



**D E C Y Z J A**

**O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50, art. 51 ust. 1 pkt 3, art. 53, art. 54 oraz art. 56 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), zwanej dalej „*u.p.z.p.*”, oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.), zwanej dalej „*Kpa*”, po rozpatrzeniu wniosku PKN Orlen S.A. z dnia 27 listopada 2023 r., reprezentowanego przez Pana Konrada Wochowskiego,

**ustalam lokalizację inwestycji celu publicznego pod nazwą:**

**„Przebudowa budynku zarządzania informatyką” na działce o nr ew. 75/78 z obrębem 300S w m. Gdańsk, na terenie zamkniętym.**

**I. Rodzaj inwestycji.**

Przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne obejmuje przebudowę, rozbiórkę i budowę budynku biurowego.

**II. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu.**

Przedmiotem inwestycji objętej niniejszą decyzją jest przebudowa, rozbiórka i budowa budynku biurowego tj. budynku zarządzania informatyką na terenie zakładu produkcyjnego Rafinerii Gdańskiej, na działce o nr ew. 75/78 z obrębem 300S w m. Gdańsk. Przedsięwzięcie obejmuje wymianę fundamentu pod agregat przy budynku, papy dachowej na NRO oraz poszerzenie dwóch otworów w ścianie konstrukcyjnej w celu montażu nowych drzwi zewnętrznych.

Parametry dotyczące terenu inwestycji:

- Powierzchnia terenu inwestycji: ok. 1000 m<sup>2</sup>,
- Powierzchnia biologicznie czynna: min. ok. 20 m<sup>2</sup>; maks. ok. 50 m<sup>2</sup>,
- Powierzchnia podlegająca przekształceniu: min. ok. 323 m<sup>2</sup>; maks. ok. 353 m<sup>2</sup>.

Kolizje z istniejącymi sieciami i urządzeniami należy uzgodnić z ich gestorami.

**III. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.**

Należy spełnić wymogi wynikające z przepisów, w tym techniczno-budowlanych, a także obowiązujących Polskich Norm, bądź uzyskać zgodę na odstępstwo, a w szczególności:

**1) Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- a) Przewidziany do realizacji obiekt należy zaprojektować, zrealizować i użytkować, zapewniając spełnienie wymogów określonych w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane

- b) Projektując objęte niniejszą decyzją zamierzenie inwestycyjne należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1 *u.p.z.p.*
- c) Parametry inwestycji:
- linia zabudowy – nie określa się (przedmiotowe obiekty należy zlokalizować w obrębie granic terenu inwestycji pokazanych na załączniku mapowym do niniejszej decyzji);
  - materiały konstrukcji:
    1. pokrycie dachu: papa
  - szerokość elewacji frontowej – nie dotyczy;
  - geometria dachu – nie dotyczy;
  - szerokość poszerzanych otworów drzwiowych: ok. 120 cm
  - gabaryty projektowanej płyty fundamentowej:
    - powierzchnia: min. ok. 6,50 m<sup>2</sup>; maks. ok. 11,50 m<sup>2</sup>,
    - objętość: min. ok. 3,30 m<sup>3</sup>; maks. ok. 4,50 m<sup>3</sup>,
    - długość: min. ok. 3,80 m; maks. ok. 4,50 m,
    - szerokość: min. ok. 1,70 m, maks. ok. 2,50 m,
    - wysokość: min. ok. 0,50 m, maks. ok. 0,80 m.

## 2) Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- a) W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, zwanej dalej „*p.o.ś.*”).
- b) W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych (art. 75 ust. 1 *p.o.ś.*).
- c) Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji (art. 75 ust. 2 *p.o.ś.*).
- d) Jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą (art. 75 ust. 3 *p.o.ś.*).
- e) Przedsięwzięcie powinno być realizowane przy spełnieniu także następujących warunków:
- prace budowlane należy prowadzić w sposób pozwalający na uniknięcie zanieczyszczeń zarówno odpadami stałymi jak i ciekłymi,
  - roboty należy prowadzić w taki sposób, by minimalizować ilość odpadów budowlanych,
  - powstałe podczas prac budowlanych odpady należy segregować i składować w wydzielonym miejscu, zapewniając ich regularny odbiór przez uprawnione podmioty; odpady niebezpieczne, jakie mogą się pojawić w ramach robót budowlanych należy segregować i oddzielać od odpadów obojętnych celem wywozu do specjalistycznych przedsiębiorstw zajmujących się ich utylizacją,
  - w przypadku wycieku do wód powierzchniowych substancji ropopochodnych, należy zastosować mechaniczne ich zbieranie z powierzchni wody,
  - należy ograniczyć do minimum wycinkę drzew i krzewów,
  - gleba i ziemia, powstałe przy pracach fundamentowych, powinny zostać w maksymalnym stopniu wykorzystane na placu budowy, np. w celu niwelacji terenu,

- po zagęszczeniu warstw gruntu rodzimego powinna zostać odtworzona warstwa humusu,
  - wykonane wykopy powinny być w odpowiedni sposób zabezpieczone przed ewentualnym wpadaniem zwierząt.
- f) Zamierzenie inwestycyjne objęte decyzją nie jest przedsięwzięciem mogącym znacząco oddziaływać na środowisko, o którym mowa w rozporządzeniu Rady Ministrów z 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
- h) Obszar objęty niniejszą decyzją znajduje się w granicach GZWP nr 111 Subniecka Gdańska. W związku z powyższym, zgodnie z zapisami art. 53 ust. 4 pkt 5 *u.p.z.p.*, projekt niniejszej decyzji został uzgodniony z Geologiem Wojewódzkim, działającym w imieniu Marszałka Województwa Pomorskiego – uzgodnienie dokonane w trybie art. 53 ust. 5 *u.p.z.p.*

### 3) Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) W granicach objętych wnioskiem nie występują zidentyfikowane zabytki podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie i opiece nad zabytkami, jednakże należy uwzględnić wymagania i warunki zawarte w przepisach obowiązujących, a w szczególności w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.).
- b) Zgodnie z zapisami art. 32 ust. 1 ww. ustawy, w przypadku natrafienia, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy:
- wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
  - zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
  - niezwłocznie zawiadomić o tym Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Prezydenta Miasta Gdańska.

### 4) Obsługa w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:
- zapotrzebowanie na wodę – z istniejącej sieci wodociągowej,
  - sposób odprowadzania ścieków – nie dotyczy,
  - utylizacja ścieków pozostałych – nie dotyczy,
  - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – nie dotyczy,
  - zapotrzebowanie na energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
  - zapotrzebowanie na gaz – nie dotyczy,
  - zapotrzebowanie na energię ciepłą – z istniejącej sieci ciepłowniczej,
  - gospodarowanie odpadami – nie dotyczy,
  - zapotrzebowanie w środki łączności – z istniejącej sieci.
- b) Komunikacja:
- dostęp do terenu inwestycji – pośredni, droga wewnętrzna przez dz. wid. nr 75/90, obręb 300S, m. Gdańsk (do ul. Elbląskiej)
  - wymagana ilość miejsc parkingowych – nie dotyczy.

### 5) Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- a) Inwestycję należy projektować i realizować w sposób zapewniający spełnienie wymagań, dotyczących poszanowania uzasadnionych interesów osób trzecich,

występujących w obszarze oddziaływania projektowanego obiektu, w szczególności zapewnić, przewidzianą obowiązującymi przepisami, ochronę:

- przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności oraz dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, a w trakcie robót budowlanych chronić istniejące uzbrojenie terenu lub uzyskać zgodę właścicieli na jego przebudowę,
  - przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
  - przed ponadnormatywnym zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
  - przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej.
- b) Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji inwestor winien uzyskać pozwolenie na budowę na zasadach i w trybie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i opracować w tym celu projekt budowlany zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.
- c) Przed wystąpieniem do organu administracyjno - budowlanego inwestor musi posiadać prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, dokumentując je dołączonym do ww. wniosku oświadczeniem, o którym mowa w art. 33 ust. 2 pkt 2 ustawy Prawo budowlane.
- d) Inwestor zobowiązany jest uzyskać wymagane przepisami szczególnymi, uzgodnień, pozwoleń lub opinii innych zainteresowanych organów, w tym uzgodnień z gestorami infrastruktury na terenie lokalizacji wnioskowanego zamierzenia, w szczególności uzgodnienia usytuowania sieci uzbrojenia terenu z zarządzającym terenem zamkniętym, zgodnie z dyspozycją art. 28d ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990 ze zm.). Za „sieci uzbrojenia terenu”, zgodnie z treścią art. 2 pkt 11 ww. ustawy, uważa się wszelkiego rodzaju nadziemne, naziemne i podziemne przewody i urządzenia: wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, ciepłe, telekomunikacyjne, elektroenergetyczne i inne, z wyłączeniem urządzeń melioracji szczegółowych, a także podziemne budowle, które w rozumieniu przepisów o statystyce publicznej nie są budynkami.

#### **6) Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:**

Teren przeznaczony pod planowaną inwestycję położony jest poza terenami górniczymi.

#### **IV. Linie rozgraniczające teren inwestycji:**

Wyznaczono obszar oznaczony ciągłą linią przerywaną koloru granatowego na mapie w skali 1:500, stanowiącej załącznik graficzny nr 1 (plik „pdf”) do niniejszej decyzji.

### **UZASADNIENIE**

W dniu 27 listopada 2023 r. do tut. urzędu wpłynął wniosek PKN Orlen S.A. z dnia 27 listopada 2023 r., reprezentowanego przez Pana Konrada Wochowskiego, w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedsięwzięcia pn.: „Przebudowa budynku zarządzania informatyką” na działce o nr ew. 75/78 z obrębu 300S w m. Gdańsk, na terenie zamkniętym.

Ponieważ ww. wniosek posiadał braki formalne, Wojewoda Pomorski, zgodnie z zapisami art. 64 § 2 *Kpa*, pismem nr WI-III.746.1.44.2023.NS.a z dnia 19 stycznia 2024 r., wezwał inwestora do uzupełnienia wniosku.

W dniu 17 lutego 2024 r. do tut. urzędu za pośrednictwem ePUAP wpłynęło pismo z dnia 17 lutego 2024 r. uzupełniające przedmiotowe wezwanie.

Inwestycja objęta przedmiotowym wnioskiem zalicza się do inwestycji celu publicznego w rozumieniu art. 6 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.) i zlokalizowana jest na terenie zamkniętym, o którym mowa w przepisach Prawa geodezyjnego i kartograficznego. W związku z powyższym, zgodnie z art. 51 ust. 1 pkt 3 *u.p.z.p.*, organem właściwym do wydania decyzji jest Wojewoda Pomorski.

Planowane zamierzenie inwestycyjne nie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.). W związku z powyższym inwestor nie był zobowiązany dołączyć do wniosku decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 72 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.).

We wniosku zawarto charakterystykę planowanej inwestycji, obejmującą elementy określone art. 52 ust. 2 pkt 2 *u.p.z.p.*, a do wniosku dołączono mapę w skali 1:500, określającą granice terenu objętego wnioskiem.

Po analizie akt sprawy Wojewoda Pomorski uznał, iż wniosek inwestora spełnia wymogi określone w przepisie art. 52 *u.p.z.p.* i stanowi podstawę do wszczęcia postępowania administracyjnego w niniejszej sprawie. Stosownie do zapisów art. 53 ust. 1 *u.p.z.p.* o wszczęciu postępowania zawiadomiono strony w drodze obwieszczenia (WI-III.746.1.44.2023.NS.c z dnia 8 marca 2024 r.) na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego, występując także pismem nr WI-III.746.1.44.2023.NS.d z dnia 8 marca 2024 r. do Urzędu Miejskiego w Gdańsku o wywieszenie na tablicy ogłoszeń oraz stronie internetowej ww. obwieszczenia. Jednocześnie pismem nr WI-III.746.1.44.2023.NS.b z dnia 8 marca 2024 r. o wszczęciu postępowania zawiadomiono wnioskodawcę, właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości objętych wnioskiem.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego Wojewoda Pomorski dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, a także stanu funkcjonalnego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Ustalono, że obszar objęty decyzją znajduje się w granicach GZWP nr 111 Subniecka Gdańska. W związku z powyższym, zgodnie z zapisami art. 53 ust. 4 pkt 5 *u.p.z.p.*, przy piśmie nr WI-III.746.1.44.2023.NS.e z dnia 3 marca 2024 r., przekazano projekt niniejszej decyzji do uzgodnienia Geologowi Wojewódzkiemu, działającemu w imieniu Marszałka Województwa Pomorskiego – uzgodnienie dokonane w trybie art. 53 ust. 5 *u.p.z.p.*

W trakcie prowadzonego postępowania administracyjnego strony nie wniosły żadnych wniosków, uwag ani zastrzeżeń.

Po przeanalizowaniu stanu faktycznego i prawnego rozpatrywanej sprawy Wojewoda Pomorski uznał, iż w aktach sprawy znajdują się wszystkie niezbędne dokumenty, wymagane zgodnie z obowiązującymi przepisami, do wydania orzeczenia w tej sprawie.

**W związku z powyższym należało orzec jak sentencji.**

**Pouczenie:**

*Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Ministra Rozwoju i Technologii, za pośrednictwem organu, który ją wydał, w terminie 14 dni od daty doręczenia. Odwołanie powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie (por. art. 53 ust. 6 *u.p.z.p.*). Zgodnie z art. 51 ust. 2e *u.p.z.p.* postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, w przypadku niewydania przez*

właściwy organ decyzji w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku o jej wydanie, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

**Załączniki:**

Załącznik nr 1 – mapa w skali 1:500, na której ciągłą przerywaną koloru granatowego oznaczone zostały granice obszaru objętego niniejszą decyzją (plik „pdf”).

z up. Wojewody Pomorskiego

Zastępca Dyrektora  
Wydziału Infrastruktury

Janusz Woliński

*(dokument podpisany elektronicznie)*

**Otrzymują:**

1. Konrad Wochowski (pełnomocnik PKN Orlen S.A.), ul. Chemików 7, 09-411 Płock– ePUAP,
2. WI-III/aa.