

Załuski, 27 kwietnia 2022 r.

WIR.6730.62.2021

## **DECYZJA Nr 25/2022 o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 6, 9, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz art. 104, art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku z 15 grudnia 2021 r. złożonego przez Elektrownia PV 59 Sp. z o.o., ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa, reprezentowaną przez Pełnomocnika Panią Paulinę Kosicką, w sprawie o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni słonecznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą (w tym kontenerowa stacja transformatorowa, kontener techniczny) na części działek ewidencyjnych nr 150/9 i 150/10, położonych w miejscowości Smulska, obręb 0018 Smulska, gmina Załuski,

### **u s t a l a m   w a r u n k i   z a b u d o w y**

Dla:

Elektrownia PV 59 Sp. z o.o., ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa

Rodzaj inwestycji:

Budowa elektrowni słonecznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą (w tym kontenerowa stacja transformatorowa, kontener techniczny).

Lokalizacja inwestycji:

na terenie części działki ewid. nr 150/9 oraz części działki ewid. nr 150/10 położonej w miejscowości Smulska, obręb 0018 Smulska, gmina Załuski, określonej w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

**1. Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy:** budowa elektrowni słonecznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą - instalacja odnawialnego źródła energii.

**2. Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:**

a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- maksymalna moc systemu fotowoltaicznego – do 1 MW,
- maksymalna ilość paneli fotowoltaicznych – do 4000 szt.,
- budowa kontenerowej stacji transformatorowej o maksymalnej powierzchni zabudowy – do 50,0 m<sup>2</sup>,
- wysokość kontenerowej stacji transformatorowej – do 4,0 m,
- budowa kontenera technicznego o maksymalnej powierzchni zabudowy – do 100,0 m<sup>2</sup>,
- wysokość kontenera technicznego – do 4,0 m,
- nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie ustala się,

- obiekty i ich lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 ze zm.),
- projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych;

b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- dla przedmiotowej inwestycji została wydana decyzja Wójta Gminy Załuski o środowiskowych uwarunkowaniach z 25 października 2021 r., sygn. WIR.6220.13.2021 Należy stosować zapisy wskazane w przedmiotowej decyzji,
- planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,
- w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
- w trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych,
- przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedmiotowej inwestycji,
- jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podjąć działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, a w szczególności przez kompensację przyrodniczą,
- w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji, przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znaleziska, wstrzymać wszelkie roboty mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Mazowieckiego Konserwatora Zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe Wójta Gminy Załuski,
- przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych;

c) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- zaopatrzenie w energię elektryczną – projektowane przyłączy do sieci elektroenergetycznej, na warunkach gestora sieci,
- zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
- zaopatrzenie w energię cieplną – nie dotyczy,
- odprowadzanie ścieków bytowych – nie dotyczy,
- odprowadzanie wód opadowych – powierzchniowo po terenie własnej działki,
- sposób usuwania i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- należy zapewnić jedno miejsce postojowe w granicach terenu objętego wnioskiem,
- obsługa komunikacyjna – dostęp do drogi gminnej nr 301218W;

d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich:
  - dostępu do drogi publicznej,
  - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
  - dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
- projektowana inwestycja nie powinna pogarszać warunków użytkowania nieruchomości, na której jest zlokalizowana, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości w zakresie emisji hałasu, uciążliwości zapachowej, emisji spalin, bezpieczeństwa komunikacyjnego itp. dla terenów sąsiednich, uciążliwość powinna zamknąć się w granicy działki, na której będzie realizowana niniejsza inwestycja,
- inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.),
- należy spełnić wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska,
- zobowiązuje się inwestora do przestrzegania przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r., poz. 624 ze zm.) oraz ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r., poz. 1098 ze zm.).

### 3. Ustalenia wynikające z postanowień organów uzgadniających:

- a) zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja podlegała uzgodnieniu z organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami **Starostą Płońskim**, ul. Płocka 39, 09-100 Płońsk - **Postanowienie z 08 marca 2022 r., znak GG.6123.151.2022.**
- b) zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja podlegała uzgodnieniu z organem właściwym w sprawach melioracji wodnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – **Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Ciechanowie**, ul. Powstańców Warszawskich 11, 06-400 Ciechanów.

**Dyrektor Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Ciechanowie** w terminie określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym nie zajął stanowiska o uzgodnieniu projektu ww. decyzji, co uważa się za uzgodnienie dokonane (art. 53 ust. 5 i art. 53 ust. 5c).

- c) zgodnie z art. 53, ust.4 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja podlegała uzgodnieniu z **Zarządcą drogi gminnej** dla obszaru wskazanego do lokalizacji inwestycji, a przylegającego do drogi gminnej.

**Zarządca Drogi Gminnej w Gminie Załuski** w terminie określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie zajął stanowiska o uzgodnieniu projektu ww. decyzji, co uważa się za uzgodnienie dokonane (art. 53 ust. 5 i art. 53 ust. 5c).

**4. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawiono na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.**

**5. Integralną część niniejszej decyzji stanowi:**

- 1) załącznik graficzny do decyzji sporządzony na mapie w skali 1:1000,
- 2) załącznik tekstowy:
  - analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu,
  - analiza warunków, zasad zagospodarowania terenu i zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji,
- 3) załącznik graficzny do analizy decyzji o warunkach zabudowy na mapie w skali 1:2000.

### **UZASADNIENIE**

W dniu 15 grudnia 2021 r. Elektrownia PV 59 Sp. z o.o., ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa, reprezentowaną przez Pełnomocnika Panią Paulinę Kosicką, wystąpiła z wnioskiem do Wójta Gminy Załuski, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni słonecznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą (w tym kontenerowa stacja transformatorowa, kontener techniczny) na części działek ewidencyjnych nr 150/9 i 150/10, położonych w miejscowości Smulska, obręb 0018 Smulska, gmina Załuski.

Teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z powyższym wydanie warunków zabudowy następuje na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w trybie przepisu art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Sporządzenie projektu decyzji powierza się osobie spełniającej jeden z warunków wymienionych w art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt decyzji o warunkach zabudowy przygotowała mgr inż. Agnieszka Kordalska-Klimiuk, posiadająca dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej.

## POUCZENIE

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania nieruchomością przeznaczoną na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, lub dla terenu objętego inwestycją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego Ciechanowie ul. Rzeczkowska 6, 06-400 Ciechanów, które należy wnieść za pośrednictwem Wójta Gminy Załuski w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona (każda ze stron) 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).

Z up. WÓJTA  
*Marcin Delyk*  
p.o. Naczelnika  
Wydziału Inwestycji i Rozwoju

### Otrzymują:

1. Pani Paulina Kosicka
2. Strony postępowania
3. a/a



Załącznik do decyzji o warunkach zabudowy

znak: **KIR.6030** / **21.04.2007**

27.04.2007

Skala 1:1000



Legenda:

Linia rozgraniczająca teren inwestycji

mgr inż. Agnieszka Karadziśko-Klimiuk  
posiadająca dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej

Projekt decyzji sporządziła: 157

## **ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

w zakresie warunków wynikających z art. 61 ust. 1 – 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W związku z tym, iż wniosek dotyczy budowy instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2021 poz. 610 ze zm.), ma zastosowanie art. 61 ust. 3, a mianowicie nie musi spełniać warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 poz. 741 ze zm.).

W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, co następuje:

### **1. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, ponieważ inwestycja spełnia wymogi wymienione w art. 61 ust.1 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 poz. 741 ze zm.).**

- 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 funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej projektowanego obiektu, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu – **nie dotyczy**,
- 2) teren objęty inwestycją ma dostęp do drogi publicznej - **nie dotyczy**,
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla powyższego zamierzenia budowlanego,
- 4) teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, stosownie do przepisów art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 ze zm.),
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- 6) zamierzenie budowlane nie znajduje 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 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

### **2. Wnioski do projektu decyzji:**

- maksymalna moc systemu fotowoltaicznego – do 1 MW,
- maksymalna ilość paneli fotowoltaicznych – do 4000 szt.,
- budowa kontenerowej stacji transformatorowej o maksymalnej powierzchni zabudowy – do 50,0 m<sup>2</sup>,
- wysokość kontenerowej stacji transformatorowej – do 4,0 m,
- budowa kontenera technicznego o maksymalnej powierzchni zabudowy – do 100,0 m<sup>2</sup>,
- wysokość kontenera technicznego – do 4,0 m,

- nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie ustala się.

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym analizę przygotowała mgr inż. Agnieszka Kordalska-Klimiuk posiadająca dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej.

Z. rp. WÓJTA  
*Marcin Dęcyk*  
p.o. Naczelnika  
Wydziału Inwestycji i Rozwoju



**Załącznik tekstowy  
do Decyzji nr 25/2022  
z 27 kwietnia 2022 r.  
znak WIR.6730.62.2021**

**ANALIZA WARUNKÓW, ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU I JEGO ZABUDOWY,**  
wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**1. Warunki i zasady zagospodarowania terenu, jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski, uchwalonego uchwałą Nr 182/XXIX/2002 Rady Gminy w Załuskach z dnia 24.04.2002 r. w sprawie, Wójt Gminy Załuski stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji.

Teren objęty inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej gminnej. W analizowanym obszarze nie występuje infrastruktura techniczna związana z celami ponadlokalnymi. Teren objęty inwestycją nie znajduje się w miejscowości uzdrowskiej, obszarze morskich portów i przystani, terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, terenie górniczym, w parku narodowym, na terenie ochrony zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią, na terenie zamkniętym.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 poz. 741 ze zm.), w związku z tym, że teren przeznaczony pod inwestycję jest wykorzystywany na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami decyzję wydaje się po uzgodnieniu z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 poz. 741 ze zm.), w związku z tym, że teren przedmiotowej inwestycji należy do obszaru przyległego do pasa drogowego decyzję wydaje się po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi graniczącej z inwestycją.

**2. Stan faktyczny i prawny:**

Obszar wnioskowanej inwestycji obejmuje działkę o numerze ewidencyjnym 150/9 o powierzchni 0,3001 ha stanowiącą: RIVb (pow. 0,1943 ha), RV (pow. 0,1058 ha); działkę o numerze ewidencyjnym 150/10 o powierzchni 4,1488 ha stanowiącą: RIIIb (pow. 1,8374 ha), RIVa (pow. 1,4395 ha), RIVb (pow. 0,6408 ha), RV (pow. 0,2311 ha).

Rozpatrywane działki zlokalizowane są w obrębie Smulska, gmina Załuski. Rozpatrywane nieruchomości nie są zabudowane. Działka ewid. nr 150/9 stanowi własność Pani Bogumily Konwerskiej, działka ewid. nr 150/10 stanowi własność Pana Stanisława Konwerskiego.

**Z up. WÓJTA**  
*Marcelina Duda*  
p.o. Naczelnika  
Wydziału Inwestycji i Rozwoju

