

Decyzja Nr 24/2026
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 1130 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025r. poz. 1961), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 08.12.2025r. :

VOLTA Polska Sp. z o. o.
ul. Mokotowska 52A/10
00-543 Warszawa

Pełnomocnik:
Krzysztof Ptak
ul. Karolinki 80/20
44-121 Gliwice

ustalam warunki zabudowy
dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej z magazynem energii „Michałki” na terenie części działek o numerach ewidencyjnych gruntu 7 w obrębie geodezyjnym Michałki, gmina Kozłowo.

1. Rodzaj zabudowy.

Zabudowa produkcyjna.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) Inwestycję należy projektować, realizować i użytkować zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi, w tym ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025r. poz. 418 ze zm.) oraz z przepisami wykonawczymi do w/w ustawy, a także z warunkami wynikającymi z Polskich Norm.
- 2) Projekt budowlany winien zawierać pozytywne opinie jednostek opiniujących i uzgadniających, wymaganych przepisami szczególnymi dla tego rodzaju przedsięwzięcia.

3. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu.

Dopuszcza się budowę elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 2,9MW ze stacją transformatorową oraz magazynami energii.

4. Parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym,
- b) maksymalna intensywność zabudowy - 0,4
- c) maksymalna i minimalna nadziemna intensywności zabudowy- min. 0,1 - max. 0,4
- d) udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 40%,
- e) wysokość paneli fotowoltaicznych mierzona od średniego poziomu terenu – do 3,0m,
- f) łączna moc ogniw fotowoltaicznych do 2,9MW,
- g) maksymalna ilość stacji transformatorowych - 1,
- h) wielkość powierzchni zabudowy kontenera stacji transformatorowej - do 58,0m²,
- i) szerokość elewacji frontowej kontenera stacji transformatorowych- do 5 m,
- j) maksymalna ilość magazynów energii - 4,
- k) wielkość powierzchni zabudowy magazynu energii- do 61,0 m²,

- l) szerokość elewacji frontowej zasobnika energii - do 5 m
- m) maksymalna wysokość budowli do głównej kalenicy – do 6,0m (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem),
- n) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu inwestycji – 80%,
- o) minimalna liczba miejsc do parkowania- 1.

5. Warunki dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) Projektowana inwestycja należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.). Inwestycję należy realizować zgodnie z decyzją Wójta Gminy Kozłowo o środowiskowych uwarunkowaniach RGT.6220.7.9.2025 z dnia 14.07.2025r.;
- b) teren planowanej inwestycji nie leży na Obszarze Chronionego Krajobrazu, do którego mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1614 ze zm.);
- c) zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.), ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (t. j. Dz. U z 2025 r., poz. 960 ze zm.) oraz ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (t. j. Dz. U. z 2023 poz. 1587 ze zm.).
- d) Teren objęty wnioskiem znajduje się na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 214 – Zbiornik Działdowo oraz Zbiornika Subniecka warszawska Nr 215.

6. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- e) na terenie planowanej inwestycji nie występują prawne formy ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
- f) zgodnie z art. 33 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1292 ze zm.), kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte przedmioty, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie.

7. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) obiekty budowlane przy drogach publicznych należy sytuować zgodnie z ustawą o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 r. (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 889 ze zm.) obsługa komunikacyjna działki – z drogi gminnej dz. nr 17 obręb Michałki;
- b) zaopatrzenie w energię elektryczną – z projektowanego przyłącza z sieci energetycznej, w uzgodnieniu i na warunkach zarządcy sieci,
- c) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
- d) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,
- e) odprowadzenie wód opadowych – na teren własnej działki,
- f) zaopatrzenie w energię cieplną – nie dotyczy,
- g) usuwanie odpadów stałych – nie dotyczy.

8. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.

- a) zagospodarowanie terenu należy zaprojektować w taki sposób aby nie zakłócać korzystania z nieruchomości sąsiednich, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz nie utrudniać dostępu do drogi publicznej,
- b) projektowana zabudowa nie może ograniczać lub uniemożliwiać naturalnego oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, stosownie do przepisów § 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 1225)

- c) należy zachować ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
- d) należy zachować ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby,
- e) nakazuje się utrzymywanie naturalnego spływu wód opadowych.

9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, zagrożonych powodzią i osuwisk – nie ustala się.

10. Linie rozgraniczające teren inwestycji objęty niniejszą decyzją zostały oznaczone przerywaną linią na mapie w skali 1:1000 oraz oznaczone literami A-D stanowiące załączniki 1 do niniejszej decyzji.

11. Wyniki analizy funkcji oraz charakterystyczne cechy zabudowy i zagospodarowania terenu.

Wyniki analizy funkcji oraz charakterystyczne cechy zabudowy i zagospodarowania terenu przedstawiono w załączniku nr 2 i nr 3 do niniejszej decyzji.

12. Uzyskane uzgodnienia i opinie.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia z:

- Starostą Nidzickim, organ uzgadniający nie zajął stanowiska w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie (pismo RGT.6730.129.2025 z dnia 06.02.2026r. (data wpływu 10.02.2026r.)), w związku z powyższym zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) – uzgodnienie uważa się za dokonane,
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym – Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Ciechanowie organ uzgadniający nie zajął stanowiska w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie (pismo RGT.6730.129.2025 z dnia 06.02.2026r. (data wpływu 10.02.2026r.)), w związku z powyższym zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) – uzgodnienie uważa się za dokonane,
- Marszałkiem Województwa Warmińsko-Mazurskiego – Biuro Geologa Wojewódzkiego organ uzgadniający nie zajął stanowiska w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie (pismo RGT.6730.129.2025 z dnia 06.02.2025r. (data wpływu 10.02.2026r.)), w związku z powyższym zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) – uzgodnienie uważa się za dokonane,
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w organ uzgadniający nie zajął stanowiska w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie (pismo RGT.6730.129.2025 z dnia 06.02.2025r. (data wpływu 10.02.2026r.)), w związku z powyższym zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) – uzgodnienie uważa się za dokonane.

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

UZASADNIENIE

W dniu 08.12.2025r. Pan Krzysztof Ptak działający w imieniu i na rzecz Volta Polska Sp. z o.o. złożył wniosek o wydanie decyzji o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej z magazynem energii „Michałki” na terenie części działek o numerach ewidencyjnych gruntu 7 w obrębie geodezyjnym Michałki, gmina Kozłowo. W dniu 08.01.2026r. zawiadomieniem RGT.6730.129.2025 Wójt Gminy Kozłowo wszczął niniejsze postępowanie. Jednocześnie w trakcie prowadzonego postępowania dano stronom prawo do wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych

żądań. Udostępniono i udzielano odpowiedzi dla stron postępowania zgodnie z wnioskami. Jednocześnie przedłużono termin załatwienia sprawy. Teren objęty wnioskiem nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 59 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu, należało ustalić warunki zabudowy.

W trakcie postępowania administracyjnego przeprowadzono analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym planuje się realizację inwestycji oraz analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych.

Przeprowadzono również analizę w zakresie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, o której jest mowa w art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że spełnione zostały przepisy art. 61 ust. 1. ustawy, zatem wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe.

Analiza, składająca się z części tekstowej i graficznej, przeprowadzona zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U z 2024r., poz. 1116), określająca warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, doprowadziła do podjęcia ustaleń w niniejszej decyzji.

Projekt decyzji zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przygotowała osoba wpisana na listę samorządu zawodowego architektów posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej

POUCZENIE

1. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
2. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem niniejszej decyzji.
3. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy dla przedmiotowego terenu można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom oraz właścicielowi lub wieczystemu użytkownikowi terenu.
4. Niniejsza decyzja wygasa, jeżeli:
 - a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
 - b) zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierająca ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

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

Zgodnie z art. 107 § 1 pkt. 7 kpa informuję o prawie do zrzeczenia się odwołania od niniejszej decyzji. 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 na mocy art. 127a § 2 kpa.

Stosownie do przepisu art. 130 § 4 kpa decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Zgodnie z art. 59 ust. 2 zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 07 lipca 2023r. (Dz. U. z 2023r., poz. 1688 ze zm.), do spraw dotyczących wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie:

- 1) stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym;
- 2) nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy zmienianej w art. 1.

Na podstawie art. 64c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 1130 ze zm.) decyzja o warunkach zabudowy wygasa po upływie 5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna.



Wójt Gminy Kozłowo

/-/ Marek Wolszczak

/podpisano kwalifikowanym podpisem/

Integralną część decyzji stanowią załączniki:

1. Załącznik nr 1 – mapa sytuacyjno- wysokościowa w skali 1:1000 stanowiąca załącznik graficzny decyzji o warunkach zabudowy
2. Załącznik nr 2 – wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa
3. Załącznik nr 3 – wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część graficzna

Projekt decyzji sporządziła:

mgr inż. arch. Katarzyna Mazur 
wpisana na listę członków Warmińsko- Mazurskiej
Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem WM-0261

Otrzymują:

1. Volta Polska Sp. z o.o.
pełnomocnik: Krzysztof Ptak – doręczenie elektroniczne
2. Strony postępowania wg rozdzielnika
3. a/a

WYNIKI ANALIZY funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Podstawą opracowania analizy jest rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15.07.2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2024 poz. 1116).

Przeprowadzona analiza charakteru inwestycji oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się jej realizację wykazała, że wnioskowana inwestycja nie stanowi realizacji celu publicznego w rozumieniu art. 6 ustawy z 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.).

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół terenu objętego wnioskiem, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości równej trzykrotnej szerokości frontu terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jednak nie mniejszej niż 50 m oraz nie większej niż 200 m, i przeprowadzono na nim analizę cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1 pkt 1a ustawy. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub granicy działki obciążonej służebnością drogową, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

Analiza w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust.1 pkt. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Zestawienie funkcji i cech zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

a) Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

- b) Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do 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.

1a. Teren jest położony na obszarze uzupełnienia zabudowy.

Nie dotyczy.

2. Teren ma dostęp do drogi publicznej.

Z drogi gminnej dz. nr 17 obręb Michałki.

3. Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

- zaopatrzenie w energię elektryczną – z projektowanego przyłącza do sieci energetycznej,
- zaopatrzenie w wodę – brak zapotrzebowania,
- odprowadzanie ścieków – brak zapotrzebowania.

4. Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w trybie przepisów ustawy z dnia 3 lutego

1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 82 ze zm.).

Jak wynika z kopii mapy ewidencyjnej dz. nr ew. 7 posiada oznaczenie gruntu „RV” „RVI” „RIVb” „PsIV” „PsVI” i nie wymagają uzyskania takiej zgody.

5. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

6. 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 2024 r. poz. 555 i 834), 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.

Integralną część niniejszej analizy stanowi część graficzna wyników analizy sporządzona na kopii mapy sytuacyjno- wysokościowej w skali 1:1000.

Wnioski

Przeprowadzona analiza wykazała, iż spełnione zostały łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatem istnieje możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

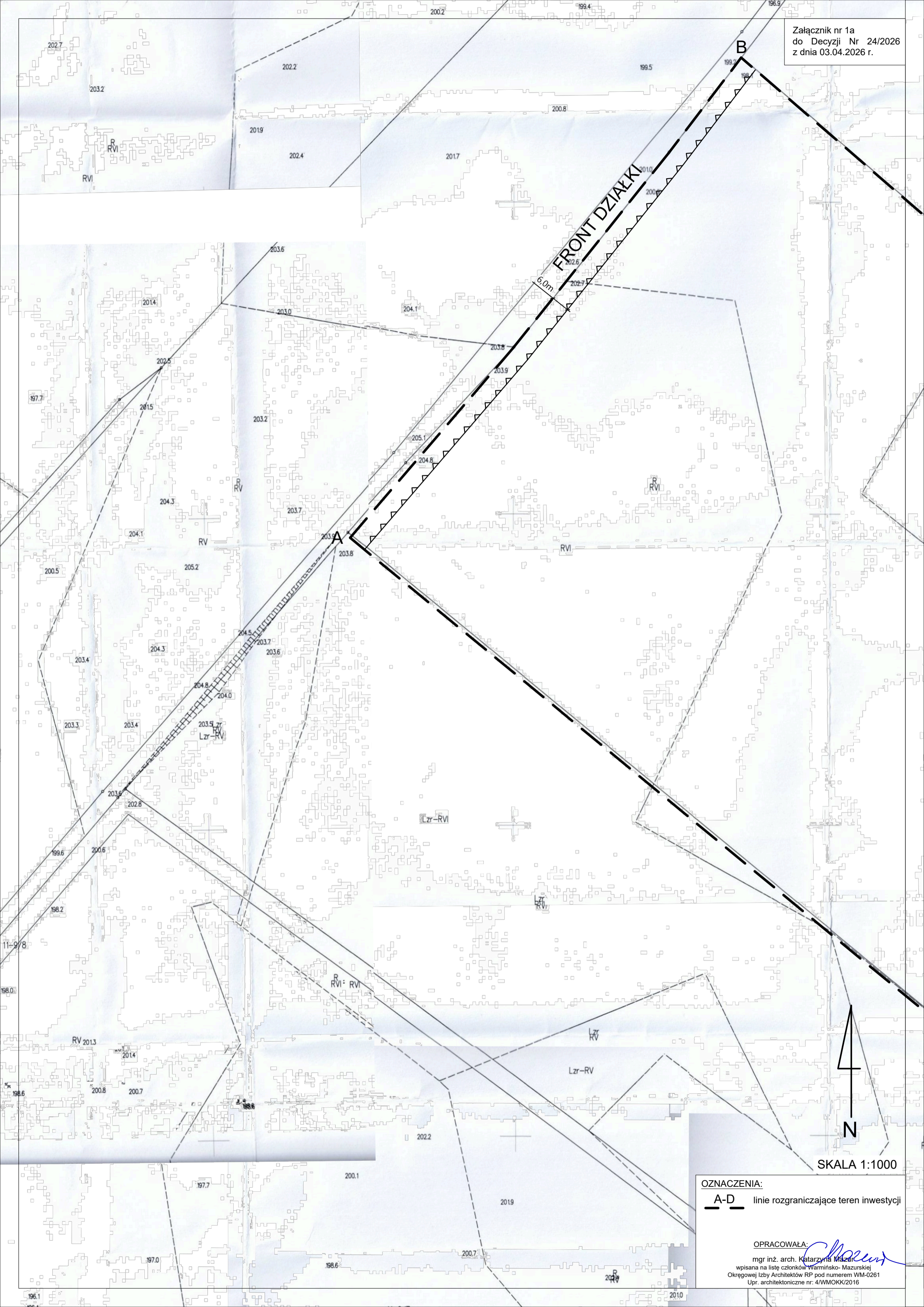
Analizę sporządziła:

mgr inż. arch. Katarzyna Mazur 
wpisana na listę członków Warmińsko- Mazurskiej
Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem WM-0261

Wójt Gminy Kozłowo

/-/ Marek Wolszczak

/podpisano kwalifikowanym podpisem/



OZNACZENIA:
— A-D — linie rozgraniczające teren inwestycji

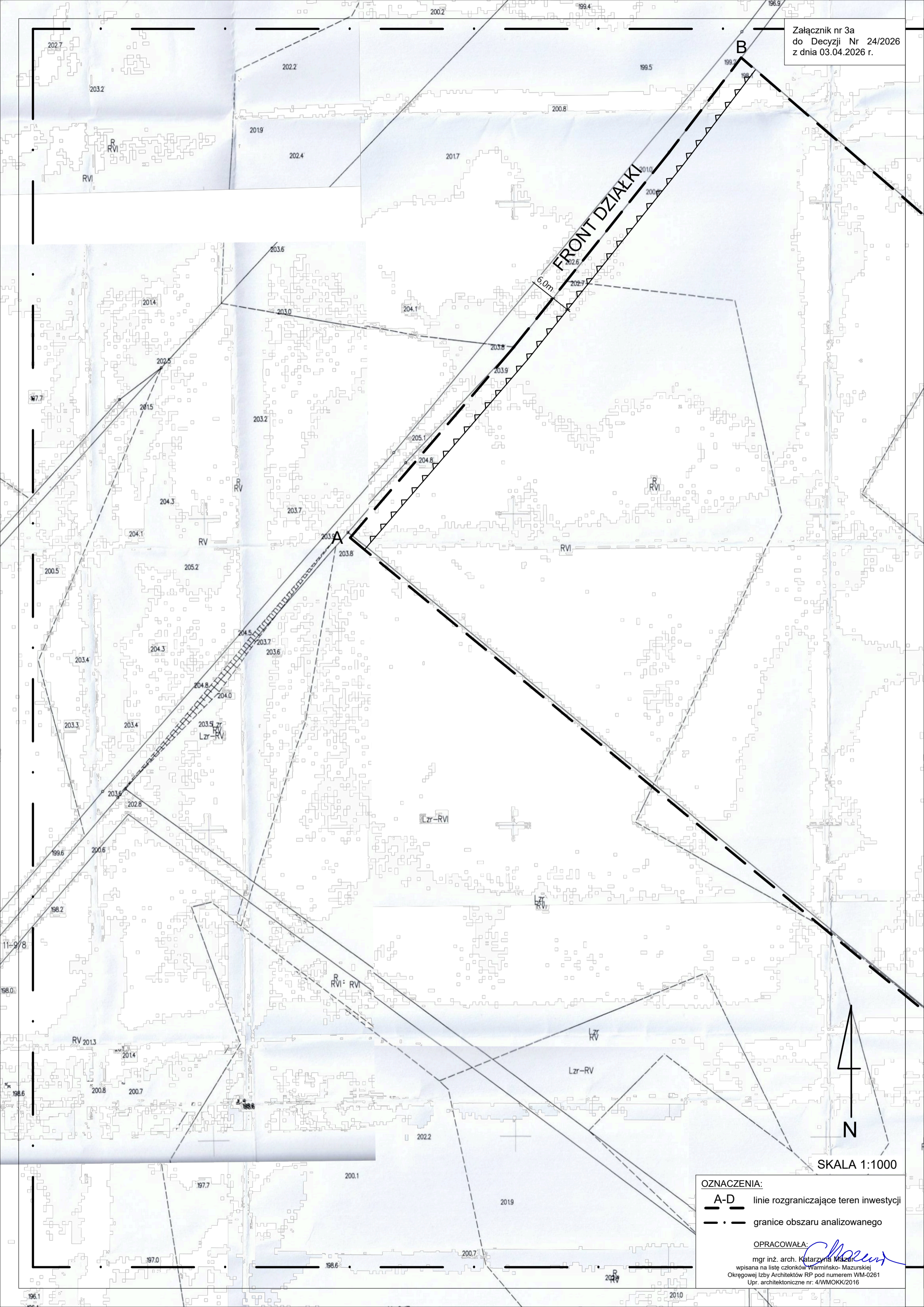
OPRACOWAŁA:
mgr inż. arch. Katarzyna Mazur
wpisana na listę członków Warmińsko-Mazurskiej
Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem WM-0261
Upr. architektoniczne nr: 4/WMOKK/2016

SKALA 1:1000



OZNACZENIA:
— A-D — linie rozgraniczające teren inwestycji

OPRACOWAŁA: *Katarzyna Mazur*
mgr inż. arch. Katarzyna Mazur
wpisana na listę członków Warmińsko-Mazurskiej
Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem WM-0261
Upr. architektoniczne nr: 4/WMOKK/2016



FRONT DZIAŁKI

6.0m



SKALA 1:1000

OZNACZENIA:
— A-D — linie rozgraniczające teren inwestycji
- · - granice obszaru analizowanego

OPRACOWAŁA:
mgr inż. arch. Katarzyna Mazur
wpisana na listę członków Warmińsko-Mazurskiej
Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem WM-0261
Upr. architektoniczne nr: 4/WMOKK/2016

