

**DECYZJA Nr 31/2024**  
**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 2024 roku poz. 572) 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 2024 roku poz. 1130), 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 20 maja 2024 roku, uzupełnionym i zmienionym w dniu 5 lipca 2024 roku, [REDAKTOR]

[REDAKTOR] w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji p.n.: budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 0,5 MW oraz modułowego magazynu energii elektrycznej o łącznej mocy do 50 MW składającego się z połączonych ze sobą jednostek magazynujących energię elektryczną wraz z infrastrukturą towarzyszącą, przewidzianej do realizacji na działkach o numerach ewidencyjnych gruntów 96/3, 96/5, obręb Kłaki, 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 farmy fotowoltaicznej o mocy do 0,5 MW oraz modułowego magazynu energii elektrycznej o łącznej mocy do 50 MW składającego się z połączonych ze sobą jednostek magazynujących energię elektryczną wraz z infrastrukturą towarzyszącą, przewidzianej do realizacji na działkach o numerach ewidencyjnych gruntów 96/3, 96/5, obręb Kłaki, gmina Drobin, powiat płocki, województwo mazowieckie,

**na rzecz**

[REDAKTOR]

**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 farmy fotowoltaicznej o mocy do 0,5 MW oraz modułowego magazynu energii elektrycznej o łącznej mocy do 50 MW składającego się z połączonych ze sobą jednostek magazynujących energię elektryczną wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

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

- 3.1. powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu do 8000 m<sup>2</sup>,
- 3.2. panele fotowoltaiczne o łącznej mocy do 0,5 MW zainstalowane na konstrukcjach wsporczych (stałych lub trackerach) pod kątem od 20 do 45° do powierzchni terenu. Wysokość konstrukcji do 5m n.p.t. Ilość paneli do 2500 szt.,
- 3.3. stacja transformatorowa (1 szt.) o szerokości do 5m, długości do 8m, wysokości do 4m, dachu płaskim,
- 3.4. magazyn energii o mocy do 50 MW (do 80 szt.) o szerokości do 2m, długości do 8,5m, wysokości do 3,5m, dachu płaskim. Jednostki magazynujące będą zestawione w grupach z zachowaniem odstępów do 4m jeden od drugiego zapewniając odpowiednią wentylację między nimi. Dopuszcza się ułożenie jednostek magazynujących dwukondygnacyjnie – jedna na drugiej – wysokość max w tym układzie do 7m,
- 3.5. stacja transformatorowa WN/GN „GPO” obejmująca transformator i wszystkie pozostałe instalacje i urządzenia elektroenergetyczne (poza budynkiem stacyjnym) o szerokości do 40m, długości do 75m, wysokości do 6m,

- 3.6. budynek stacyjny „GPO” WN/SN – rozdzielnia o szerokości elewacji frontowej do 25m, wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej do 5m, wysokości głównej kalenicy do 5m, kącie nachylenia dachu do 12°, dachu płaskim,
- 3.7. drogi wewnętrzne i place manewrowe,
- 3.8. przyłącze kablowe,
- 3.9. ogrodzenie terenu inwestycji wraz z bramą wjazdową oraz furtką,
- 3.10. alarm i monitoring wizyjny,
- 3.11. 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 2024 roku poz. 54 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 2023 roku poz. 1336 z późniejszymi zmianami),
- 4.3. w trakcie eksploatacji obiekt budowlany nie może powodować przekroczenia określonych standardów jakości środowiska,
- 4.4. zasięg źródła hałasu ograniczyć do terenu działki,
- 4.5. część terenu wolnego od zabudowy należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną w postaci nasadzeń zieleni,
- 4.6. 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),
- 4.7. 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 2024 roku poz. 399),
- 4.8. 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 2024 roku poz. 82), 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 i użytków zielonych,
  - b) zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków położone są na gruntach oznaczonych symbolem: RIIIa – grunty orne, PsIV – pastwiska trwałe, N – nieużytki, Br-PsIV, Br-RIIIa – grunty rolne zabudowane (pow. 1,38ha, 1,82ha). 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. przedmiotowa inwestycja nie dotyczy terenu, który podlega ochronie konserwatorskiej na mocy obowiązującej ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku poz. 840 z późniejszymi zmianami).

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

- 6.1. obsługa komunikacyjna od drogi powiatowej nr 2914W, będącej w zarządzie Zarządu Dróg Powiatowych w Płocku,
- 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 z późniejszymi zmianami). 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 nr EOP/KW/7/2024/06/022381 z dnia 24 czerwca 2024 roku wydanego przez przedsiębiorstwo ENERGA-OPERATOR SA.

## 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 2024 roku poz. 725 późniejszymi zmianami), 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 dojazd i dojście umożliwiające 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,
- 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 2023 roku poz. 1478 z późniejszymi zmianami) oraz wykonać działania zapewniające ochronę urządzeń melioracyjnych przy realizacji inwestycji - w uzgodnieniu zakresu tych działań z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie,
- 7.8. projekt budowlany nie może naruszać przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku poz. 320) 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 2024 roku poz. 725 z późniejszymi zmianami),
  - 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 z późniejszymi zmianami),
  - 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).

## 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 2023 roku poz. 1478 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 mapie w skali 1: 1000, stanowiącej załącznik Nr 2 do niniejszej decyzji, z zastrzeżeniem art. 52 ust. 2 pkt 1) ww. ustawy.

#### UZASADNIENIE

W dniu 20 maja 2024 roku, uzupełnionym i zmienionym w dniu 5 lipca 2024 roku, [REDAKTOR] wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzenia budowlanego p.n.: budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 0,5 MW oraz modułowego magazynu energii elektrycznej o łącznej mocy do 50 MW składającego się z połączonych ze sobą jednostek magazynujących energię elektryczną wraz z infrastrukturą towarzyszącą, przewidzianej do realizacji na działkach o numerach ewidencyjnych gruntów 96/3, 96/5, obręb Kłaki, gmina Drobin, powiat płocki, województwo mazowieckie.

Urząd Gminy w Drobinie pismem z dnia 16 lipca 2024 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 2024 roku poz. 572) 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 2024 roku poz. 1130).

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 wyznaczanie 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 2024 roku poz. 1130)

2) energia elektryczna – projektowana na podstawie oświadczenia nr EOP/KW/7/2024/06/022381 z dnia 24 czerwca 2024 roku wydanego przez przedsiębiorstwo ENERGA-OPERATOR SA;

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 2024 roku poz. 82), 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 i użytków zielonych,
- b) zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków położone są na gruntach oznaczonych symbolem: RIIIa – grunty orne, PsIV – pastwiska trwałe, N – nieużytki, Br-PsIV, Br-RIIIa – grunty rolne zabudowane (pow. 1,38ha, 1,82ha). 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 znajdzie 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 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Na podstawie ustaleń nieobowiązującego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Drobin teren objęty liniami rozgraniczającymi teren inwestycji nie był 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. właściwy organ Państwowej Inspekcji Sanitarnej, pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2a) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – **postanowienie uzgadniające o sygnaturze PPIS/ZNS/452.1/425/GB/6935/2024 z dnia 6 sierpnia 2024 r.,**
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. Wobec powyższego w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane,
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. 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.

Z-ca Burmistrza  
  
Paweł Pachniewski

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydawania decyzji)

(pieczęć okrągła)

**Załączniki:**

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

**Otrzymują:**

2. Strony postępowania wg. wykazu w aktach sprawy
3. PZ. - a/a ( GKIZP. 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 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r., poz. 725 z późniejszymi zmianami).
- 2) Niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.
- 3) Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- 4) Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
- 5) Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:
  - 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
  - 2) nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę,
  - 3) inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane,
  - 4) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, przy czym przepisu nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, upłynął termin na wniesienie sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy lub wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.
- 6) Zgodnie z art. 63 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzja niniejsza może skutkować zmianą wartości nieruchomości.
- 7) Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Płocku za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.
- 8) 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.
- 9) 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.
- 10) 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.
- 11) Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w art. 51 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniosła, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania.

PZ.6730.20.2024  
( GKIZP.6730.20.2024 )

**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO DECYZJI NR 31/2024 O WARUNKACH ZABUDOWY** dla inwestycji p.n.: budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 0,5 MW oraz modułowego magazynu energii elektrycznej o łącznej mocy do 50 MW składającego się z połączonych ze sobą jednostek magazynujących energię elektryczną wraz z infrastrukturą towarzyszącą, przewidzianej do realizacji na działkach o numerach ewidencyjnych gruntów 96/3, 96/5, obręb Kłaki, gmina Drobin, powiat płocki, województwo mazowieckie.

**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 nr EOP/KW/7/2024/06/022381 z dnia 24 czerwca 2024. roku wydanego przez przedsiębiorstwo ENERGA-OPERATOR SA;

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 2024 roku poz. 82);

4) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

5) zamierzenie budowlane nie znajdzie 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 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b. strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
- c. strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

**2. Parametry i cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu do 8000 m<sup>2</sup>,
- 2) panele fotowoltaiczne o łącznej mocy do 0,5 MW zainstalowane na konstrukcjach wsporczych (stałych lub trackerach) pod kątem od 20 do 45° do powierzchni terenu. Wysokość konstrukcji do 5m n.p.t. Ilość paneli do 2500 szt.,
- 3) stacja transformatorowa (1 szt.) o szerokości do 5m, długości do 8m, wysokości do 4m, dachu płaskim,
- 4) magazyn energii o mocy do 50 MW (do 80 szt.) o szerokości do 2m, długości do 8,5m,

- wysokości do 3,5m, dachu płaskim. Jednostki magazynujące będą zestawione w grupach z zachowaniem odstępów do 4m jeden od drugiego zapewniając odpowiednią wentylację między nimi. Dopuszcza się ułożenie jednostek magazynujących dwukondygnacyjnie – jedna na drugiej – wysokość max w tym układzie do 7m,
- 5) stacja transformatorowa WN/SN „GPO” obejmująca transformator i wszystkie pozostałe instalacje i urządzenia elektroenergetyczne (poza budynkiem stacyjnym) o szerokości do 40m, długości do 75m, wysokości do 6m,
  - 6) budynek stacyjny „GPO” WN/SN – rozdzielnia o szerokości elewacji frontowej do 25m, wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej do 5m, wysokości głównej kalenicy do 5m, kącie nachylenia dachu do 12°, dachu płaskim,
  - 7) drogi wewnętrzne i place manewrowe,
  - 8) przyłącze kablowe,
  - 9) ogrodzenie terenu inwestycji wraz z bramą wjazdową oraz furtką,
  - 10) alarm i monitoring wizyjny,
  - 11) inne niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej.

Z-ca Burmistrza  
*Paula Pachniewski*  
Paula Pachniewski

---

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydawania decyzji)

*Anna Grzelak-Cylińska*