

P. V. Kowalczyk  
10.01.2024

Grębocin, dnia 9.01.2024 r.

**Wnioskodawca:**

Ewa Danuta Górską  
Magdalena Agata Górską  
Marek Franciszek Górski  
Karol Tomasz Górski



**Sz.P.**

**Marek Nicewicz**

Wójt Gminy Lubicz

## UWAGI

### do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grębocin.

W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grębocin wnosimy o wprowadzenie zmian do ustaleń dla jednostki planistycznej 5.1MW, dla działek nr 370/12, 370/4 przy ul. Spółdzielczej/ul. Rogowskiej w miejscowości Grębocin.

Po przeanalizowaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Grębocin dla jednostki planistycznej 5.1MW wnosimy o następujące parametry:

1. maksymalna intensywność zabudowy - 1,6
2. maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki - nie mniej jak 35% lub usunięcie tej informacji w przypadku, kiedy jest podany wskaźnik intensywności zabudowy,
3. minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
4. minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30%,
5. uszczegółowienie zapisu przeznaczenia terenu 5.1MW: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażami podziemnymi z dopuszczeniem w parterze budynku usług nieuciążliwych oraz w budynku usług zdrowia i opieki społecznej, w tym żłobku lub przedszkola,
6. pas technologiczny nie dotyczy w przypadku usunięcia kolizji i usunięcia napowietrznych linii elektroenergetycznych,
7. uzupełnienie definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy, aby nie dotyczyła również podziemnych części budynków oraz garaży w zabudowie wielorodzinnej, projektowanych stacji transformatorowych oraz projektowanych słupów elektroenergetycznych,
8. możliwość zabudowy budynkiem garażowym, wielostanowiskowym, wolnostojącym, podziemnym zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 dołączonym do wniosku,
9. dopuszczenie zieleni publicznej w strefie 6.1WS, w tym zieleni urządzonej, place zabaw wraz z elementami małej architektury tj. ławki, siłownia zewnętrzna itd.

## Uzasadnienie do wniesionych uwag.

Wnioskowane zmiany są niezbędne dla realizacji planowanego osiedla mieszkaniowego zgodnie z wnioskiem z dnia 06.12.2022r. Na przedmiotowym terenie zaplanowano budowę zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z infrastrukturą towarzyszącą, tj. sieciami infrastruktury technicznej, komunikacją (w tym parkingami wzdłuż ul. Rogowskiej) oraz terenami zieleni urządzonej, służącej rekreacji i wypoczynkowi przyszłych mieszkańców na powierzchni 4,31 ha.

Z uwagi na ukształtowanie terenu i różnice w poziomie gruntów, część planowanych garaży podziemnych będzie wyniesiona ponad poziom terenu. Pomimo urządzenia zieleni na dachach organ administracji architektoniczno-budowlanej może wliczać powierzchnie dachów do powierzchni zabudowy, stąd prośba o zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy. Trudno też stwierdzić jak zostanie uwzględniona zieleń na dachach, dlatego wnosimy o zmniejszenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

Podziemne garaże z zielonymi dachami będą wkomponowane w przestrzeń w taki sposób, aby stanowiły część terenów zielonych o funkcjach rekreacyjnych dla mieszkańców.

Wnosimy o uzupełnienie definicji „nieprzekraczalnej linii zabudowy” w taki sposób, aby nie dotyczyła ona również podziemnych części budynków oraz garaży w zabudowie wielorodzinnej. W przestrzeni osiedla wielorodzinnego nieodłącznym elementem są słupy elektroenergetyczne, oświetleniowe oraz stacje transformatorowe, które zlokalizowane są głównie wzdłuż ciągów komunikacyjnych, dlatego wnosimy również o dodanie ustalenia, że nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy projektowanych stacji transformatorowych i słupów elektroenergetycznych.

Możliwość zabudowy budynkiem wolnostojącym podziemnym poza strefą kontrolowaną gazociągów, w kierunku północnym od gazociągu, np. halą garażową, spełnia wymagania bezpieczeństwa w strefach technologicznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia i umożliwia zapewnienie dodatkowych miejsc parkingowych dla mieszkańców.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.1.MW uzupełnienie przeznaczenia terenu o garaże podziemne i usługi nieuciążliwe w parterach budynków (np. usług zdrowia, opieki społecznej, żłobka, przedszkola) znacząco podniesie standard życia mieszkańców umożliwiając dostęp do podstawowych usług w miejscu zamieszkania, obniży intensywność ruchu pojazdów związanych z zapewnieniem dostępu do usług i wpłynie korzystnie na środowisko.

Zgodnie z warunkami przebudowy (usunięcia kolizji) sieci elektroenergetycznej kolidującej z projektowanym zespołem budynków wielorodzinnych zaprojektowano skablowanie odcinka linii napowietrznej 15kV relacji GPZ Bielawy - Grębocin, między słupami nr 1-3 i 64-66, a kolidujący odcinek linii napowietrznej 15kV zostanie zdemontowany. W przypadku usunięcia kolizji pas technologiczny napowietrznych linii elektroenergetycznych przestanie istnieć.

Dopuszczenie zieleni publicznej w strefie 6.1WS, w tym zieleni urządzonej, placu zabaw wraz z elementami małej architektury tj. ławki, siłownia zewnętrzna itd. zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 załączonym do wniosku powiększy tereny rekreacyjne dla mieszkańców planowanego osiedla.

Pozostałe uwagi do planu:

Parametr oznaczający maksymalną powierzchnię zabudowy podany jest tylko dla jednostki terenu oznaczonego w uchwale jako 4.1.MW i 5.1.MW. Dla pozostałych jednostek, gdzie występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna brak jest tego parametru w ustaleniach ogólnych, jak i ustaleniach szczegółowych, np. dla jednostki planistycznej 2.1MW-U nie występuje parametr określający maksymalną powierzchnię zabudowy, w związku z powyższym wnosimy o nie ustalanie tego parametru dla jednostek planistycznych 4.1.MW i 5.1.MW.

Mając na względzie powyższe uwagi, wnosimy o uwzględnienie wnioskowanych parametrów w planie zagospodarowania przestrzennego tej części wsi Grębocin. Parametry wyżej wskazane nie stoją w sprzeczności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz – kierunki zagospodarowania przestrzennego oraz nie stoją w sprzeczności ze standardami urbanistycznymi (parametrami) dla zabudowy wielorodzinnej, ustalonymi w planach miejscowych w Gminie Lubicz, np. uchwała nr LXII/781/23 Rady Gminy Lubicz z dnia 26 października 2023r. § 25. tereny oznaczone symbolami 1MW-U, 2MW-U i 3MW-U oraz § 26. tereny oznaczone symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW i 5MW.

Załączniki:

- Załącznik nr 1. uwagi do części graficznej
- Warunki przebudowy linii elektroenergetycznej

2 powierza.

Górska Gwa

Kamil Górski

Górski Marek

Magdalena Górska

Numer R/22/029483

Miejscowość Toruń

Data 22-04-2022

## WARUNKI PRZEBUDOWY

(USUNIĘCIA KOLIZJI)

SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ ENERGA – OPERATOR SA

Oddział w Toruniu

Niniejszy dokument określa niezbędny zakres przebudowy sieci elektroenergetycznej dla kolidującego z siecią (urządzeniami) obiektu:

1. **Obiekt:**  
Nazwa: Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych  
Adres (Nr działki): Grębocin, ul. Rogowska  
gm. Lubicz, działka numer 370/12
2. **Istniejące urządzenia elektroenergetyczne podlegające przebudowie:**
  - 2.1. Odcinek napowietrzny [SN] - [107121500N/2] -
3. **Zakres niezbędnej przebudowy sieci:**
  - 3.1. **Urządzenia WN i SN:**  
Skablować kolidujący odcinek linii napowietrznej 15kV relacji GPZ Bielawy - Grębocin 2 odgałęzienie ST Grębocin 12 typu AFL-3 3x25mm<sup>2</sup> między słupami nr 1-3 z użyciem kabla 3x NA2XS(FL)2Y 1x70mm<sup>2</sup>. Kablowany odcinek ograniczyć słupami mocnymi. Na projektowanym słupie między stanowiskami nr 1-2 zabudować rozłącznik 15kV. Kolidujący odcinek linii napowietrznej 15kV zdemontować.
  - 3.2. **Stacja transformatorowa:**  
-
  - 3.3. **Urządzenia nn:**  
-
  - 3.4. **Demontaże:**  
-
4. **Inne ustalenia:**
  - 4.1. **Dotyczy projektu budowlanego:**  
Dokumentacja projektowa przebudowywanych urządzeń podlega sprawdzeniu przez ENERGA – OPERATOR SA Oddział w Toruniu przed przystąpieniem do realizacji inwestycji. Dokumentację projektową należy dostarczyć celem sprawdzenia do Wydziału Dokumentacji Energetycznej, w zakresie zgodności z wydanymi warunkami przebudowy w postaci:
    1. Dokumentacja projektowa (oryginał) w jednym egz. wraz z wersją elektroniczną w następującej formie:
      - Plik zapisany w formacie Adobe Acrobat (.pdf) o nazwie "Projekt" zawierający zeskanowany projekt. Skany wykonać w kolorze, w rozdzielczości minimum 300x300. Wielkość pliku "Projekt" nie powinna przekraczać 50 MB. W przypadku przekroczenia wielkości 50 MB plik należy podzielić na części,
      - Plik o nazwie "Mapa", zawierający mapę z wrysowanymi projektowanymi urządzeniami - w formacie Autodesk AutoCAD (.dwg) lub (.dxf). Jeśli w zasobach geodezyjnych znajduje się mapa cyfrowa - należy ją umieścić w omawianym pliku. Otrzymanych warstw nie należy modyfikować w żadnym zakresie. W przypadku, gdy ośrodek geodezyjny nie posiada mapy cyfrowej - wówczas dopuszcza się skanowanie podkładu graficznego. Elementy projektowe mają zostać wrysowane cyfrowo w układzie współrzędnych PUWG 2000 pas 6 na warstwie/-ach o nazwie - "numer warunków-opis". W przypadku gdy ośrodki geodezyjne nie posiadają mapy cyfrowej w ww. układzie dopuszcza się dostarczenie mapy w układzie WGS 1965, z informacją o numerze strefy tego układu,
    - W uzasadnionych przypadkach braku możliwości uzyskania z biura projektowego wersji elektronicznej dokumentacji (np. zapisy umowy) - można odstąpić od obowiązku składania wersji elektronicznych projektu. W takim przypadku należy złożyć 2 egzemplarze w wersji papierowej.
    2. Uzyskane pisemne uzgodnienie wersji roboczej mapy z wrysowanymi urządzeniami projektowanymi (o ile dokonano wcześniej takiego uzgodnienia) wraz z pismem uzgodnieniowym (o ile takie zostało wydane).
  - W przypadku opracowań projektowych, które zostały przedłożone przez projektanta do sprawdzenia:
    - w formie niezgodnej z zapisami umowy na podstawie, której trwały prace projektowe lub/i;
    - w przypadku stwierdzenia ewentualnych niezgodności już na tym etapie;

materiał taki może być uzupełniony przez projektanta w określonym przez komórkę dokumentacji terminie (w tym czasie proces nie jest kończony do czasu uzupełnienia dokumentacji).

Dla zadań związanych z budową nowej sieci SN jak i jej przebudową/rozbudową, która powoduje zmianę parametrów sieci

Numer R/22/032414

Miejscowość Toruń

Data 26-04-2022

## WARUNKI PRZEBUDOWY

(USUNIĘCIA KOLIZJI)

SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ ENERGA - OPERATOR SA

Oddział w Toruniu

Niniejszy dokument określa niezbędny zakres przebudowy sieci elektroenergetycznej dla kolidującego z siecią (urządzeniami) obiektu:

1. Obiekt:

Nazwa: Zespół budynków wielorodzinnych

Adres (Nr działki): Grębocin, ul. Spółdzielcza

gm. Lubicz, działka numer 370/12

2. Istniejące urządzenia elektroenergetyczne podlegające przebudowie:

2.1. Odcinek napowietrzny [SN] - [107120000N/42] -

3. Zakres niezbędnej przebudowy sieci:

3.1. Urządzenia WN i SN:

Skablować kolidujący odcinek linii napowietrznej 15kV relacji GPZ Bielawy - Grębocin 2 typu AFL-3 3x50mm<sup>2</sup> między słupami nr 66-64 z użyciem kabla 3x NA2XS(FL)2Y 1x70mm<sup>2</sup>. Kablowany odcinek ograniczyć słupami mocnymi. Na projektowanym słupie między stanowiskami nr 66-65 zabudować rozłącznik 15kV. Kolidujący odcinek linii napowietrznej 15kV zdemontować.

3.2. Stacja transformatorowa:

-

3.3. Urządzenia nn:

-

3.4. Demontaże:

-

4. Inne ustalenia:

4.1. Dotyczy projektu budowlanego:

Dokumentacja projektowa przebudowywanych urządzeń podlega sprawdzeniu przez ENERGA - OPERATOR SA Oddział w Toruniu przed przystąpieniem do realizacji inwestycji. Dokumentację projektową należy dostarczyć celem sprawdzenia do Wydziału Dokumentacji Energetycznej, w zakresie zgodności z wydanymi warunkami przebudowy w postaci:

1. Dokumentacja projektowa (oryginał) w jednym egz. wraz z wersją elektroniczną w następującej formie:  
- Plik zapisany w formacie Adobe Acrobat (.pdf) o nazwie "Projekt" zawierający zeskanowany projekt. Skany wykonać w kolorze, w rozdzielczości minimum 300x300. Wielkość pliku "Projekt" nie powinna przekraczać 50 MB. W przypadku przekroczenia wielkości 50 MB plik należy podzielić na części,

- Plik o nazwie "Mapa", zawierający mapę z wrysowanymi projektowanymi urządzeniami - w formacie Autodesk AutoCAD (.dwg) lub (.dxf). Jeśli w zasobach geodezyjnych znajduje się mapa cyfrowa - należy ją umieścić w omawianym pliku. Otrzymanych warstw nie należy modyfikować w żadnym zakresie. W przypadku, gdy ośrodek geodezyjny nie posiada mapy cyfrowej - wówczas dopuszcza się skanowanie podkładu graficznego. Elementy projektowe mają zostać wrysowane cyfrowo w układzie współrzędnych PUWG 2000 pas 6 na warstwie/-ach o nazwie - "numer warunków-opis". W przypadku gdy ośrodki geodezyjne nie posiadają mapy cyfrowej w ww. układzie dopuszcza się dostarczenie mapy w układzie WGS 1965, z informacją o numerze strefy tego układu,

W uzasadnionych przypadkach braku możliwości uzyskania z biura projektowego wersji elektronicznej dokumentacji (np. zapisy umowy) - można odstąpić od obowiązku składania wersji elektronicznych projektu. W takim przypadku należy złożyć 2 egzemplarze w wersji papierowej.

2. Uzyskane pisemne uzgodnienie wersji roboczej mapy z wrysowanymi urządzeniami projektowanymi (o ile dokonano wcześniej takiego uzgodnienia) wraz z pismem uzgodnieniowym (o ile takie zostało wydane).

W przypadku opracowań projektowych, które zostały przedłożone przez projektanta do sprawdzenia:

- w formie niezgodnej z zapisami umowy na podstawie, której trwały prace projektowe lub/i;

- w przypadku stwierdzenia ewentualnych niezgodności już na tym etapie;

materiał taki może być uzupełniony przez projektanta w określonym przez komórkę dokumentacji terminie (w tym czasie proces nie jest kończony do czasu uzupełnienia dokumentacji).

Dla zadań związanych z budową nowej sieci SN jak i jej przebudową/rozbudową, która powoduje zmianę parametrów sieci dokonać obliczenia nastaw zabezpieczeń dla wszystkich pól wyposażonych w zabezpieczenia oraz sygnalizatory zwarć

**dopuszczenie zabudowy wolnostojącej podziemnej -  
- garaże podziemne**

**pas technologiczny - nie obowiązuje  
w przypadku usunięcia kolizji  
- sieć zostanie skablowana**

**dopuszczenie zieleni publicznej - zieleni urzędzona,  
place zabaw, elementy małej architektury,  
w tym np. ławki, siłownia zewnętrzna, etc.**

**pas technologiczny - nie obowiązuje  
w przypadku usunięcia kolizji  
- sieć zostanie skablowana**

