

Nasz znak: RGP.6730.94.2023.AS

**Decyzja Nr 127/2023**  
**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 Energia Smykówko Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Górnej 5, 10-040 Olsztyn, reprezentowanej przez Prezesa Zarządu - Pana Krzysztofa Kacprzyckiego (data wpływu wniosku do Urzędu: 14.04.2023 r.),

**ustalam**

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na części działki nr ew. 3/26, obręb Smykówko, 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 1MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą w tym stacja transformatorowo-rozdzielcza, rozdzielnice, falowniki, ogrodzenie, okablowanie oraz opcjonalny magazyn energii.

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

a) łączna powierzchnia instalacji – do 2ha;

b) łącznej liczby paneli fotowoltaicznych – do 2500 sztuk;

c) wysokości konstrukcji wraz z panelami fotowoltaicznymi - do 4m n.p.g.;

d) liczba falowników – do 10 sztuk;

e) parametrów stacji transformatorowej:

- powierzchnia zabudowy - do 70m<sup>2</sup>;
- wysokość - do 5m,

f) parametrów opcjonalnego magazynu energii:

- powierzchnia zabudowy - do 70m<sup>2</sup>;
- wysokość - do 5m,

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).

W sprawie mają zastosowanie postanowienia decyzji Wójta Gminy Ostróda z dnia 16.03.2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, znak: RGP.6220.1.2022 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 powiatowej (dz. nr ew. 161), poprzez drogę wewnętrzną (dz. nr ew. 2) oraz poprzez działkę nr ew. 3/27 i 3/26.

#### **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 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:

- a) nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- b) wg złożonego wniosku stanowi część działki o pow. 20000 m<sup>2</sup> (powierzchnia całej działki 117299 m<sup>2</sup>), oznaczonej w rejestrze gruntów gminy Ostróda numerem ew. 3/26, obręb Smykówko, 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:

- a) 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,
- b) teren wnioskowanej inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej, o którym mowa w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- c) istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla wnioskowanego zamierzenia budowlanego (z uwzględnieniem warunków art. 61 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- d) 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.673.301.2023.
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 – postanowienie z dnia 14.06.2023 r. (data wpływu do Urzędu: 19.06.2023 r.), znak: GD.ZZI.5.521.599.2023.

Projekt decyzji przygotował:

kierownik zespołu projektowego

urbanista mgr inż. Adam Syczewski

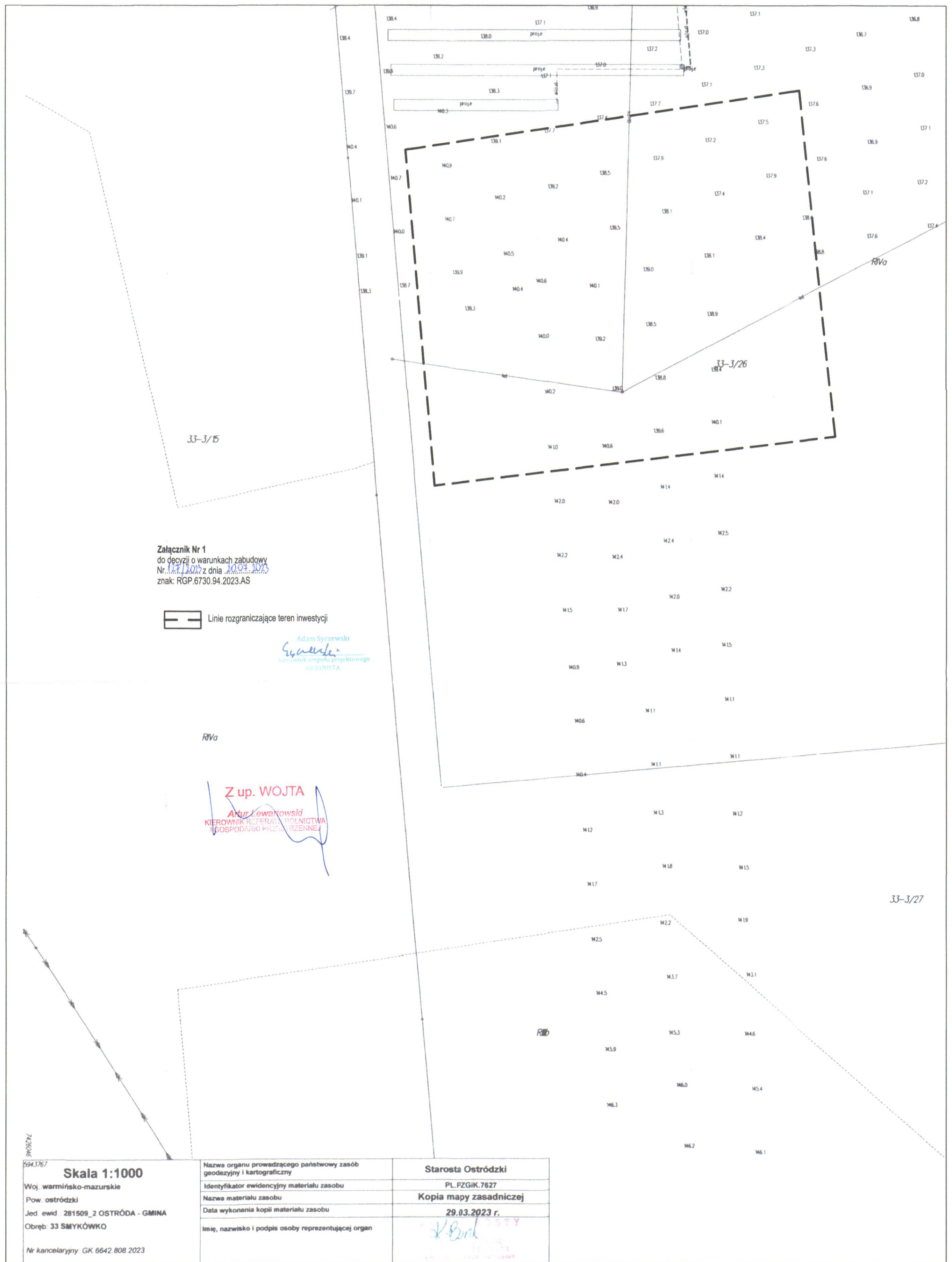
Biuro Architektoniczno - Urbanistyczne „BDK” s. c.

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

Adam Syczewski  
*Syczewski*  
kierownik zespołu projektowego  
URBANISTA

Decyzję otrzymują:

1. Wnioskodawca: Firma Energia Smykówko Sp. z o.o. reprezentowana przez Prezesa Zarządu – Pana Krzysztofa Kacprzyckiego
2. XXXX
3. a/a



Załącznik Nr 1  
do decyzji o warunkach zabudowy  
Nr ~~141/1800~~ z dnia ~~10.04.2015~~  
znak: RGP.6730.94.2023.AS

Linie rozgraniczające teren inwestycji

Adam Syczewski  
*Syczewski*  
Inżynier z zespołu projektowego  
URBANISTA

R1Va

Z up. WOJTA  
*Artur Lewakowski*  
KIEROWNIK REFERATU ROLNICTWA  
I GOSPODARSTWA PRZEMISŁOWO-PRZEMISŁOWO-PRZEMISŁOWO

5943767  
7428294

**Skala 1:1000**  
Woj. warmińsko-mazurskie  
Pow. ostródzki  
Jed. ewid. 281509\_2 OSTRÓDA - GMINA  
Obręb: 33 SMYKÓWKO  
Nr kancelaryjny GK 6642.808.2023

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób  
geodezyjny i kartograficzny  
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu  
Nazwa materiału zasobu  
Data wykonania kopii materiału zasobu  
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ

Starosta Ostródzki  
PL.PZGIK.7627  
Kopia mapy zasadniczej  
29.03.2023 r.  
*K. Bank*

## Analiza

do decyzji Nr 127/2023 o warunkach zabudowy  
z dnia 20 lipca 2023 r., znak: RGP.6730.94.2023.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. 3/26, obręb Smykówko, gm. Ostróda

**z wniosku**              Spółki Energia Smykówko Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Górnej 5, 10-040 Olsztyn, reprezentowanej przez Prezesa Zarządu - Pana Krzysztofa Kacprzyckiego

### 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.
- 2.2. 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.
- 2.3. 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.
- 2.4. W zakresie infrastruktury technicznej zaopatrzenie w energię elektryczną będzie następowało z sieci elektroenergetycznej lub z instalacji odnawialnego źródła energii.
- 2.5. 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.).
- 2.6. 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.).



2.7. 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.).

2.8. W obszarze analizowanym nie występują:

- a) tereny narażone na powodzie,
- 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 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.

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

Projekt analizy opracował:

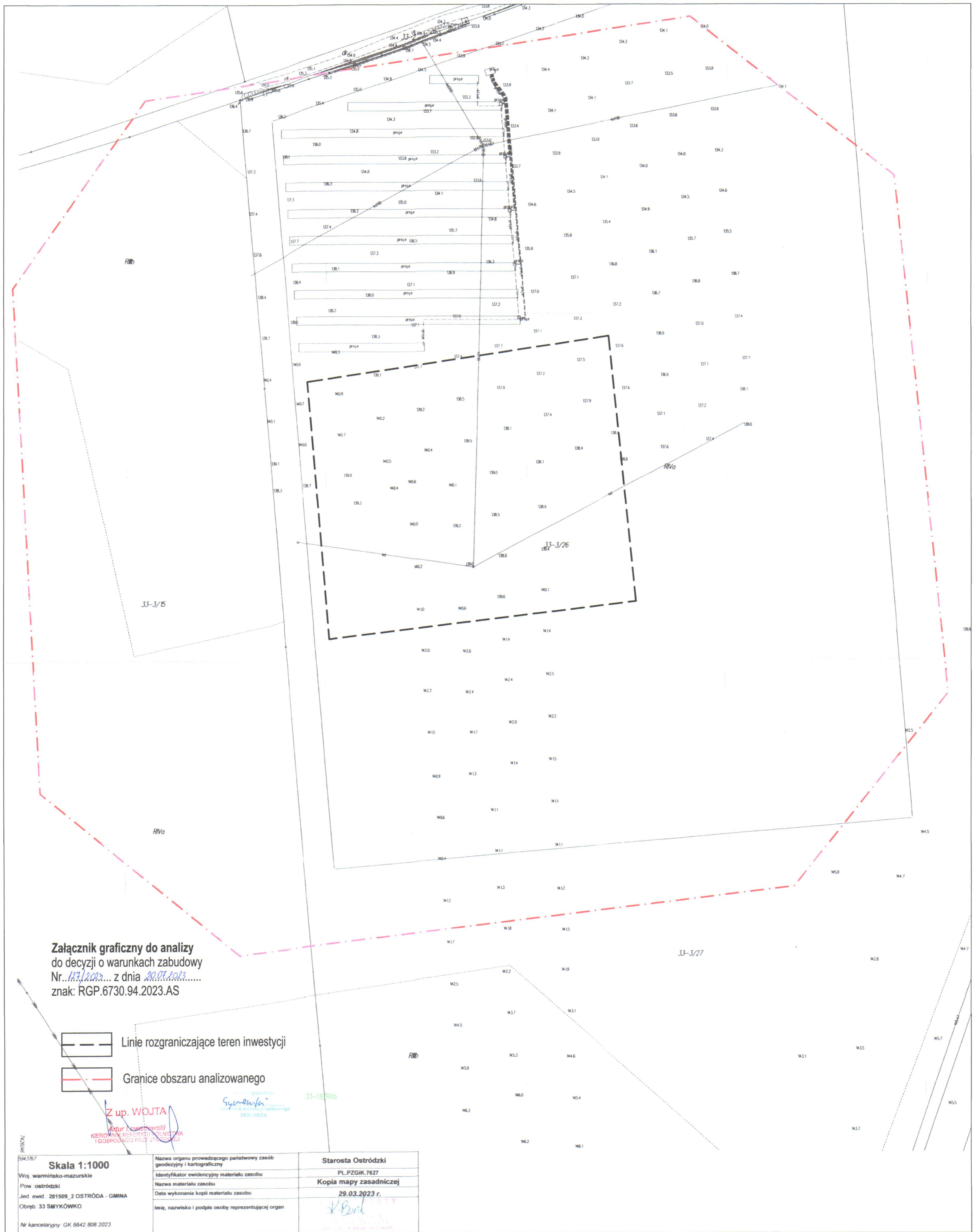
kierownik zespołu projektowego

urbanista mgr inż. Adam Syczewski



Biuro Architektoniczno - Urbanistyczne „BDK” s. c.

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

Adam Syczewski  
  
kierownik zespołu projektowego  
URBANISTA



Załącznik graficzny do analizy  
do decyzji o warunkach zabudowy  
Nr. 123/2023 z dnia 20.07.2023  
znak: RGP.6730.94.2023.AS

-  Linie rozgraniczające teren inwestycji
-  Granice obszaru analizowanego

Z up. WOJTA  
Artur Nowakowski  
KIEROWNIK REFERATU PLANIMETRIA  
I GOSPODARSTWA PRZEMISŁOWYM

594.3767 <b>Skala 1:1000</b> Woj. warmińsko-mazurskie Pow. ostródzki Jed. ewid. 281509_2 OSTRÓDZA - GMINA Obręb: 33 SMYKÓWKO Nr kancelaryjny GK 6642.808.2023	Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny Starosta Ostródzki
	Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu PL.PZGH.7627
	Nazwa materiału zasobu Kopia mapy zasadniczej
	Data wykonania kopii materiału zasobu 29.03.2023 r.
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ 