

**Decyzja Nr 14/2024**  
**o ustalenie warunków zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 977 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 775 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 21.11.2023r. :

**Projekt - Solartech Development Sp. z o.o.**  
**ul. Barlickiego 2**  
**97-200 Tomaszów Mazowiecki**

**ustalam warunki zabudowy**  
**dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej „Pielgrzymowo 1” o mocy do 3 MW wraz z infrastrukturą techniczną oraz magazynów energii na działce nr 60 w miejscowości i obrębie geodezyjnym Pielgrzymowo, gmina Kozłowo.**

**1. Rodzaj zabudowy.**

Zabudowa produkcyjna.

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

- 1) Inwestycję należy projektować, realizować i użytkować zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno- budowlanymi, w tym ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 682 ze zm.) oraz z przepisami wykonawczymi do w/w ustawy, a także z warunkami wynikającymi z Polskich Norm.
- 2) Projekt budowlany winien zawierać pozytywne opinie jednostek opiniujących i uzgadniających, wymaganych przepisami szczególnymi dla tego rodzaju przedsięwzięcia.

**3. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu.**

Dopuszcza się budowę elektrowni fotowoltaicznej o maksymalnej mocy przyłączeniowej do 3 MW ze stacjami nn/SN oraz infrastrukturą towarzyszącą i magazynami energii.

**4. Parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 70%,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu inwestycji – 30%,
- d) wysokość paneli fotowoltaicznych mierzona od średniego poziomu terenu – do 6,0m,
- e) ilość paneli fotowoltaicznych do 6 000 szt.,
- f) łączna moc ogniw fotowoltaicznych do 3MW,
- g) ilość kontenerów stacji transformatorowych – do 3 szt. I ilość kontenerów stacji dwutransformatorowych – do 2 szt.,
- h) wielkość powierzchni zabudowy pojedynczego kontenera stacji transformatorowej oraz stacji dwutransformatorowych - do 20 m<sup>2</sup>,
- i) długość elewacji frontowej kontenerów stacji transformatorowych oraz stacji dwutransformatorowych - do 7 m,
- j) ilość magazynów energii – do 3szt.,
- k) wielkość powierzchni zabudowy pojedynczego magazynu energii - do 35 m<sup>2</sup>,
- l) długość elewacji frontowej kontenera technicznego- do 12,5 m,

- m) maksymalna wysokość budynków do głównej kalenicy dla stacji transformatorowych i dwutransformatorowych – do 4m, dla magazynów energii do 3 m (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem).

**5. Warunki dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- a) Projektowana inwestycja należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.). Inwestycję należy realizować zgodnie z decyzją Wójta Gminy Kozłowo o środowiskowych uwarunkowaniach RGT.6220.3.11.2023 z dnia 29.09.2023r.;
- b) teren planowanej inwestycji nie leży na Obszarze Chronionego Krajobrazu, do którego mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1614 ze zm.)
- c) zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 ze zm.), ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (t. j. Dz. U z 2021 r., poz. 2233 ze zm.) oraz ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (t. j. Dz. U. z 2022 poz. 699 ze zm.).
- d) Teren objęty wnioskiem znajduje się na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 214 – Zbiornik Działdowo oraz Zbiornika Subniecka warszawska Nr 215.

**6. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) na terenie planowanej inwestycji nie występują prawne formy ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
- b) zgodnie z art. 33 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.), kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte przedmioty, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie.

**7. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- a) obiekty budowlane przy drogach publicznych należy sytuować zgodnie z ustawą o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 r. (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 645 ze zm.) obsługa komunikacyjna działki – nie dotyczy;
- b) zaopatrzenie w energię elektryczną – z projektowanego przyłącza z sieci energetycznej, w uzgodnieniu i na warunkach zarządcy sieci,
- c) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
- d) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,
- e) odprowadzenie wód opadowych – na teren własnej działki,
- f) zaopatrzenie w energię ciepłą – nie dotyczy,
- g) usuwanie odpadów stałych – nie dotyczy.

**8. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.**

- a) zagospodarowanie terenu należy zaprojektować w taki sposób aby nie zakłócać korzystania z nieruchomości sąsiednich, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz nie utrudniać dostępu do drogi publicznej,
- b) projektowana zabudowa nie może ograniczać lub uniemożliwiać naturalnego oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, stosownie do przepisów §13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków

technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 1065 ze zm.)

- c) należy zachować ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
- d) należy zachować ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby,
- e) nakazuje się utrzymywanie naturalnego spływu wód opadowych.

**9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, zagrożonych powodzią i osuwisk – nie ustala się.**

**10. Linie rozgraniczające teren inwestycji objęty niniejszą decyzją , linię zabudowy oraz inne ustalenia graficzne, określa mapa sytuacyjno- wysokościowa w skali 1:1000 stanowiąca załącznik do niniejszej decyzji.**

**11. Wyniki analizy funkcji oraz charakterystyczne cechy zabudowy i zagospodarowania terenu.**

Wyniki analizy funkcji oraz charakterystyczne cechy zabudowy i zagospodarowania terenu przedstawiono w załączniku nr 2 i nr 3 do niniejszej decyzji.

**12. Uzyskane uzgodnienia i opinie.**

Zgodnie z art. 60 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia z:

- Starostwem Powiatowym w Nidzicy, organ uzgadniający nie zajął stanowiska w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie (pismo RGT.6730.114.2023 z dnia 21.12.2023r. (data wpływu 28.12.2023r.)), w związku z powyższym zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) – uzgodnienie uważa się za dokonane,
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym – Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Ciechanowie organ uzgadniający nie zajął stanowiska w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie (pismo RGT.6730.114.2023 z dnia 21.12.2023r. (data wpływu 28.12.2023r.)), w związku z powyższym zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) – uzgodnienie uważa się za dokonane,
- Marszałkiem Województwa Warmińsko-Mazurskiego – Biuro Geologa Wojewódzkiego organ uzgadniający nie zajął stanowiska w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie (pismo RGT.6730.114.2023 z dnia 21.12.2023r. (data wpływu 29.12.2023r.)), w związku z powyższym zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym(t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) – uzgodnienie uważa się za dokonane.

**Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.**

## **UZASADNIENIE**

W dniu 21.11.2023r. Projekt-Solartech Development Sp. z o.o. złożyła wniosek o wydanie decyzji o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej „Pielgrzymowo 1” o mocy do 3 MW wraz z infrastrukturą techniczną oraz magazynów energii na działce nr 60 w miejscowości i obrębie geodezyjnym Pielgrzymowo, gmina Kozłowo.

W dniu 07.12.2023r. zawiadomieniem RGT.6730.114.2023 Wójt Gminy Kozłowo wszczął niniejsze postępowanie. Jednocześnie w trakcie prowadzonego postępowania dano

stronom prawo do wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Uwag i wniosków nie zgłoszono. Zgodnie z art. 59 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu, należało ustalić warunki zabudowy.

W trakcie postępowania administracyjnego przeprowadzono analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym planuje się realizację inwestycji oraz analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych.

Przeprowadzono również analizę w zakresie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, o której jest mowa w § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania terenu (Dz. U. Nr 164, poz. 1588 ze zm.). W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że spełnione zostały przepisy art. 61 ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatem wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe.

Analiza, składająca się z części tekstowej i graficznej, przeprowadzona zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), określająca warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, doprowadziła do podjęcia ustaleń w niniejszej decyzji.

Projekt decyzji zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przygotowała osoba wpisana na listę samorządu zawodowego architektów posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej.

## **POUCZENIE**

1. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
2. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem niniejszej decyzji.
3. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy dla przedmiotowego terenu można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom oraz właścicielowi lub wieczystemu użytkownikowi terenu.
4. Niniejsza decyzja wygasa, jeżeli:
  - a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
  - b) zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierająca ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie, za pośrednictwem Wójta Gminy Kozłowo w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 107 § 1 pkt. 7 kpa informuję o prawie do zrzeczenia się odwołania od niniejszej decyzji. 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 na mocy art. 127a § 2 kpa.

Stosownie do przepisu art. 130 § 4 kpa decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

W przypadku niewydania niniejszej decyzji w terminie, o którym mowa w art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskodawca ma prawo za

pośrednictwem tutejszego organu wnieść do Wojewody Warmińsko-Mazurskiego żądanie wymierzenia kary pieniężnej.

Zgodnie z art. 59 ust. 2 zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 24 sierpnia 2023r. (Dz. U. z 2023r., poz. 1688), do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie:

- 1) stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym;
- 2) nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy zmienianej w art. 1.

**Integralną część decyzji stanowią załączniki:**

1. Załącznik nr 1 – mapa sytuacyjno- wysokościowa w skali 1:1000 stanowiąca załącznik graficzny decyzji o warunkach zabudowy
2. Załącznik nr 2 – wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa
3. Załącznik nr 3 – wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część graficzna

**Projekt decyzji sporządziła:**

mgr inż. arch. Katarzyna Mazur  
wpisana na listę członków Warmińsko- Mazurskiej  
Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem WM-0261

**Otrzymują:**

1. Projekt-Solartech Development Sp. z o.o.
2. strony według rozdzielnika;
3. a/a.

## WYNIKI ANALIZY funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Podstawą opracowania analizy jest rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz.1588 ze zm.). Zgodnie z § 3 wskazanego rozporządzenia wokół przedmiotowej działki wyznaczono na kopii mapy zasadniczej granice obszaru analizowanego.

Przeprowadzona analiza charakteru inwestycji oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się jej realizację wykazała, że wnioskowana inwestycja nie stanowi realizacji celu publicznego w rozumieniu art. 6 ustawy z 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.).

Analizie poddano działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej znajdujące się w obszarze analizowanym, które są zabudowane i tym samym pozwalają na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

### **Analiza w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust.1 pkt. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

1. Zestawienie funkcji i cech zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

a) Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do urządzeń infrastruktury technicznej a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

2. Teren ma dostęp do drogi publicznej.

Nie dotyczy;

3. Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

- zaopatrzenie w energię elektryczną – z projektowanego przyłącza do sieci energetycznej,
- zaopatrzenie w wodę – brak zapotrzebowania,
- odprowadzanie ścieków – brak zapotrzebowania.

Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w trybie przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1409 ze zm.).

Jak wynika z kopii mapy ewidencyjnej dz. nr ew. 60 posiada oznaczenie gruntu „RIVb” „RV”, „RIVa” i nie wymagają uzyskania takiej zgody.

4. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

**Integralną część niniejszej analizy stanowi część graficzna wyników analizy sporządzona na kopii mapy sytuacyjno- wysokościowej w skali 1:1000.**

### **Wnioski**

Przeprowadzona analiza wykazała, iż spełnione zostały łącznie warunki określone w art.61 ust.1 pkt.1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatem istnieje możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

### **Analizę sporządziła:**

mgr inż. arch. Katarzyna Mazur  
wpisana na listę członków Warmińsko- Mazurskiej  
Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem WM-0261