

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 1a i 4, art. 61 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz art. 104, art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 14.01.2022 roku (uzupełniony 24.01.2022 roku oraz pismem z dnia 23.02.2022 roku), który złożyła:

PCWO Energy Projekt Sp. z o.o. ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa

ustalam warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na **budowie instalacji odnawialnych źródeł energii - instalacji fotowoltaicznej o mocy do 14 MW wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu**, na działce nr 2 z obrębu 0003 Drochowo, gmina Naruszewo w granicach (A-B-C-D) oznaczonych liniami rozgraniczającymi na załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji (zał. nr 1).

1. **Rodzaj zabudowy: instalacja odnawialnych źródeł energii**
2. **Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: budowa instalacji odnawialnych źródeł energii - instalacji fotowoltaicznej o mocy do 14 MW wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu**
3. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

3.1 Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- a) linia zabudowy – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji w odległości 15 m od granicy działki od strony drogi publicznej gminnej;
- b) maksymalna wysokość konstrukcji paneli – do 4 m;
- c) dopuszcza się realizację do 14 kontenerowych stacji transformatorowych o maksymalnej wysokości do 4 m i powierzchni zabudowy każdej z nich do 20 m²;
- d) maksymalna powierzchnia podlegająca przekształceniu – do 70 000 m²;
- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce – 30 %;
- f) łączna ilość paneli fotowoltaicznych – do 35 000 sztuk;
- g) maksymalna łączna moc instalacji – do 14 MW;
- h) dopuszcza się realizację ogrodzenia z siatką o wysokości do 2 m pozostawiając wolną przestrzeń pomiędzy siatką, a ziemią wynoszącą min. 10 cm;
- i) szerokość elewacji frontowej – nie dotyczy planowanej inwestycji;
- j) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki (mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – nie dotyczy planowanej inwestycji;
- k) wysokość górnej krawędzi kalenicy – nie dotyczy planowanej inwestycji;
- l) ilość kondygnacji naziemnych – nie dotyczy planowanej inwestycji;
- m) geometria dachów – nie ustala się;
- n) kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki – nie ustala się.

3.2 Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- a) planowana inwestycja jest przedsięwzięciem mogąącym potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839):
- zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1 ha na obszarach nie objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy (§ 3 ust. 1, pkt 54 lit. b) rozporządzenia),
Wójt Gminy Naruszewo dnia 15.11.2021 roku decyzją znak: RSG.6220.9.2021 o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;

- b) należy uwzględnić wymagania, warunki oraz obowiązki określone w decyzji Wójta Gminy Naruszewo o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 15.11.2021 roku znak: RSG.6220.9.2021, która stała się ostateczna dnia 14.12.2021r.
- c) planowana inwestycja musi być zgodna z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.) i ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1098 z późn. zm.),
- d) teren inwestycji położony jest poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1098 z późn. zm.);
- e) teren inwestycji nie podlega ochronie na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zm.);
- f) zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.) właściciel gruntu nie może:
- zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie.

3.3 Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

3.3.1 Infrastruktura techniczna

- a) **ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę** – nie dotyczy planowanej inwestycji,
- b) **ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną** – z sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez gestora sieci,
- c) **ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą** – nie dotyczy planowanej inwestycji,
- d) **ustalenia w zakresie odprowadzania wód opadowych** – na teren własnej działki zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) **ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków bytowych** – nie dotyczy planowanej inwestycji,
- f) **ustalenia w zakresie gospodarowania odpadami** – nie dotyczy planowanej inwestycji.

3.3.2 Komunikacja

- a) **ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej** – nie ustala się zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- b) **ustalenia w zakresie wymaganej ilości miejsc parkingowych** – nie dotyczy planowanej inwestycji.

3.4 Wymagania dotyczące interesu osób trzecich

- 1) planowaną inwestycję należy realizować na zasadach przewidzianych w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, m.in. zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.) oraz zgodnie z ustawą z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. 2021 r. poz. 610 z późn. zm.);
- 2) planowana inwestycja na etapie wykonywania i użytkowania nie może powodować ograniczenia użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem w szczególności należy zapewnić ich ochronę:
- a) przed pozbawieniem:
 - dostępu do drogi publicznej,
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
 - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zapylenie, itp. – ewentualne uciążliwości należy ograniczyć do granic własności,
 - c) przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
 - d) istniejącej zieleni i drzewostanu przed zniszczeniem.
- 3) należy spełnić wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska.

3.5 Wymagania dotyczące ochrony terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych oraz obszarów narażonych na zalanie

Nie dotyczy planowanej inwestycji

4. Przedmiotową decyzję wydano po uzgodnieniu z:

- a) Starostą Płońskim - Postanowienie znak: Nr GG.6123.161.2022 z dnia 10.03.2022 roku, pozytywnie uzgadniające projekt decyzji w zakresie ochrony gruntów rolnych. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę nie będzie zachodziła konieczność wydania decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolniczej.
- b) Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji podlegał uzgodnieniu z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie – Dyrektorem Zarządu Zlewni w Ciechanowie w sprawie melioracji wodnych: Uzgodnienia dokonano na podstawie art. 53 ust. 5 w/w ustawy – „w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane”.

w odniesieniu pozostałych organów, o których mowa w art. 53, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym konieczność uzgodnienia nie zachodziła. Nie zachodziła też potrzeba uzyskiwania opinii od operatora przesyłowego elektroenergetycznego i operatora przesyłowego gazowego o których mowa w art. 53 ust. 5 e, w/w ustawy.

5. Decyzja niniejsza nie ustala ostatecznego usytuowania obiektów budowlanych oraz innych rozwiązań projektowych w tym zagospodarowania działki. Zostaną one ustalone podczas wykonywania projektu budowlanego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (t.j. Dz.U. 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.) i przepisami techniczno – budowlanymi.

6. Integralną część niniejszej decyzji stanowi:

- 1) załącznik Nr 1 - załącznik graficzny do decyzji sporządzony na mapie w skali 1:1000,
- 2) załącznik Nr 2 - analiza warunków, zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację Inwestycji wraz z wynikami analizy i załącznikiem graficznym w skali 1:1000 (dla pozostałych stron postępowania oprócz Wnioskodawcy do wglądu w Urzędzie Gminy w Naruszewie. Wnioskodawca otrzymuje razem z niniejszą decyzją).

UZASADNIENIE

Wnioskodawca, PCWO Energy Projekt Sp. z o.o., ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa (adres korespondencyjny: ul. Świętego Leonarda 7, 25-311 Kielce) złożyła wniosek dnia 14.01.2022 roku, uzupełniony w dniu 24.01.2022 roku oraz 23.02.2022 roku, o wydanie decyzji o warunkach zabudowy w związku z planowaną inwestycją, polegającą na budowie instalacji odnawialnych źródeł energii - instalacji fotowoltaicznej o mocy do 14 MW wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce o numerze ewidencyjnym 2, obręb 0003 Drochowo, gmina Naruszewo.

Wójt Gminy Naruszewo pismem z dnia 18.01.2022 roku znak RSG.6730.3.2022 wezwał Inwestora do uzupełnienia braków formalnych wniosku złożonego w dniu 14.01.2022 roku. Dnia 24.01.2022 roku Wnioskodawca uzupełnił dokument, o który był wzywany przez Wójta Gminy Naruszewo tj. wniosek na odpowiednim formularzu zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. W dniu 24.01.2022 roku kopia wniosku PCWO Energy Projekt Sp. z o.o. wraz z załącznikami została przesłana do Urbanisty w celu przygotowania analizy terenu i wynikającego z niej projektu decyzji ustalającej warunki zabudowy. Pismem znak: RSG.6730.3.2022 z dnia 31.01.2022 roku stronom postępowania zostało przesłane zawiadomienie Wójta Gminy Naruszewo o wszczęciu postępowania oraz przysługującym im prawom. Dnia 02.02.2022 roku do Urzędu Gminy wpłynęło potwierdzenie wpłaty opłaty skarbowej do wniosku od Inwestora. Wójt Gminy Naruszewo otrzymał w dniu 11.02.2022 roku projekt decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji odnawialnych źródeł energii - instalacji fotowoltaicznej o mocy do 14 MW wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce o numerze ewidencyjnym 2, obręb Drochowo, gmina Naruszewo. W związku z otrzymanym przez Wójta ww. projektem decyzji o warunkach zabudowy, stronom postępowania zostało przesłane pismo znak: RSG.6730.3.2022 z dnia 11.02.2022 roku o wystąpieniu Wójta Gminy Naruszewo do Organów: Starostwa Powiatowego w Płońsku oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego - Wody Polskie, Dyrektora Zarządu Zlewni w Ciechanowie o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy dotyczącego ww. przedsięwzięcia. Dnia 23.02.2022 roku do Urzędu Gminy wpłynął wniosek Inwestora o korektę dwóch elementów zawartych w projekcie decyzji o warunkach zabudowy dot. powierzchni biologicznie czynnej oraz wysokości ogrodzenia. Tego samego dnia informacja o piśmie od Inwestora została przekazana do Urbanisty. Dnia 25.02.2022 roku wpłynęło do Urzędu Gminy Postanowienie Starosty Płońskiego znak:

Nr GG.6123.122.2022 z dnia 25.02.2022 roku uzgadniające pozytywnie projekt decyzji w zakresie ochrony gruntów rolnych. Po konsultacjach w sprawie możliwości zmiany projektu decyzji, Wójt Gminy Naruszewo otrzymał w dniu 28.02.2022 roku ww. projekt decyzji o warunkach zabudowy po korekcie. W związku z czym ponownie stronom postępowania zostało przesłane pismo znak: RSG.6730.3.2022 z dnia 28.02.2022 roku o ponownym wystąpieniu Wójta Gminy Naruszewo do Organów: Starostwa Powiatowego w Płońsku oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego - Wody Polskie, Dyrektora Zarządu Zlewni w Ciechanowie o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy dotyczącego ww. przedsięwzięcia. Dnia 10.03.2022 roku wpłynęło do Urzędu Gminy Postanowienie Starosty Płońskiego znak: Nr GG.6123.161.2022 z dnia 10.03.2022 roku uzgadniające pozytywnie projekt decyzji po korekcie w zakresie ochrony gruntów rolnych. W przypadku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Zarządu Zlewni w Ciechanowie uzgodnienia dokonano na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503). Wójt Gminy Naruszewo pismem znak RSG.6730.3.2022 z dnia 17.03.2022 roku zawiadomił strony postępowania o zakończeniu postępowania dowodowego. Strony postępowania zostały poinformowane o przysługującym im prawie wypowiedzenia się co do zebranych w sprawie dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań m.in. przeprowadzenia dodatkowych dowodów mogących mieć znaczenie w sprawie.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest w/w inwestycja, warunki zabudowy dla działki określonej we wniosku, ustala się na podstawie art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021, poz. 2399).

Projektowana inwestycja w związku z tym, że jest instalacją odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii spełnia łącznie warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy, określone w art. 61 ust. 1 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Planowaną inwestycją jest przedsięwzięciem mogącym potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839) dla której Wójt Gminy Naruszewo dnia 15.11.2021 roku decyzją znak: RSG.6220.9.2021 o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Inwestycja nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.) oraz jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE:

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ciechanowie za pośrednictwem Wójta Gminy Naruszewo w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

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.

W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania od decyzji nie przysługuje prawo do odwołania się ani skargi do sądu administracyjnego.

1. Decyzja o warunkach zabudowy nie uprawnia do podejmowania jakichkolwiek działań, związanych z rozpoczęciem robót budowlanych.
2. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

3. Zgodnie z przepisami art. 63 ust. 4 w/w ustawy wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów, poniesionych w związku z otrzymaną decyzją, ustalającą warunki zabudowy.
4. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji.
5. Decyzja traci ważność, jeżeli inwestor nie uzyska prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane lub prawa do dysponowania nieruchomością na czas prowadzenia robót, bądź też traci to prawo.
6. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli:
 - a) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
 - b) dla tego terenu uchwalony zostanie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji (przepisu tego nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę).
7. Projekt budowlany należy opracować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 1065 z późn. zm.) oraz zgodnie z art. 5 ustawy Prawo budowlane (t.j. Dz.U. 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.)
8. Decyzję o pozwoleniu na budowę / zgłoszenie, należy uzyskać w Starostwie Powiatowym w Płońsku.

Dokonano zapłaty opłaty skarbowej na konto Urzędu Gminy w MBS w Łomiankach Oddział w Naruszewie w wysokości: 598,00 zł dnia 28.01.2022 roku, za decyzję o ustaleniu warunków zabudowy, na podstawie części I pkt. 8 załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 1943 ze zm.).

Otrzymują:

1. Inwestor: PCWO Energy Projekt Sp. z o.o
2. Strony biorące udział w postępowaniu (wykaz w aktach sprawy)
3. a/a

Z up. WÓJTA
Monika Piezuńska
Podinspektor
ds. planowania przestrzennego

Zamieszczono:

1. Tablica ogłoszeń Urzędu Gminy
2. Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu

