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy obiektu w odniesieniu do terenu objętego decyzją – 64,1 %
- 4) ustalam lokalizację fundamentu i utwardzeń dla kontenerowej stacji transformatorowej,
- 5) ustalam lokalizację kontenera stacji transformatorowej wraz z rozdzielnią, o powierzchni do 30 m² włącznie i wysokości do 3 m włącznie,

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) ustalam dostawę energii elektrycznej w oparciu o warunki i uzgodnienia z zarządcą sieci elektroenergetycznej,
 - 2) ustalam odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – w granicach terenu objętego inwestycją,
- 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 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292),
 - 4) ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 43 ze zmianami);
- 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 Grzegorz Grabowski oraz Pan Piotr Płuciennik – Prokurenci spółki SEC Region Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Zbożowej 4 w Szczecinie, dnia 18.09.2025 r. zwrócili się w imieniu spółki z wnioskiem o wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie kontenerowej stacji transformatorowej 15kV/0,4kV wraz z rozdzielnią na części dz. nr ewid.: 683/4 w obrębie 0017 Strzelce Krajeńskie.

Wniosek po uzupełnieniu 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.

Stacja transformatorowa 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 stanowią bowiem zabudowy mieszkalnej (ani jednorodzinnej, wielorodzinnej lub zagrodowej w gospodarstwie rolnym, hodowlanym lub ogrodniczym), nie stanowią usług, ani też zabudowy produkcyjnej, cmentarza ani też drogi publicznej lub wewnętrznej.

Stacje transformatorowe stanowią generalnie w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zmianami), cel publiczny. Nie zawsze jednak inwestycja taka jest automatycznie uznawana za cel publiczny. Inwestor złożył wniosek o ustalenie warunków zabudowy, bowiem stacja transformatorowa wybudowana zostanie wyłącznie dla prowadzonej przez Inwestora działalności – produkcji energii. Potwierdza takie podejście wyrok II SA/Rz 482/15 sąd stwierdził, że budowa parkingu (nawet przy obiekcie publicznym) nie zawsze jest celem publicznym, jeśli nie uzasadnia to przymusowego odjęcia prawa własności.

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 2023 r. poz. 977 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 wniosek 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,
- 3) planowane i istniejące uzbrojenie działki jest wystarczające dla realizacji zamierzenia,
- 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).

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.

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 zmianami) – dotyczy stacji 15 /0,4 kV.

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 – postanowienie znak: z dnia r.

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 2023 r. poz. 977 ze zmianami), 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 postępowanie 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).

Projekt decyzji sporządziła dn. 23.02.2026



UPRAWNIONY URBANISTA

Zofia Cytryna

upr. nr 1679

nadane 26. 09. 2002 r.

Załączniki:

- 1) Załącznik nr 1
- 2) Załącznik nr 2 – Wyniki analiz

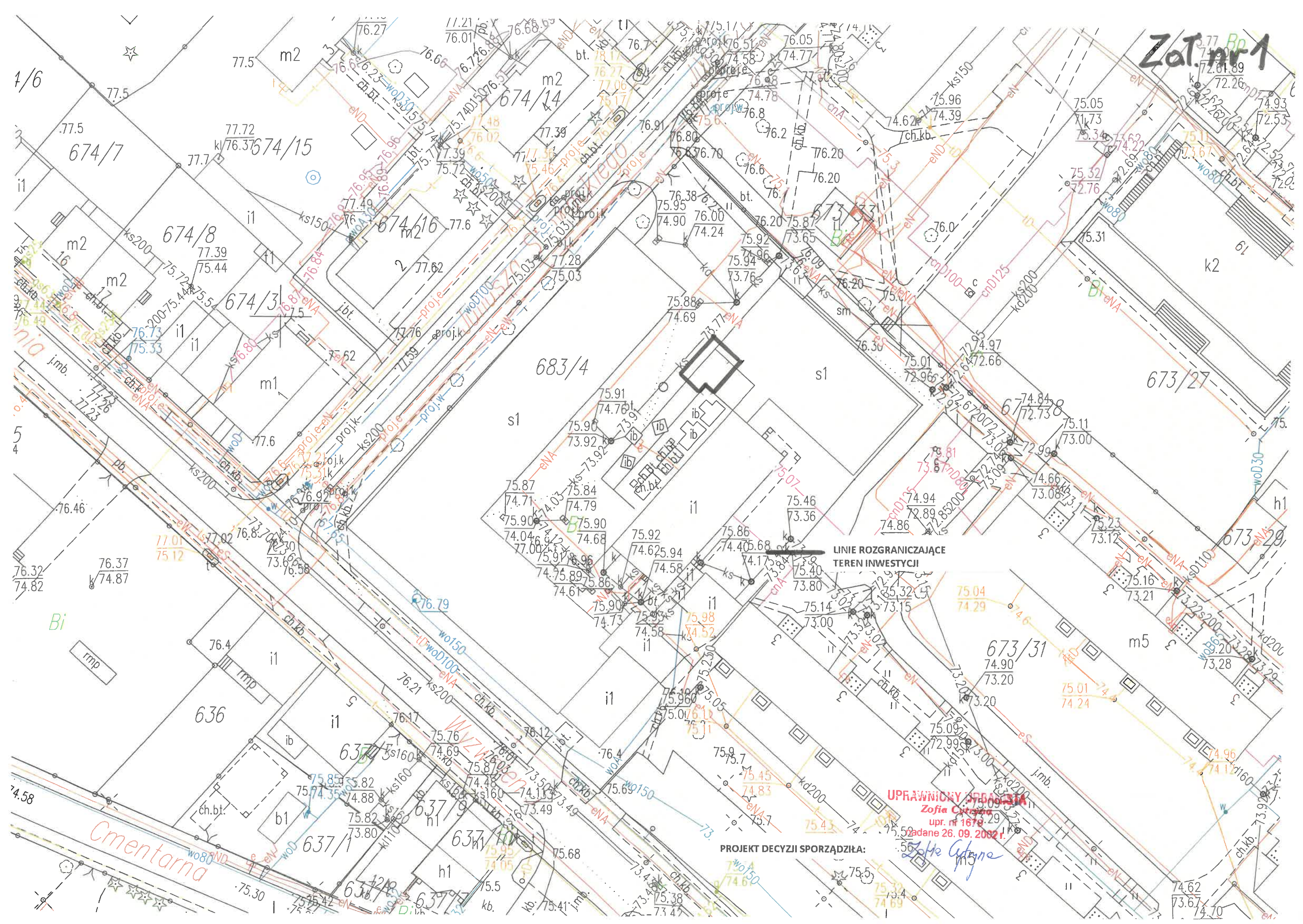
Otrzymują:

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

Do wiadomości:

- 1) Starostwo Powiatowe w Strzelcach Krajeńskich

Uiszczono opłatę skarbową 598 zł - na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1154)



WYNIKI ANALIZ:

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

WNIOSKODAWCA: SEC Region Sp. z o.o. ul. Zbożowa 4 70-653 Szczecin		
Element analizy	Stan faktyczny i prawny	Uwagi
• położenie	Położenie: w granicach administracyjnych miasta Działka nr: 683/4 (część) Obręb ewidencyjny nr 0017 – Strzelce Krajeńskie (miasto). Teren objęty inwestycją nie jest terenem zamkniętym.	
• żądany we wniosku sposób zagospodarowania terenu i zabudowy	Budowa kontenerowej stacji transformatorowej 15/0,4kV wraz z rozdzielnią 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)	
Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w granicach obszaru analizowanego wyznaczonego na załączniku graficznym:		
• 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 * ¹ 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	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. * PiZP - ustawa z 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1130 ze zmianami). **RMRIIT - 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)	Wnioskowana inwestycja spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy PiZP *),
1. funkcja obiektu/ zagospodarowanie terenu:	Przedmiotowa inwestycja stanowi infrastrukturę techniczną - elektroenergetyczną.	
2. linia zabudowy wyznaczana jest w oparciu o § 3 RMRIT**) jako przedłużenie linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich (§ 3	Teren objęty wnioskiem położony jest w znacznej odległości od dróg publicznych - art. 43 ust. 1 ustawy o drogach publicznych nie ma tu zastosowania. Obowiązują warunki techniczne ustawy Prawo budowlane,	

<p>ust. 1 RMRIT), lub jeżeli zabudowa sąsiednia tworzy uskok (§ 3 ust. 2 RMRIT) wyznacza się linię zabudowy zgodnie z zabudową położoną w odległości większej od pasa drogowego, (dopuszcza się w oparciu o § 3 ust. 3 RMRIT, inne wyznaczenie tego parametru, jeżeli wynika to z analizy). Linie zabudowy ustala się jako nieprzekraczalne lub obowiązujące (§3 ust. 4 RMRIT).</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 RMRIT). Minimalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie najmniejszej wartości tego wskaźnika dla działki na obszarze analizowanym (§4 ust. 1 RMRIT). Dopuszcza się ustalenie innej maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, jeżeli wynika to z analizy (§ 4 ust. 3 RMRIT).</p> <p><u>maksymalna intensywność zabudowy</u> - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na terenie do powierzchni tego terenu (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>Z uwagi na rodzaj inwestycji – nie ustalono.</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). <u>udział powierzchni zabudowy</u> - należy przez to rozumieć stosunek sumy</p>	<p>Powierzchnia zabudowy obiektu – według wniosku od 10 do 27 m² - według załącznika graficznego 30 m². Przy powierzchni terenu 46,8 m² - udział powierzchni zabudowy wyniesie do 64,1 % terenu objętego wnioskiem.</p>	


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).		
5. <u>szerokość elewacji frontowej</u> od strony frontu działki wyznacza się dla nowej zabudowy zgodnie z § 6 RMRI, 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 RMRI)	Wymiary budowli - według wniosku: - szerokość - od 2 do 3,5 m - długość - od 4 do 7,5 m.	
6. <u>Wysokość zabudowy</u> ustala się na podstawie wysokości zabudowy na dostępnych z tej samej drogi publicznej przylegających działkach sąsiednich (§7 ust. 1 RMRI). 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 RMRI). Dopuszcza się ustalenie innej wysokości zabudowy, jeżeli wynika to z analizy (§7 ust. 3 RMRI). <u>wysokość zabudowy</u> - należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością: a) najwyżej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku, b) najwyżej i najniżej położonego nad poziomem terenu punktu budowli (wg art. 2 pkt 30 PiZP)	Wysokość budowli - do 3 m.	
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 RMRI) Geometrię dachu w zakresie układu połaci dachowych ustala się poprzez	Z uwagi na rodzaj zabudowy – budowla - parametr nie ma zastosowania.	



określenie rodzaju dachu, układu głównych połaci dachu oraz kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki (§8 ust. 2 RMRIT).		
8. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego (§ 9 ust. 1 RMRIT). Dopuszcza się ustalenie innego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, jeżeli wynika to z analizy (§ 9 ust. 2 RMRIT). <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)	Z uwagi na rodzaj zabudowy oraz fragmentaryczny zakres większej działki – parametr określono na poziomie 0%.	
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 RMRIT.	NIE DOTYCZY – inwestycja nie generuje potrzeb parkingowych.	
• dostęp do drogi publicznej	W świetle art. 61 ust. 3 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, inwestycja jest zwolniona z obowiązku wykazania, że teren objęty inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej.	Art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy PiZP – przedmiotowej inwestycji nie dotyczy
• warunki wynikające z obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji	Zapotrzebowanie w zakresie infrastruktury technicznej: - podłączenie do sieci elektroenergetycznej – na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci - Enea Operator Sp. z o. o., Rejon Gorzów Wlkp., - wody opadowe i roztopowe: odprowadzane w sposób dotychczasowy, w granicach terenu inwestycji, - dojazd do inwestycji: nie jest wymagany – stacja transformatorowa będzie obiektem wykorzystywanym na potrzeby własne zakładu – nie stanowi celu publicznego.	Wnioskowana inwestycja spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy PiZP.
• warunki wynikające z ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o PiZP)	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.
• warunki dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wynikające z:	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.).	
- potrzeby ochrony środowiska o których mowa w szczególności	- złoża geologiczne i tereny górnicze – nie występują, - udokumentowane Główne Zbiorniki Wód Podziemnych – nie	

w art. 72 i 73 ustawy Prawo ochrony środowiska	występują, - ujęcia wody lub ich strefy – nie występują, - teren nie jest położony w obszarach zagrożonych powodzią, - tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują, - obszary ograniczonego użytkowania – nie występują.	
- ustaleń dla form ochrony przyrody, o których mowa w przepisach o ochronie przyrody	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.	
• warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	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.	
• inne	<p>Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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, – strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2, – strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu. <p>Obszar objęty wnioskiem położony jest w odległości większej niż:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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 daleko- 	Wnioskowana inwestycja spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy PizP.

	<p>siężnego służącego do transportu ropy naftowej lub produktów naftowych.</p> <p>Inwestycja nie jest położona:</p> <ul style="list-style-type: none"> – w miejscowości uzdrowiskowej, – w obszarze pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani, – na terenach udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych. <p>Inwestycja nie dotyczy:</p> <ul style="list-style-type: none"> – gruntów wykorzystywanych na cele leśne ani rolne, – 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 ani 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, w tym zlokalizowanych w granicach portu lub przystani morskiej, – stref ochronnych terenów zamkniętych ustalonych przez Ministra Obrony Narodowej. 	
--	--	--


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