

Ostróda, 13 lipca 2023 r.

Nasz znak: RGP.6730.97.2023.AS

**Decyzja Nr 123/2023**  
**o warunkach zabudowy.**

Na podstawie art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 poz. 977) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 775 z późn zm.) po rozpatrzeniu wniosku inwestora: Spółki Elektrownia PV 8 Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Puławskiej 2 (wejście A, VII piętro), 02-566 Warszawa, w imieniu której z pełnomocnictwa występuje XXXX (data wpływu wniosku do Urzędu: 14.04.2023 r., uzupełniony i zmieniony dnia 04.05.2023),

**ustalam**

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na części działki nr ew. 208/2, obręb Tyrowo, gm. Ostróda.

**1. Rodzaj zabudowy.**

1.1. Instalacja odnawialnego źródła energii.

**2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu.**

2.1. Budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym kontener techniczny, kontener stacji transformatorowej, inwertery, ogrodzenie.

**3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego, w szczególności ustalenia:**

- a) linii zabudowy – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 15m od drogi, jak w załączniku Nr 1 do decyzji;
  - b) łączna powierzchnia instalacji – do 2,15ha;
  - c) wysokości konstrukcji wraz z panelami fotowoltaicznymi - do 5m n.p.g.;
  - d) parametrów kontenerowej stacji transformatorowej:
    - powierzchnia zabudowy - do 50m<sup>2</sup>;
    - wysokość - do 4m,
  - e) parametrów kontenera technicznego:
    - powierzchnia zabudowy - do 50m<sup>2</sup>;
    - wysokość - do 4m;
    - dopuszcza się montaż magazynu energii;
  - f) liczba inwerterów – do 10 sztuk;
  - g) parametrów ogrodzenia – wysokość do 2,2m, konstrukcja ażurowa, z wykluczeniem stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych.
- 3.1. W sprawach nieustalonych w treści decyzji mają zastosowanie (odpowiednio) przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225).

#### **4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

- 4.1. W zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.) wraz z przepisami art. 71 i następnymi ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.).

W sprawie mają zastosowanie postanowienia decyzji Wójta Gminy Ostróda z dnia 15.03.2019 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, znak:RGP.6220.21.2018 orzekającego brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko

- 4.2. W zakresie ochrony przyrody nie mają zastosowania prawne formy ochrony przyrody z tytułu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.).

#### **5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

- 5.1. W granicach inwestycji nie znajdują się zewidencjonowane obiekty objęte prawnymi formami ochrony zabytków na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.).

#### **6. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 6.1. W zakresie uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, zaopatrzenie w energię elektryczną następować będzie z sieci elektroenergetycznej lub z instalacji odnawialnego źródła energii.

6.2 Dojazd z drogi publicznej gminnej (dz. nr ew. 300).

#### **7. Ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich.**

- 7.1. Planowane zamierzenie inwestycyjne należy projektować i realizować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając poszanowanie, występujących w zasięgu oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym w szczególności ochronę przed: pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, a także przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, odór, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby. Nadto zapewnienie ochrony poprzez: odpowiednie ukształtowanie terenu działek w sposób uniemożliwiający nadmierne odprowadzanie wód opadowych na działki sąsiednie oraz odpowiednie usytuowanie budynków i towarzyszących im urządzeń – z zachowaniem strefy oddziaływania mieszczącej się w granicach własnej działki.

#### **8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.**

- 8.1. W zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych nie mają zastosowania w sprawie przepisy odrębne.

- 8.2. W zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi nie mają zastosowania w sprawie przepisy odrębne.
- 8.3. W zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie mają zastosowania w sprawie przepisy odrębne.
- 9. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz wyniki analizy, o której mowa w przepisach § 3.1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.).**
- 9.1. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz nieprzekraczalne linie zabudowy określa załącznik Nr 1 do decyzji, sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.
- 9.2. Przedmiot sprawy stanowi realizację urządzenia instalacji odnawialnego źródła energii w związku z czym na podstawie art. 61 ust 3, nie wymaga spełnienia warunków o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 10. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.**

## U Z A S A D N I E N I E

1. Teren przedmiotowej inwestycji:
- nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
  - wg złożonego wniosku stanowi część działki o pow. 21 500 m<sup>2</sup> (powierzchnia całej działki 52 818m<sup>2</sup>), oznaczoną w rejestrze gruntów gminy Ostróda numerem ew. 208/2, obręb Tyrowo, jako grunt rolny.
2. W/w działka jest niezabudowana budynkami.
3. Wnioskowana inwestycja stanowi zmianę zagospodarowania terenu w rozumieniu przepisów art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
4. Na podstawie wykonanej przez Wójta Gminy Ostróda analizy, o której mowa w pkt 9 decyzji, stwierdza się, że:
- przedmiot sprawy stanowi realizację urządzenia instalacji odnawialnego źródła energii w związku z czym na podstawie art. 61 ust 3, nie wymaga spełnienia warunków o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
  - teren wnioskowanej inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej, o którym mowa w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
  - istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla wnioskowanego zamierzenia budowlanego (z uwzględnieniem warunków art. 61 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
  - teren wnioskowanej inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

- e) wnioskowana inwestycja jest zgodna z właściwymi przepisami odrębnymi,
- f) wnioskowana inwestycja nie jest zlokalizowana:
  - w obszarze, w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, ustanowiono zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi na mocy przepisów ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r., poz. 273 z późn. zm.),
  - na terenie strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - na terenie strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu

Wobec powyższego wnioskowana inwestycja spełnia wymogi przepisów art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dając podstawę do zastosowania w sprawie przepisów art. 59 ust. 1 i art. 60 ust. 1 w/w ustawy.

W tym stanie rzeczy postanowiono jak w treści decyzji.

### **POUCZENIE**

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Elblągu za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej otrzymania. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona 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. Podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy przysługuje prawo do wniesienia żądania, o którym mowa w art. 51 ust 2e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### Uzgodnienie:

1. Starosta Ostródzki. Uzgodnienie z tytułu art.53 ust 4 pkt. 6) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na podstawie art. 122 a § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego – pismo z dnia 16.06.2023 r. (data wpływu do Urzędu: 16.06.2023 r.), znak: RLŚ.673.306.2023.
2. Państwowe Gospodarstwo Wodne WODY POLSKIE, Zarząd Zlewni w Toruniu. Uzgodnienie z tytułu art.53 ust 4 pkt. 6) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na podstawie Art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977), tj. W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

#### Projekt decyzji przygotował:

kierownik zespołu projektowego  
urbanista mgr inż. Adam Syczewski  
Biuro Architektoniczno - Urbanistyczne „BDK” s. c.  
10- 686 Olsztyn, ul. Wilczyńskiego 6G/3

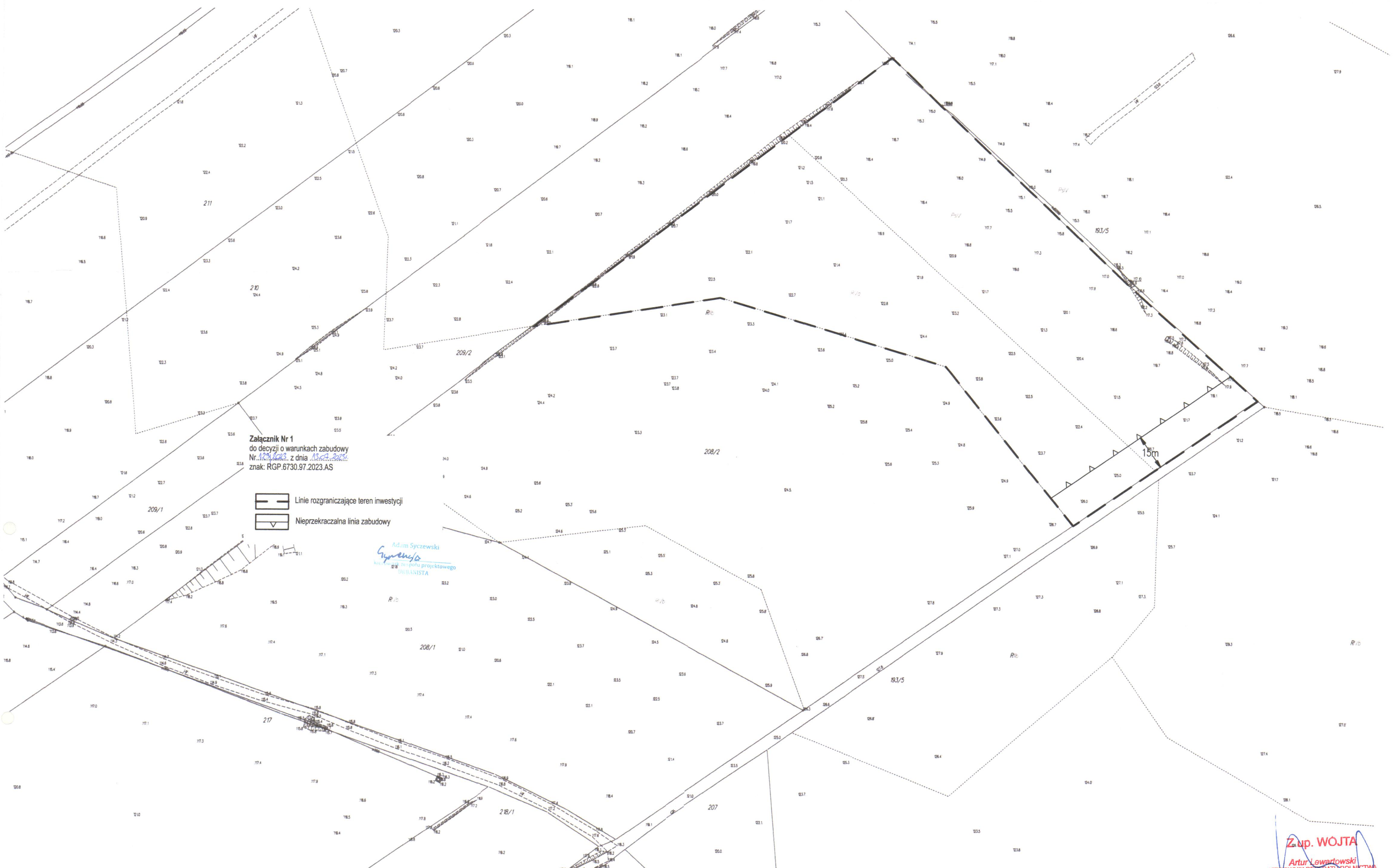
Adam Syczewski  
*Syczewski*  
kierownik zespołu projektowego  
URBANISTA

**Z up. WÓJTA**

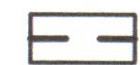
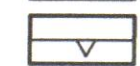
**Artur Lewartowski**  
KIEROWNIK REFERATU ROLNICTWA  
I GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ

Decyzję otrzymują:

1. Wnioskodawca: Spółka Elektrownia PV 8 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie  
Pełnomocnik: XXXX
2. XXXX
3. XXXX
4. XXXX
5. Wójt Gminy Ostróda
6. a/a



Załącznik Nr 1  
do decyzji o warunkach zabudowy  
Nr. 123/2023, z dnia 15.03.2023 r.  
znak: RGP.6730.97.2023.AS

-  Linie rozgraniczające teren inwestycji
-  Nieprzekraczalna linia zabudowy

Adam Syczewski  
*Syczewski*  
Kierownik zespołu projektowego  
URBANISTA

Zup. WOJTA  
Artur Lewartowski  
KIEROWNIK REFERATU ROLNICTWA  
I GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ

Skala 1:1000  
województwo warmińsko-mazurskie  
powiat ostródzki  
ewid.: 281509\_2 OSTRÓDZA - GMINA  
qb: 38 TYROWO  
 kancelaryjny: GK 6642 846 2023

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Starosta Ostródzki
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PL.PZGIK.7627
Nazwa materiału zasobu	Kopia mapy zasadniczej
Data wykonania kopii materiału zasobu	31.03.2023 r.
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z up. STAROSTY Magdalena Jankina

# BDK s.c.

BIURO ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNE  
10-686 OLSZTYN, ul. Wilczyńskiego 6G/3  
tel./fax (089) 541-42-24 e-mail: biuro@bdk.olsztyn.pl

ROK ZAŁ. 1992

NIP 739-020-51-26

P-510571498

---

Janusz Dubowik, Szymon Zabokrzecki, Michał Sobieraj, Adam Syczewski

---

## **Analiza**

do decyzji Nr 123/2023 o warunkach zabudowy  
z dnia 13.07.2023 r., znak: RGP.6730.97.2023.AS  
(część tekstowa)

### **Analiza:**

- a) stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji,
- b) funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 poz. 1) - 6) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

**dla inwestycji** polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na części działki nr ew. 208/2, obręb Tyrowo, gm. Ostróda.

**z wniosku** Spółki Elektrownia PV 8 Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Puławskiej 2 (wejście A, VII piętro), 02-566 Warszawa, w imieniu której z pełnomocnictwa występuje XXXX.

### **Organ ustalający warunki**

**zabudowy i zagospodarowania terenu:** Wójt Gminy Ostróda

**1. Podstawa prawna analizy:**

- a) art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 poz. 977),
- b) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.).

**2. Stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.**

- 2.1. W celu określenia czy zostały spełnione łącznie warunki określone w art. 61 w/w ustawy dokonano analizy o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Za obszar analizowany należy rozumieć teren określony i wyznaczony granicami, którego funkcję zabudowy i zagospodarowania oraz cechy zabudowy i zagospodarowania analizuje się w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania. Ponadto zgodnie z art. 61 ust 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, granice obszaru analizowanego wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów.
- 2.2. W przypadku przedmiotowej inwestycji front działki wynosi 94m natomiast wielkość obszaru analizowanego stanowi 3-krotną szerokość frontu działki - 282m. Organ wyznaczając obszar analizowany kierował się koniecznością obiektywnej oceny sąsiedztwa w odniesieniu do planowanej inwestycji. Dążono do tego aby obszar analizowany stanowił całość urbanistyczną i pozostawał w zgodzie ze specyfikacją okolicy. W ocenie organu obszar analizowany wyznaczony jako minimalny rozmiar, wynikający z przepisów prawa jest wystarczający do rzetelnego określenia funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania w kontekście ochrony ładu przestrzennego.
- 2.3. Przedmiot sprawy stanowi urządzenie instalacji odnawialnego źródła energii w związku z czym na podstawie art. 61 ust 3, nie wymaga spełnienia warunków o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy o planowaniu



i zagospodarowaniu przestrzennym. Dla inwestycji nie ma zastosowania zasada dobrego sąsiedztwa.

- 2.4. W związku z pkt. 2.2 w analizie odstępuje się od określania średnich parametrów i gabarytów zabudowy w obszarze analizowanym oraz dostępu do drogi publicznej, ponieważ ich określenie nie wpłynęłoby na wynik analizy
- 2.5. W zakresie infrastruktury technicznej zaopatrzenie w energię elektryczną będzie następowało z sieci elektroenergetycznej lub z instalacji odnawialnego źródła energii.
- 2.6. W obszarze analizowanym nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.).
- 2.7. W zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.).
- 2.8. W zakresie ochrony przyrody nie mają zastosowania prawne formy ochrony przyrody z tytułu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.).
- 2.9. W obszarze analizowanym nie występują:
  - a) tereny narażone na powódzie,
  - b) tereny osuwiskowe,
  - c) tereny górnicze.

### **3. Wnioski.**

Ze sporządzonej analizy wynika, co następuje:

- 1) przedmiot sprawy stanowi realizację urządzenia instalacji odnawialnego źródła energii w związku z czym na podstawie art. 61 ust 3, nie wymaga spełnienia warunków o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla wnioskowanego zamierzenia budowlanego (z uwzględnieniem warunków art. 61 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- 3) teren wnioskowanej inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- 4) wnioskowana inwestycja jest zgodna z właściwymi przepisami odrębnymi,

5) wnioskowana inwestycja nie jest zlokalizowana:

- w obszarze, w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, ustanowiono zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi na mocy przepisów ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r., poz. 428 z późn. zm.),
- na terenie strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- na terenie strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

**4. Część graficzna analizy została sporządzona na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.**

Projekt analizy opracował:

kierownik zespołu projektowego

urbanista mgr inż. Adam Syczewski

Biuro Architektoniczno - Urbanistyczne „BDK” s. c.

10- 686 Olsztyn, ul. Wilczyńskiego 6G/3

Adam Syczewski  
  
kierownik zespołu projektowego  
URBANISTA

Z up. WÓJTA

Artur Lewartowski  
KIEROWNIK REFERATU ROLNICTWA  
I GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ



Cieplice Śląskie  
 Osiedle Nowe  
 Skala 1:1000

Zaplanowany teren inwestycji  
 Wzrostki i zieleń  
 z cennikami z dnia 15.05.2023 r.  
 z cennikami z dnia 15.05.2023 r.

Linia rozgraniczająca teren inwestycji  
 Granice obszarów analizowanego  
 i sąsiednich obszarów w obszarze analitycznym  
 Drogi publiczne