



D E C Y Z J A **o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 572) oraz art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53, ust. 4 pkt 9, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 w związku z art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 1130), oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U.Nr164, poz.1589 z 2003r. i Dz. U. z 2024 r., poz. 1116),

- po rozpatrzeniu wniosku inwestora: Elektrowni PV 61 Sp. z o. o. , z siedzibą: ul. Puławska 2, Warszawa reprezentowanej przez pełnomocnika xxxxxx, z dnia 21.02.2025r.,

wydaję

Elektrowni PV 61 Spółce z.o.o.
ul. Puławska 2, Warszawa

warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy

dla realizacji inwestycji polegającej na budowie Magazynów Energii o mocy zainstalowanej do 1 GW i pojemności do 1 GWh wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie działki nr 85/13, obręb 334S, w rejonie ul. Niegowo w Gdańsku.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

- obiekty infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

- magazyny energii o mocy zainstalowanej do 1 GW i pojemności do 1GWh wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Inwestycja składać się będzie z:

- maksymalnie 92 modułów (kontenerów) magazynowych z modułami bateryjnymi oraz urządzeniami niezbędnymi do ich prawidłowego funkcjonowania;
- maksymalnie 23 stacji transformatorowych z możliwością zainstalowania falowników;
- maksymalnie 276 falowników;
- maksymalnie 3 kontenerów dla rozdzielnic SN, systemów nadzorujących pracę magazynu (kontenery pomocnicze);
- budynku stacyjnego z rozdzielnią SN wraz z urządzeniami nadzorującymi pracę magazynu energii i GPO;
- napowietrznej rozdzielni 110kV wraz z niezbędną aparaturą na dedykowanych im stalowych konstrukcjach wsporczych i żelbetowych, prefabrykowanych fundamentach, w tym:
 - do dwóch pól WN 110kV z transformatorami WN/SN kV ze stanowiskami transformatorów mocy i szczelnymi misami,



- jedno pole liniowe WN 110kV wraz z 1 kpl. głowic kablowych dla przyłącza kablowego WN,
- most szynowy WN 110kV;
- agregatu prądotwórczego dla zasilania rezerwowego potrzeb własnych obiektu;
- maksymalnie 3 stanowisk transformatorów potrzeb własnych z rezystorami uziemiającymi wraz ze szczelnymi misami;
- maksymalnie 10 stanowisk transformatorów potrzeb własnych ze szczelnymi misami;
- stanowiska dla urządzeń kompensacji;
- słupowej stacji transformatorowej 15/0,4kV dla zasilania rezerwowego potrzeb własnych obiektu wraz z przyłączem kablowym SN 15kV;
- ścian p.poż. (jeśli zajdzie konieczność budowy);
- zbiorników p.poż. (jeśli będą wymagane);
- zespołu kanałów i kanalizacji kablowych do ułożenia kabli łączących poszczególne elementy magazynu tak, aby mogły stanowić funkcjonalną całość i służyć celowi, do którego magazyn jest przeznaczony,
- połączeń kablowych (kable elektroenergetyczne SN, nn, trakty/kanalizacje światłowodowe),
- instalacji uziemienia, ochrony odgromowej, oświetlenia zewnętrznego,
- odwodnienia szczelnych mis z układem separacji oleju, z odprowadzeniem wód opadowych do odbiornika tych wód;
- elektroenergetycznych powiązań kablowych WN, SN, nN, trakty światłowodowe, wraz z niezbędną do ich prowadzenia kanalizacją (rury ochronne, żelbetowe kanały kablowe, drabinki kablowe);
- wewnętrznych ciągów komunikacyjnych,
- ekranów akustycznych o wysokości do 7,0 m (opcjonalnie);
- ogrodzenia z bramą wjazdową;
- ogrodzenia wewnętrznego stacji GPO wraz z bramą wjazdową;
- pozostałej infrastruktury niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania obiektu.

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- **obowiązująca linia zabudowy** - jako nieprzekraczalna w odległości 6m wzdłuż rowów i kanałów, teren stanowiący dostęp umożliwiający ich czyszczenie i konserwację.

- **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki** - nie ustala się;

- **szerokość elewacji frontowej** - nie ustala się;

- **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki** - nie ustala się;

- **geometria dachu** - nie ustala się;

Powierzchnia biologicznie czynna - min. 20% powierzchni terenu inwestycji;

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zdrowia ludzi:

W zakresie gospodarki wodnej:

- wody opadowe odprowadzić do układu odwadniającego lub zagospodarować w obrębie nieruchomości Inwestora o ile warunki gruntowo-wodne na to pozwolą, takie zagospodarowanie wód nie może wywoływać szkód na gruntach sąsiednich, należy ustalić, czy przepustowość kanałów i rowów jest w stanie przejąć spływ wód opadowych, do nawierzchni dróg stosować nawierzchnię przepuszczalną,

- ewentualna realizacja urządzeń wodnych odprowadzających wody do istniejących urządzeń wodnych (kanałów, rowów) wymagała będzie uzyskania zezwolenia wodnoprawnego w rozumieniu ustawy Prawo wodne,

- sposób odprowadzenia wód opadowych należy uzgodnić ze spółką Gdańskie Wody sp. z o. o.,



W zakresie ochrony przyrody:

- w przypadku występowania zieleni należy przedłożyć inwentaryzację zieleni oraz wpływ obiektu budowlanego na istniejącą zielenią, z wykazaniem, że przyjęte w projekcie rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne ograniczają lub eliminują wpływ obiektu na środowiska przyrodnicze,
- teren inwestycji położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich, co wymaga uwzględnienia ustaleń wynikających z uchwały nr 569/XLV/22 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25.07.2022r.
- inwestycja należy do grupy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 lit a rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10.09.2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (DZ.U. 2019r. poz. 1839 z późn.zm.). Prezydent Miasta Gdańska decyzją nr WEiE-I.6220.II.103D.2024.AS-MJ z dnia 6.12.2024r. nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz określił uwarunkowania i wymagania dla przedmiotowej inwestycji. Należy zatem zastosować rozwiązania chroniące środowisko zawarte w ww. decyzji, szczególnie należy je uwzględnić w projekcie budowlanym.

5. Ustalenia dotyczące dziedzictwa kulturowego i zabytków dóbr kultury współczesnej:

Planowana inwestycja nie jest zlokalizowana na terenie objętym formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

a) W zakresie infrastruktury technicznej:

- dopuszcza się wykorzystanie, rozbudowę, przełożenie oraz ewentualną likwidację istniejących, wewnętrznych sieci uzbrojenia terenu i urządzeń inżynierskich na warunkach ustalonych przez gestorów sieci,
- obiekt należy włączyć do miejskich sieci uzbrojenia na warunkach i w uzgodnieniu z gestorem tych sieci elektroenergetycznej - z operatorem sieci dystrybucyjnej lub przesyłowej.

b) W zakresie obsługi komunikacyjnej:

- działka nr 85/13 nie przylega do drogi będącej w zarządzie Gdańskiego Zarządu Dróg i Zieleni. Planowany dojazd odbywać się będzie poprzez działki nr 141/3, 141/1, 141/2 obręb 334 oraz działkę nr 175 obręb 134 w Gdańsku.

Wobec przepisu art. 61 ust. 3 ustawy, zgodnie z którym przepisów ust. 1 pkt 1-2 nie stosuje się do urządzeń infrastruktury technicznej, tut. organ nie miał podstaw do analizy w zakresie kontynuacji funkcji i parametrów zabudowy, a także do analizowania w niniejszym postępowaniu czy inwestycja ma dostęp do drogi publicznej. Ocena w zakresie obsługi komunikacyjnej będzie wymagana przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, nastąpi w odrębnym postępowaniu administracyjnym,

- w zakresie obsługi komunikacyjnej projekt inwestycji należy uzgodnić z Gdańskim Zarządem Dróg i Zieleni,
- w przypadku konieczności zajęcia pasa drogowego w trakcie realizacji inwestycji, niezbędne jest wystąpienie do zarządcy drogi z wnioskiem na zajęcie pasa drogowego – zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 1.06.2004r. w sprawie określenia warunków udzielania zezwoleń na zajęcie pasa drogowego (tekst jednolity Dz. U. 2016r., poz. 1264),
- zagospodarowanie terenu działek, które stanowić będą pośredni dostęp do drogi publicznej jest niewystarczające dla swobodnej obsługi komunikacyjnej przedmiotowej działki. Projekt zjazdu z drogi publicznej na teren działki inwestora należy złożyć do Gdańskiego Zarządu Dróg i Zieleni w celu otrzymania stosownej zgody na jego lokalizację.



7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

Obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno – budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej - zapewniając poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, wnioskowana inwestycja nie może pogorszyć warunków technicznych sąsiednich nieruchomości,

a) warunki ochrony przed pozbawieniem:

- dostępu do drogi publicznej – inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymywać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, w tym od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej,
- możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
- należy spełnić warunki umowy o przyłączenie oraz zaopatrzenie, a także techniczne warunki przyłączenia określone przez poszczególne jednostki organizacyjne, dokonujące przyłączenia podmiotów do sieci, inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymywać się od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do infrastruktury,

b) warunki ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie:

- w zakresie poziomu hałasu inwestycja nie może powodować przekroczenia wartości ustalonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14.06.2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- planowana inwestycja nie może wprowadzać do powietrza, wody, gleby lub ziemi wibracji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska,
- należy przestrzegać wymagań określonych w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej w zakresie jej zabezpieczenia przed zakłóceniami elektrycznymi powodowanymi przez instalacje lub sieci wchodzące w skład planowanej inwestycji, stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 4.05.2007r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego,
- planowana inwestycja nie może przekraczać dopuszczalnych parametrów w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Zdrowia dnia 17.12.2019r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku;

8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- teren działki inwestora nie znajduje się na terenie górniczym w rozumieniu ustawy z dnia 9.06.2011r. Prawo geologiczne i górnicze i tym samym obszar ten nie jest narażony na szkodliwe wpływy robót górniczych zakładu górniczego,
- działka nie jest położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu przepisów art. 169 ust 2 pkt 2 ustawy z dnia 20.07.2017r. Prawo wodne,
- teren określony we wniosku nie jest położony w obszarze zagrożonym ruchami masowymi ziemi.

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi prawa do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich – art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



UZASADNIENIE

Jak wynika z akt sprawy w dniu 21.02.2025r. do tut. organu wpłynął wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla ww. inwestycji.

Pismem nr WUiA-VI.6730.82-1.2025.IRP.84447 z dnia 26.02.2025r. wezwano inwestora do usunięcia braków we wniosku w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego wezwania. Braki uzupełniono w dniu 12.03.2025r.

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tut. organ wykazała, że planowana zmiana zagospodarowania terenu należy do tzw. innych inwestycji w rozumieniu art. 4 ust.2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i stosownie do przepisu art. 59 ust.1 tejże ustawy – wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Zgodnie z art. 61 ust.1 ww. ustawy wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie

w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023r. poz. 595), 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.

Ponieważ inwestycja stanowi urządzenia infrastruktury technicznej, to zastosowanie ma przepis art. 61 ust. 3 ustawy, który mówi: „Przepisów 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 20.02.2015r. o odnawialnych źródłach energii.”

W związku z powyższym przeprowadzono analizę w pozostałym zakresie wynikającym z art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ustawy. Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, o czym zapewnił gestor sieci (stanowisko gestora sieci elektroenergetycznej inwestor dołączył do wniosku) - warunek art. 61 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy został spełniony. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (art. 10a ustawy z dnia 3.02.1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych) - warunek art. 61 ust. 1 pkt 4 został spełniony. Żaden z przepisów odrębnych nie wprowadza zakazów lub ograniczeń w realizacji inwestycji objętej decyzją. Planowana inwestycja znajduje się na liście przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 rozporządzenia w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na



środowisko. Teren inwestycji położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich a inwestycja nie narusza postanowień i zakazów uchwały nr 569/XLV/22 Sejmiku Województwa Pomorskiego o ustanowieniu tego obszaru. Teren leży poza strefami ochrony konserwatorskiej, na terenie nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków. Inwestycja nie narusza przepisów ustawy o drogach publicznych i ustawy Prawo wodne (nie leży w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią). Warunek art. 61 ust. 1 pkt 5 został spełniony. Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t.j. Dz. U. 2024r. poz. 1199) 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.

Warunek art. 61 ust. 1 pkt 6 został spełniony. Inwestycja zatem spełnia kryteria określone w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ww. ustawy.

Projekt niniejszej decyzji został sporządzony zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy, i zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 i 8 ww. ustawy został uzgodniony przez tut. organ z Dyrektorem Zarządu Zlewni w Gdańsku (milcząca zgoda) oraz z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku (milcząca zgoda).

Projekt decyzji, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a ww. ustawy, został uzgodniony przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego bez uwag, pismem nr SZNS.9022.18.1.2025.JT.1 z dnia 13.05.2025 r. (data wpływu: 14.05.2025 r.).

Projekt decyzji przekazano zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ww. ustawy również do uzgodnienia do zarządcy drogi, który stwierdził, iż zagospodarowanie terenu działek, które stanowić będą pośredni dostęp do drogi publicznej jest niewystarczające dla swobodnej obsługi komunikacyjnej przedmiotowej działki. Wobec przepisu art. 61 ust. 3 ustawy, zgodnie z którym przepisów ust. 1 pkt 1-2 nie stosuje się do urządzeń infrastruktury technicznej, tut. organ nie miał podstaw do analizy w zakresie kontynuacji funkcji i parametrów zabudowy, a także do analizowania w niniejszym postępowaniu czy inwestycja ma dostęp do drogi publicznej. Ocena w zakresie obsługi komunikacyjnej będzie wymagana przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, nastąpi w odrębnym postępowaniu administracyjnym. Zatem zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy ustalenie warunków zabudowy dla urządzeń infrastruktury technicznej jest możliwe nawet wówczas, gdy nie będą spełnione przesłanki, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy.

Z uwagi na to, że planowane przedsięwzięcie, w zakresie określonym we wniosku, spełnia wymogi określone w ww. art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ustawy – orzeczono jak w sentencji decyzji.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania poprzez złożenie do tut. organu oświadczenia. Z dniem doręczenia oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna.

Podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o wydanie warunków zabudowy, przysługuje prawo do wniesienia żądania o wymierzeniu kary pieniężnej o której mowa w art. 51 ust.2 w związku z art. 64 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku niewydania decyzji w sprawie warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia



Prezydent Miasta Gdańska

złożenia wniosku, a w przypadku decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane, w terminie 21 dni od dnia złożenia wniosku. Żądanie wnosi się za pośrednictwem organu który wydał decyzję o warunkach zabudowy. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

z up.

inż. Anna Kolas

Kierownik Referatu Architektury-Śródmieście
(dokument podpisany elektronicznie)

Załączniki:

1. wynik analizy - część tekstowa
2. mapa zasadnicza w skali 1:1000 – z liniami rozgraniczającymi teren inwestycji
(nie sporządzono części graficznej analizy, z uwagi na treść art. 61 ust. 3 ustawy)

Otrzymują:

1. Elektrownia PV 61 sp. z o.o. – inwestor – pełnomocnik xxxxxx
ul. Puławska 2 (II piętro), 02-566 Warszawa
2. xxxxxxx
3. xxxxxxx
4. Gmina Miasta Gdańska - Wydział Skarbu
5. a/a WUiA



Wyniki analizy – załącznik nr 1

funkcji i zagospodarowania terenu w zakresie warunków art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U. z 2024r. poz. 1130), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U.Nr164, poz.1589 z 2003r. i Dz. U. z 2024 r., poz. 1116),
dot. ustalenia warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla realizacji inwestycji pn.: Budowa Magazynów Energii o mocy zainstalowanej do 1 GW i pojemności do 1 GWh wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie działki nr 85/13, obręb 334S, w rejonie ul. Niegowo w Gdańsku.

Ad.1.

- **obowiązująca linia zabudowy** - jako nieprzekraczalna w odległości 6m wzdłuż rowów i kanałów, teren stanowiący dostęp umożliwiający ich czyszczenie i konserwację.
- **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki** – nie ustala się;
- **szerokość elewacji frontowej** – nie ustala się;
- **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki** - nie ustala się;
- **geometria dachu** – nie ustala się;
- Powierzchnia biologicznie czynna** – min. 20% powierzchni terenu inwestycji;

Ad.2. Działka nr 85/13 nie przylega do drogi będącej w zarządzie Gdańskiego Zarządu Dróg i Zieleni. Wobec przepisu art. 61 ust. 3 ustawy, zgodnie z którym przepisów ust. 1 pkt 1-2 nie stosuje się do urządzeń infrastruktury technicznej, tut. organ nie miał podstaw do analizy w zakresie kontynuacji funkcji i parametrów zabudowy, a także do analizowania w niniejszym postępowaniu czy inwestycja ma dostęp do drogi publicznej.

Ad.3. Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

Ad.4. Teren wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Ad.5. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

z up.

inż. Anna Kolas

Kierownik Referatu Architektury-Śródmieście
(dokument podpisany elektronicznie)

Załącznik nr 1 do decyzji Prezydenta Miasta Gdańska
Nr WUiA-VI.6730.82-9.2025.IRP/MAR.84447 z dnia 13.06.2025r.