

**DECYZJA Nr 29 /2023  
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 104 oraz 107 z uwzględnieniem art. 9, art. 10 i art. 11 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 roku poz. 775 z późniejszymi zmianami) oraz art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 3 i 4, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61, a także art. 64 ust. 1 w związku z art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 roku poz. 977 z późniejszymi zmianami), a także 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 przestrzennego (Dz. U. z 2003 roku Nr 164 poz. 1588 z późniejszymi zmianami) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 roku Nr 164 poz. 1589), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 6 i 14 kwietnia 2023 roku, Universe Energy Pulse Sp. z o.o., z siedzibą [REDAKTURA] w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji p.n.: budowa elektrowni słonecznej o mocy do 15 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, przewidzianej do realizacji na działkach o numerach ewidencyjnych gruntów 154, 162, 164, obręb Wrogocin, gmina Drobin, powiat płocki, województwo mazowieckie, po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz po dokonaniu analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji,

**ustalam**

**wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu  
dla zamierzenia budowlanego p.n.:**

budowa elektrowni słonecznej o mocy do 15 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, przewidzianej do realizacji na działkach o numerach ewidencyjnych gruntów 154, 162, 164, obręb Wrogocin, gmina Drobin, powiat płocki, województwo mazowieckie,

**na rzecz**

Universe Energy Pulse Sp. z o.o., z siedzibą [REDAKTURA]

**Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:**

**1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy**

- 1.1. rodzaj zabudowy – instalacja odnawialnego źródła energii; obiekty infrastruktury technicznej; urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty liniowe.

**2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu**

Na obszarze terenu wskazanego we wniosku ustala się:

- 2.1. budowę elektrowni słonecznej o mocy do 15 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

**3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ład przestrzennego**

- 3.1. nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 15,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej nr 290542W,  
3.2. powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu do 134 000 m<sup>2</sup>,  
3.3. powierzchnia zabudowy do 134 000 m<sup>2</sup>,  
3.4. panele fotowoltaiczne (do 30 000 szt.) o łącznej mocy do 15 MW zainstalowane na konstrukcjach wsporczych. Wysokość konstrukcji do 5,0m n.p.t.,  
3.5. stacja transformatorowa nN/SN i inne obiekty kontenerowe (do 15 szt.) o powierzchni zabudowy do 60m<sup>2</sup> każda, wysokości do 5m, szerokości do 10m,  
3.6. inwertery (falowniki) zamontowane na konstrukcjach stalowych pod panelami lub inwertery centralne,  
3.7. złącza kablowe, ogrodzenie, droga wewnętrzna,  
3.8. stacja elektroenergetyczna SN/WN (GPO) (opcjonalnie) wraz z infrastrukturą pełniącą funkcję Głównego Punktu Odbioru łączącego elektrownię fotowoltaiczną z siecią dystrybucyjną WN, obejmująca: rozdzielnię napowietrzną 110 kV na konstrukcjach i fundamentach, ze stanowiskami transformatora mocy i stanowiskami transformatora potrzeb własnych, budynek technologiczny, linie kablowe WN 110 kV, linie kablowe SN, linie kablowe nN, linie kablowe sterownicze, maszty radiokomunikacyjny, kable telekomunikacyjne, linie kablowe światłowodowe, kanały kablowe, kanalizację kablową, stanowiska kompensacji mocy biernej, instalację uziemiającą i odgromową, kanalizację deszczową i drenaż, zbiornik szczelny bezodpływowy, zbiornik odparowujący, drogi wewnętrzne, place manewrowe, chodniki, utwardzenie terenu, stanowisko agregatu prądotwórczego, oświetlenie terenu stacji, ogrodzenie terenu stacji o wysokości do 2,5m, zjazdy z dróg publicznych oraz inne elementy niezbędne do prawidłowego funkcjonowania o powierzchni do 10 000m<sup>2</sup>, wysokości

- do 50m, szerokości do 100m,  
3.9. inne niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej.

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

- 4.1. inwestycja na etapie przygotowania i realizacji winna być prowadzona z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku poz. 2556 z późniejszymi zmianami),  
4.2. przedmiotowy teren nie jest objęty formą ochrony przyrody w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku poz. 916 z późniejszymi zmianami),  
4.3. zachować wymogi decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Drobin nr GK.6220.24.2022 z dnia 16 marca 2023 roku o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie elektrowni słonecznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr ew. 154, 162, 164 (obręb 0047) w obrębie Wrogocin, gmina Drobin – obszar wiejski,  
4.4. w trakcie eksploatacji obiekt budowlany nie może powodować przekroczenia określonych standardów jakości środowiska,  
4.5. zasięg źródła hałasu ograniczyć do terenu działki,  
4.6. część terenu wolnego od zabudowy należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną w postaci nasadzeń zieleni,  
4.7. zachować odległość od lasów zgodnie z przepisami odrębnymi,  
4.8. odpady powstałe podczas budowy należy przekazać firmie posiadającej uregulowany stan prawny w zakresie gospodarki odpadami lub zagospodarować na zasadach określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 10 listopada 2015 roku w sprawie listy rodzajów odpadów, które osoby fizyczne lub jednostki organizacyjne niebędące przedsiębiorcami mogą poddawać odzyskowi na potrzeby własne, oraz dopuszczalnych metod ich odzysku (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku poz. 93),  
4.9. sposób gospodarowania odpadami komunalnymi zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku poz. 2519 z późniejszymi zmianami),  
4.10. teren nie wymaga zgodny na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne wynikające z przepisów regulujących zasady ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz rekultywacji i poprawiania wartości użytkowej gruntów, wynikających z przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku poz. 2409), gdyż działki:  
a) w liniach rozgraniczających teren inwestycji w Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Drobin zatwierdzonym Uchwałą nr 169/XXVIII/93 Rady Gminy w Drobinie w dniu 3 czerwca 1993 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 23 czerwca 1993 roku Nr 3, poz. 56), który utracił swą ważność na podstawie art. 87 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zlokalizowane były na terenie: upraw rolnych; użytków zielonych; drogi gminnej nr 34,  
b) zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków położone są na gruntach oznaczonych symbolem: Lzr-PsIV, Lzr-ŁVI – grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, Br-RIVb, Br-RV – grunty rolne zabudowane, RIIb, RIVa, RIVb, RV – grunty orne, PsIV – pastwiska trwałe. N - nieużytki (pow. 3,13ha; 6,7943ha; 5,36ha). Grunty klasy III poza liniami rozgraniczającymi teren inwestycji.

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

- 5.1. Gmina Drobin nie prowadzi spisu dóbr kultury współczesnej,  
5.2. na terenie zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne podlegające ochronie na mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku poz. 840). Zgodnie z art. 31 ust. 1a pkt 2 ww. ustawy, osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna, która zamierza realizować roboty ziemne lub dokonać zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, co doprowadzić może do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego – jest obowiązana, z zastrzeżeniem art. 82a ust. 1, pokryć koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji, jeżeli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne w celu ochrony tych zabytków. Zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych, o których mowa w ust. 1a, ustala wojewódzki konserwator zabytków w drodze decyzji, wyłącznie w takim zakresie, w jakim roboty budowlane albo roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, zniszczą lub uszkodzą zabytek archeologiczny.

#### 6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

- 6.1. obsługa komunikacyjna od drogi gminnej nr 290542W, będącej w zarządzie Burmistrza

- Miasta i Gminy Drobin,
- 6.2. należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z art. 18 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku poz. 1225). Przyjęty wskaźnik winien wynikać z programu funkcjonalno-przestrzennego inwestycji sprecyzowanego w projekcie budowlanym na etapie ubiegania się o pozwolenie na budowę,
  - 6.3. odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony. Dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione,
  - 6.4. usytuowanie na działce budowlanej urządzeń do gromadzenia i oczyszczania ścieków oraz odpadów stałych powinno być zgodne z wymaganiami dotyczącymi ochrony gruntu, wód i powietrza,
  - 6.5. energia elektryczna – projektowana na podstawie oświadczenia EOP/KW/7/2023/04/005487 z dnia 6 kwietnia 2023 roku wydanego przez przedsiębiorstwo ENERGA-OPERATOR SA oraz z instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych.

## 7. Ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich

- 7.1. obiekt budowlany oraz związane z nim urządzenia budowlane należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i obowiązkami nałożonymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 roku poz. 682), a w szczególności zapewniając:
  - odpowiednie warunki higieniczne i zdrowotne oraz ochrony środowiska,
  - ochronę przed hałasem i drganiami,
  - poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym, zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
- 7.2. zamierzenie budowlane:
  - nie może pozbawić dostępu do drogi publicznej innych użytkowników istniejących budynków oraz możliwości przejazdu pojazdów ratowniczych,
  - nie może ograniczyć możliwości korzystania z infrastruktury technicznej a w trakcie przebudowy istniejącej infrastruktury podziemnej należy zapewnić rozwiązania zastępcze na czas trwania budowy,
  - nie może pozbawić dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 7.3. do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić doїście i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej określonych w przepisach odrębnych,
- 7.4. ewentualne kolizje projektowanej inwestycji z uzbrojeniem terenu Inwestor rozwiąże w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci,
- 7.5. użytkowanie obiektu budowlanego nie może skutkować uciążliwościami spowodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, w sposób zapewniający jak najlepszy stan środowiska poprzez utrzymanie poziomu hałasu, a także pól elektromagnetycznych, poniżej dopuszczalnego lub co najmniej na tym poziomie, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 roku poz. 112), rozporządzeniem Ministra Klimatu z dnia 30 maja 2020 roku w sprawie sposobu ustalania wartości wskaźnika hałasu  $L_{DWN}$  (Dz. U. z 2020 roku poz. 1018), rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz. U. z 2019 roku poz. 2448), rozporządzeniem Ministra Klimatu z dnia 17 lutego 2020 roku w sprawie sposobów sprawdzania dotrzymania dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku poz. 2630),
- 7.6. użytkowanie obiektu budowlanego nie może skutkować uciążliwościami spowodowanymi zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby, w sposób zapewniający jak najlepszy stan środowiska poprzez utrzymanie poziomu substancji w powietrzu poniżej dopuszczalnego lub co najmniej na tym poziomie,
- 7.7. w przypadku kolizji planowej inwestycji z urządzeniami melioracji wodnych należy przestrzegać zapisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku poz. 2625 z późniejszymi zmianami) oraz wykonać działania zapewniające ochronę urządzeń melioracyjnych przy realizacji inwestycji - w uzgodnieniu zakresu tych działań z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Polskie,
- 7.8. projekt budowlany nie może naruszać przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku poz. 1693 z późniejszymi

zmianami) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 roku w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 roku poz. 1518),

- 7.9. zamierzenie budowlane winno być projektowane, budowane i użytkowane zgodnie z przepisami, w tym między innymi:
- ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 roku poz. 682),
  - rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku poz. 1225),
  - rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 roku poz. 1609 z późniejszymi zmianami),
  - rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 roku w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. z 2003 roku Nr 47, poz. 401),
  - ustawą z dnia 3 lipca 2002 roku Prawo lotnicze (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku poz. 1235 z późniejszymi zmianami) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 stycznia 2021 roku w sprawie przeszkód lotniczych, powierzchni ograniczających przeszkody oraz urządzeń o charakterze niebezpiecznym (Dz. U. 2021 r. poz. 264).
8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych
- 8.1. inwestycja nie znajduje się w strefie zagrożonej osuwaniem się mas ziemnych oraz nie znajduje się na terenie górniczym,
- 8.2. planowana inwestycja zlokalizowana jest poza zasięgiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku poz. 2625 z późniejszymi zmianami).

#### 9. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Zgodnie z art. 54 pkt 3) ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone zostały na mapach w skali 1:1000, stanowiących załączniki Nr 2 i 3 do niniejszej decyzji, z zastrzeżeniem art. 52 ust. 2 pkt 1) ww. ustawy.

#### **UZASADNIENIE**

W dniu 6 i 14 kwietnia 2023 roku, Universe Energy Pulse Sp. z o.o., z siedzibą [REDAKTOWANE] wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzenia budowlanego p.n.: budowa elektrowni słonecznej o mocy do 15 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, przewidzianej do realizacji na działkach o numerach ewidencyjnych gruntów 154, 162, 164, obręb Wrogocin, gmina Drobin, powiat płocki, województwo mazowieckie.

Urząd Gminy w Drobinie pismem z dnia 26 kwietnia 2023 roku, działając na podstawie art. 61 w związku z art. 28 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 roku poz. 775 z późniejszymi zmianami) ustalił i zawiadomił o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie i możliwości zapoznania się z aktami sprawy wszystkie osoby będące stronami.

Decyzję wydaje się w trybie art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 roku poz. 977 z późniejszymi zmianami).

W wyniku przeprowadzonej analizy stanu faktycznego i prawnego, tutejszy organ administracji publicznej ustalił, że możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy, gdyż spełnione są wymogi art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż:

- 1) przepisu art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 w związku z ust. 3 tegoż artykułu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o treści cyt.

*„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 obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,  
2) teren ma dostęp do drogi publicznej”*

nie stosuje się do obiektów liniowych i 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.

Nie celowe jest wyznaczenie granic obszaru analizowanego na załączniku graficznym, bowiem nie ma zastosowania art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 roku poz. 977 z późniejszymi zmianami);

- 2) energia elektryczna – projektowana na podstawie oświadczenia EOP/KW/7/2023/04/005487 z dnia 6 kwietnia 2023 roku wydanego przez przedsiębiorstwo ENERGA-OPERATOR SA oraz z instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych;
- 3) teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne wynikające z przepisów regulujących zasady ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz rekultywacji i poprawiania wartości użytkowej gruntów, wynikających z przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku poz. 2409), gdyż działki:
  - a) w liniach rozgraniczających teren inwestycji w Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Drobin zatwierdzonym Uchwałą nr 169/XXVIII/93 Rady Gminy w Drobinie w dniu 3 czerwca 1993 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Płockiego z dnia 23 czerwca 1993 roku Nr 3, poz. 56), który utracił swą ważność na podstawie art. 87 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zlokalizowane były na terenie: upraw rolnych; użytków zielonych; drogi gminnej nr 34,
  - b) zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków położone są na gruntach oznaczonych symbolem: Lzr-PsIV, Lzr-ŁVI – grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, Br-RIVb, Br-RV – grunty rolne zabudowane, RIIIb, RIVa, RIVb, RV – grunty orne, PsIV – państwiska trwałe. N - nieużytki (pow. 3,13ha; 6,7943ha; 5,36ha). Grunty klasy III poza liniami rozgraniczającymi teren inwestycji;
- 4) decyzje wydaje się przy współdziałaniu organów, które w zakresie swych kompetencji oceniają zgodność planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi. Organ uzgadniający działa opierając się na stosownych przepisach normujących przedmiotowy zakres uzgodnienia, przez co uzgodnienie jest formą wiążącego wpływu jednego organu na drugi. Zatem decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 5) 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 z późniejszymi zmianami), 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.

Na podstawie ustaleń nieobowiązującego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Drobin teren objęty liniami rozgraniczającymi teren inwestycji mógł być przeznaczony na realizację inwestycji celu publicznego stanowiącego zadanie rządowe lub samorządowe w rozumieniu art. 53 ust. 4 pkt 10a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz analizie stanu faktycznego i prawnego a także po uzgodnieniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z właściwymi organami, którymi są:

1. wojewódzki konserwator zabytków, w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską, reprezentowanym przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Delegaturę w Płocku, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wobec powyższego w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane,
2. Starosta Płocki, w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wobec powyższego w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane,
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni, w odniesieniu do melioracji wodnych, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – **postanowienie WA.ZPU.1.521.5.262.2023.EP z dnia 4 maja 2023 r.**,
4. zarządca drogi, w odniesieniu do terenów przyległych do pasa drogowego, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - Gmina Drobin i Gmina Staroźreby - wobec powyższego w przypadku niezajęcia stanowiska przez organy



uzgadniające w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane,

5. Wojewoda Mazowiecki i Marszałek Województwa Mazowieckiego w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 – w odniesieniu do terenów przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 10a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – Wojewoda Mazowiecki – wobec powyższego w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane,  
Marszałek Województwa Mazowieckiego - **postanowienie OTP-UO.4500.18.2023.MŻ z dnia 11 maja 2023 r.,**
6. Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego w zakresie ustalonym w art. 86 ust. 7 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze, a w zakresie ustalonym w art. 87 pkt 1 tej ustawy z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego, Ministrem Obrony Narodowej oraz ministrem właściwym do spraw wewnętrznych, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wobec powyższego w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane,

a także uwzględnieniu uwag, zastrzeżeń i opinii właściwych organów i stron postępowania, ustalono, że wniosek spełnia wymogi do wydania decyzji w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowaniu terenu dla przedmiotowej inwestycji.

Zgodnie z powyższymi ustaleniami okoliczności faktycznych i prawnych, nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, w związku z tym, orzeczono, jak w sentencji.

(pieczęć okrągła)

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydawania decyzji)

Z up. Burmistrza

Piotr Jędrzejowski  
Sekretarz Miasta i Gminy

#### **Załączniki:**

1. Wyniki analizy - załącznik Nr 1 (cz. tekstowa) i załączniki nr 2, 3 (cz. graficzna)
2. Część graficzna sporządzona na mapach w skali 1: 1000 - załączniki Nr 2, 3

#### **Otrzymują:**

1. Universe Energy Pulse Sp. z o.o.,
2. Strony postępowania,
3. PZ. -a/a

### **POUCZENIE**

- 1) Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29-31 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 682).
- 2) Niniejsza decyzja wiąże organ właściwy do wydania pozwolenia na budowę.
- 3) Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- 4) Wnioskodawca, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
- 5) Decyzja niniejsza wygaśnie jeżeli:
  - inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
  - dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
- 6) Nie stwierdza się wygaśnięcia decyzji jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.
- 7) Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji o warunkach zabudowy, wójt gminy wydaje na podstawie art. 162 § 1 pkt 1 Kpa.
- 8) Zgodnie z art. 63 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzja niniejsza może skutkować zmianą wartości nieruchomości.
- 9) Od decyzji wydanej w pierwszej instancji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Płocku za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Drobin w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.
- 10) 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, co oznacza, iż decyzja podlega wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.
- 11) Jeżeli decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Jeżeli przyczyni się to do przyspieszenia postępowania, organ odwoławczy może zlecić przeprowadzenie określonych czynności postępowania wyjaśniającego organowi, który wydał decyzję.
- 12) Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.
- 13) Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w art. 51 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wszczęta się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO DECYZJI NR 29/2023 O WARUNKACH ZABUDOWY** dla inwestycji p.n.: budowa elektrowni słonecznej o mocy do 15 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, przewidzianej do realizacji na działkach o numerach ewidencyjnych gruntów 154, 162, 164, obręb Wrogocin, gmina Drobin, powiat płocki, województwo mazowieckie.

**ANALIZA I WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1-6 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

1. Możliwe jest ustalenie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, ponieważ są spełnione warunki określone w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) przepisu art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 w związku z ust. 3 tegoż artykułu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o treści cyt.

*„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 obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,  
2) teren ma dostęp do drogi publicznej”,*

nie stosuje się do obiektów liniowych i 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) energia elektryczna – projektowana na podstawie oświadczenia EOP/KW/7/2023/04/005487 z dnia 6 kwietnia 2023 roku wydanego przez przedsiębiorstwo ENERGA-OPERATOR SA oraz z instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych;

3) teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne wynikające z przepisów regulujących zasady ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz rekultywacji i poprawiania wartości użytkowej gruntów, wynikających z przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku poz. 2409);

4) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

5) 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 z późniejszymi zmianami), 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. Parametry i cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1. nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 15,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej nr 290542W,

2. powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu do 134 000 m<sup>2</sup>,

3. powierzchnia zabudowy do 134 000 m<sup>2</sup>,

4. panele fotowoltaiczne (do 30 000 szt.) o łącznej mocy do 15 MW zainstalowane na konstrukcjach wsporczych. Wysokość konstrukcji do 5,0m n.p.t.,

5. stacja transformatorowa nN/SN i inne obiekty kontenerowe (do 15 szt.) o powierzchni zabudowy do 60m<sup>2</sup> każda, wysokości do 5m, szerokości do 10m,

6. inwertery (falowniki) zamontowane na konstrukcjach stalowych pod panelami lub inwertery centralne,

7. złącza kablowe, ogrodzenie, droga wewnętrzna,

8. stacja elektroenergetyczna SN/WN (GPO) (opcjonalnie) wraz z infrastrukturą pełniącą funkcję Głównego Punktu Odbioru łączącego elektrownię fotowoltaiczną z siecią dystrybucyjną WN,

obejmująca: rozdzielnię napowietrzną 110 kV na konstrukcjach i fundamentach, ze stanowiskami transformatora mocy i stanowiskami transformatora potrzeb własnych, budynek technologiczny, linie kablowe WN 110 kV, linie kablowe SN, linie kablowe nN, linie kablowe sterownicze, maszt radiokomunikacyjny, kable telekomunikacyjne, linie kablowe światłowodowe, kanały kablowe, kanalizację kablową, stanowiska kompensacji mocy biernej, instalację uziemiającą i odgromową, kanalizację deszczową i drenaż, zbiornik szczelny bezodpływowy, zbiornik odparowujący, drogi wewnętrzne, place manewrowe, chodniki, utwardzenie terenu, stanowisko agregatu prądotwórczego, oświetlenie terenu stacji, ogrodzenie terenu stacji o wysokości do 2,5m, zjazdy z dróg publicznych oraz inne elementy niezbędne do prawidłowego funkcjonowania o powierzchni do 10 000m<sup>2</sup>, wysokości do 50m, szerokości do 100m,

9. inne niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej.

Z up. Burmistrza

Piotr Jarzębowski  
Sekretarz Miasta i Gminy

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydawania decyzji)

Z upoważnienia Burmistrza Miasta i Gminy Drobin  
/pełnomocnictwo na 2023 rok/  
mgr inż. Anna Grzelak-Cylińska

