

**DECYZJA**  
**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503 ze zm. dalej u.p.z.p.) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 w/w ustawy oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022r. poz. 2000 ze zm.) i po uzgodnieniu stosownie do art. 53 ust. 4 pkt. 5, 5a, 6, 9 powołanej na wstępie ustawy

**u s t a l a m**  
na rzecz Elektrowni Słonecznej SOLAR Sp. z o.o.

**w a r u n k i z a b u d o w y**

dla działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr ewid. 1 położonej w obrębie 0020 Stare Pludy, gmina Somianka, dla inwestycji polegającej na: „Budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 1MW z magazynem energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą”.

**1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy**

Rodzaj zabudowy - produkcyjna i magazynowanie w skład której wchodzi urządzenia techniczne przetwarzające energię słoneczną na energię elektryczną.

Funkcja zabudowy - budowa elektrowni słonecznej o mocy do 1MW wraz z urządzeniami technicznymi.

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

**a) Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu**

- *Użytkowanie obiektów* budowlanych winno być zgodne z ich przeznaczeniem i wymogami ochrony środowiska oraz winny być utrzymywane w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczające do nadmiernego pogorszenia ich właściwości użytkowych i sprawności w szczególności w zakresie zachowania warunków wynikających z ustawy z dnia 7 lipca 1994r Prawo budowlane.

- *Sposób zagospodarowania terenu:* zabudowa i zagospodarowanie przedmiotowego terenu zgodnie z działem II rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Na etapie projektowania i ubiegania się o pozwolenie na budowę mają zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego oraz polskich norm, w zakresie wynikającym z rodzaju inwestycji, dla której ustalono niniejsze warunki zabudowy. Przepisami wiodącymi będą unormowania zawarte w ustawie Prawo budowlane i aktach wykonawczych do tej ustawy z uwzględnieniem obowiązku uzyskiwania wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń.

**b) Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego**  
*Parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu*

- nieprzekraczalną linię nowej zabudowy ustalono w odległości 6.0m od krawędzi drogi nr ewid. 407;
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie powinna przekraczać 90% wraz z terenami utwardzonymi;
- udział powierzchni biologicznie czynnej min. 10% powierzchni działki;

*Gabaryty i wysokość projektowanej zabudowy:*  
*stacja transformatorowa*

- zabudowa parterowa o powierzchni do 35m<sup>2</sup>;
- kubatura, objętość, pojemność do 140m<sup>3</sup>;
- dach jednospadowy, dwuspadowy o kącie nachylenia połaci do 15 stopni;
- wysokość do 4.0m;
- szerokość do 8.0m;
- długość 10.0m;

*magazyn energii*

- o powierzchni do 31,25m<sup>2</sup>;
- kubatura, objętość, pojemność do 93,75m<sup>3</sup>;
- wysokość do 3.0m;
- szerokość do 2,5m;
- długość do 12,5m;

- *elektrownia fotowoltaiczna* o mocy do 1MW składająca się między innymi z paneli fotowoltaicznych na konstrukcjach stalowych, linii elektroenergetycznych. Powierzchnia terenu inwestycji do 15600m<sup>2</sup>;

**c) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi**

- Przedmiot inwestycji zaprojektować w oparciu o obowiązujące przepisy i polskie normy, w zakresie wynikającym z rodzaju inwestycji. Przyjęte rozwiązania techniczno-technologiczne nie mogą spowodować zagrożenia dla świata roślinnego i zwierzęcego oraz zdrowia i życia ludzi oraz będą spełniać wszystkie obowiązujące normy i przepisy, jak również nie będą naruszone interesy osób trzecich;

- Miejsce do czasowego gromadzenia nieczystości stałych, z możliwością ich segregacji, usytuować zgodnie z warunkami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

- Wydana w dniu 10.08.2021r. decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach znak Pl.6220.7.2021r. przez Wójta Gminy Somianka dopuszcza realizację inwestycji i stwierdza brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określiła warunki lub wymagania do zastosowania przy realizacji inwestycji;

- Sposób zagospodarowania terenu powinien w jak największym stopniu zapewnić zachowanie jego walorów krajobrazowych. W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu;

- Teren inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Inwestycja lokalizowana na gruntach niechronionych o pow. 1,56ha, klasy RIVa, RIVb, RV;

- Zobowiązuje się inwestora do przestrzegania zapisów ustawy z dnia 20 lipca 2017r. – Prawo Wodne przy wykonywaniu planowanej inwestycji;

**d) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Na obszarze zamierzenia budowlanego, ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie, nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków ani obiekty kultury współczesnej.

**e) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji**

- dostęp do drogi publicznej nr ewid. 407;

- zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;

- zaopatrzenie w energię elektryczną – energia zużywana przez instalację będzie przez nią wytwarzana;

- odprowadzenie wód opadowych na własny nieutwardzony teren działki nr ewid. 1;

- odprowadzenie nieczystości płynnych – nie dotyczy;

**f) Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich**

Na etapie projektowania inwestycji uwzględnić interesy osób trzecich w szczególności zabezpieczającym:

- zapewnienie dostępu do drogi publicznej;

- ochronę przed pozbawieniem możliwości korzystania z infrastruktury technicznej (wody, kanalizacji, energii elektrycznej, środków łączności);

- ochronę przed uciążliwościami spowodowanymi przez hałas;

- ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby;

- dostęp światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;

- przed zmianą naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na tereny sąsiednie oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzenie wód opadowych do wód powierzchniowych;

- w obiekcie i na terenie z nim związanym nie można prowadzić działalności, która byłaby sprzeczna z funkcją dopuszczoną w niniejszej decyzji i której uciążliwość wykraczałaby poza granice działki;

**g) Ustalenia dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów**

Nie dotyczy.

### **3. Linie rozgraniczające teren inwestycji.**

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono na załączniku graficznym w skali 1:1000; literami od A do C stanowiącym załącznik do niniejszej decyzji.

### **U Z A S A D N I E N I E**

Przez Elektrownię Słoneczną SOLAR Sp. z o.o., złożony został wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na: „Budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 1MW z magazynem energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą”.

Inwestycję zaplanowano na działce oznaczonej w ewidencji gruntów nr 1 położonej w obrębie 0020 Stare Płudy, niezainwestowanej, na gruntach niechronionych.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach.

Art. 9 ust. 1. u.p.z.p. stanowi „W celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zwanego dalej „studium”; ust. 4. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych; ust. 5. Studium nie jest aktem prawa miejscowego”.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest wiążące przy opracowaniu decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego tylko przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Gmina Somianka w miejscowości Stare Płudy, dla obszaru wskazanego we wniosku nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wobec braku na terenie inwestycji obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z treścią art. 59 ust. 1 u.p.z.p., zamierzona inwestycja wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Wyznacznikiem rozstrzygnięcia merytorycznego tego rodzaju decyzji jest zgodność projektowanej inwestycji z przepisami prawa powszechnie obowiązującego. Art. 61 ust. 1 u.p.z.p. stanowi, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

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;
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
4. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym;
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

6. zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:

- a) inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021r. poz. 428, 784 i 922), 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.

Art. 61 ust. 3 u.p.z.p. stanowi, że przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii. Pojęcie urządzenia infrastruktury technicznej nie zostało zdefiniowane na gruncie u.p.z.p.

Skutkiem zaliczenia farm fotowoltaicznych do kategorii urządzeń niebędących urządzeniami infrastruktury technicznej czyni problem z właściwym określeniem parametrów dla planowanej budowy farmy fotowoltaicznej na gruntach niezainwestowanych, co wynika wprost z konieczności zastosowania przepisu art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p., czyli m. in. wykazania spełniania przesłanki dobrego sąsiedztwa. Możliwa jest realizacja tylko takich nowych zamierzeń inwestycyjnych, które nawiązują swoimi cechami co najmniej do jednego budynku (obiektu), z którym będą w przyszłości sąsiadować przy tej samej drodze publicznej otwierającej do nich dostęp. Takie restrykcyjne podejście, jakkolwiek nie jest ono dominującym, zdaje się zaś jednoznacznie wykluczać możliwość realizowania farm fotowoltaicznych w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, na terenach wskazanych powyżej, jako optymalne dla tych przedsięwzięć.

Druga linia orzecznicza, która kształtuje się w opozycji do tej przedstawionej powyżej, uznaje, że farmy fotowoltaiczne, jako instalacje służące wytwarzaniu energii elektrycznej powinny być traktowane jako urządzenia infrastruktury technicznej w rozumieniu art. 61 ust. 3 u.p.z.p., a tym samym wydanie dla nich decyzji o warunkach zabudowy nie powinno być poprzedzone analizą spełnienia przesłanki dobrego sąsiedztwa oraz dostępu do drogi publicznej. Sądy wskazują na potwierdzenie tego wyniku wykładni językowej w drodze wykładni systemowej, która w ich opinii prowadzi do wniosku, że wytwarzanie energii jest procesem, który nie wyklucza urządzeń do jej produkcji z kategorii urządzeń infrastruktury technicznej (II OSK 1482/21 - Wyrok NSA z dnia 12.10.2022r. „lokalizacja farmy fotowoltaicznej, niezależnie od jej mocy, zgodnie z art. 63 ust. 3 u.p.z.p. nie wymaga w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy oceny przesłanki zasady kontynuacji oraz dostępu do drogi publicznej”).

Ponieważ w przypadku niejasności regulacji u.p.z.p., przyjęte winno zostać takie rozumienie przepisu, które sprzyjać będzie realizacji uprawnień właścicielskich.

Oceniając spełnienie łącznych warunków, które umożliwiają wydanie decyzji o warunkach zabudowy, wskazanych w art. 61 ust. 1 pkt 4-6 u.p.z.p. tut. organ stwierdził co następuje:

- istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- teren objęty planowanym zamierzeniem inwestycyjnym nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, stosownie do przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- żaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji inwestycji objętej ustaleniami niniejszej decyzji;
- zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6 lit. a, b, c u.p.z.p.

W sytuacji, gdy nie ma wymogu spełnienia przesłanki z art. 61 ust. 1 pkt 1, to nie ma też konieczności wyznaczenia obszaru analizowanego i sporządzania analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Nie istnieje więc obowiązek dołączenia załączników, które zawierałyby jej wyniki.

Wobec faktu spełnienia warunków wynikających z art. 61 ust. 1 pkt. 4-6 u.p.z.p. oraz po uzgodnieniu z:

### **1. Starostą Powiatu Wyszowskiego**

Wójt Gminy Somianka wnioskiem z dnia 30.01.2023r. wystąpił do Starosty Powiatu Wyszowskiego o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy w przedmiotowej sprawie. Starosta nie wyraził stanowiska w terminie 14 dni od daty otrzymania projektu decyzji. Wobec powyższego, zgodnie z art. 53 ust. 5 u.p.z.p., w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 14 dni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane;

### **2. Dyrektorem Zarządu Zlewni w Dębem – PGW WP**

Wójt Gminy Somianka wnioskiem z dnia 30.01.2023r. wystąpił do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Dyrektora Zarządu Zlewni w Dębem o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy w przedmiotowej sprawie. Dyrektor ZZ w Dębem nie wyraził stanowiska w terminie 14 dni od daty otrzymania projektu decyzji. Wobec powyższego, zgodnie z art. 53 ust. 5 u.p.z.p., w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 14 dni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane;

### **3. Zarządcą drogi – Wójtem Gminy Somianka**

W sytuacji, gdy organ wydający decyzję o warunkach zabudowy i zarządca drogi, który ma tę decyzję uzgodnić, to jeden i ten sam organ, brak jest potrzeby dokonania uzgodnienia. Kwestie, które winien ocenić zarządca drogi ocenia samodzielnie przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy organ właściwy do wydania tej decyzji (wyrok NSA w Warszawie z dnia 9 lipca 2013r., sygn.. II OSK 609/12, LEX nr 1369032). W przedmiotowej sprawie Wójt Gminy Somianka jako zarządca drogi nie wnosi sprzeciwu co do planowanej inwestycji;

postanowiono jak w sentencji.

Wójt Gminy Somianka prowadząc postępowanie zapewnił stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwił im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszenia żądań i wniosków.

## **P O U C Z E N I E**

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa dysponowania gruntem na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ostrołęce za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Podmiot, który wystąpił o wydanie decyzji o warunkach zabudowy ma prawo wnieść do Wojewody Mazowieckiego żądanie wymierzenia kary pieniężnej w przypadku stwierdzenia przedłużenia postępowania w sprawie jej wydania za pośrednictwem Wójta Gminy Somianka.

Jeżeli niniejsza 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. 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 14 dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

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 natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

**WÓJT**  
*Andrzej Żołyński*

**Załączniki:**

1. Kopia z mapy zasadniczej z zaznaczonym terenem inwestycji.

**Otrzymują:**

1. Wnioskodawca.
2. Strony postępowania wg rozdzielnika.
3. a/a.

**Do wiadomości:**

1. Starosta Powiatu Wyszowskiego.
2. Dyrektor Zarządu Zlewni w Dębem – PGW WP.

Projekt decyzji sporządziła: mgr inż. arch. Katarzyna Woźnicka, wpisana na listę architektów MOIA nr MA – 0942.

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 598,00zł na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2022r. poz. 2142 ze zm.).

Granica inwestycji  
lok

### OZNACZENIA

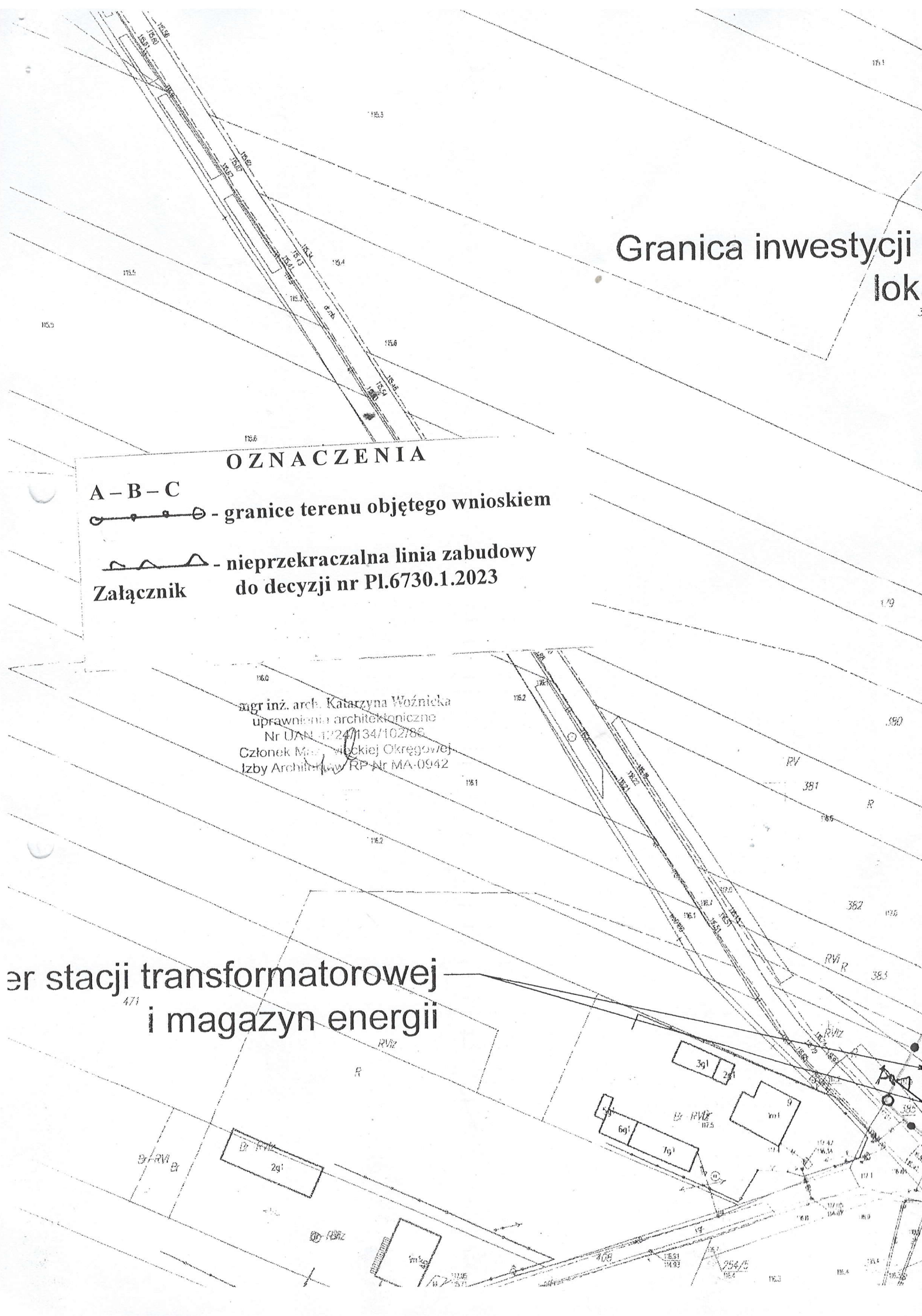
A - B - C

—○— - granice terenu objętego wnioskiem

—▲— - nieprzekraczalna linia zabudowy  
Załącznik do decyzji nr PI.6730.1.2023

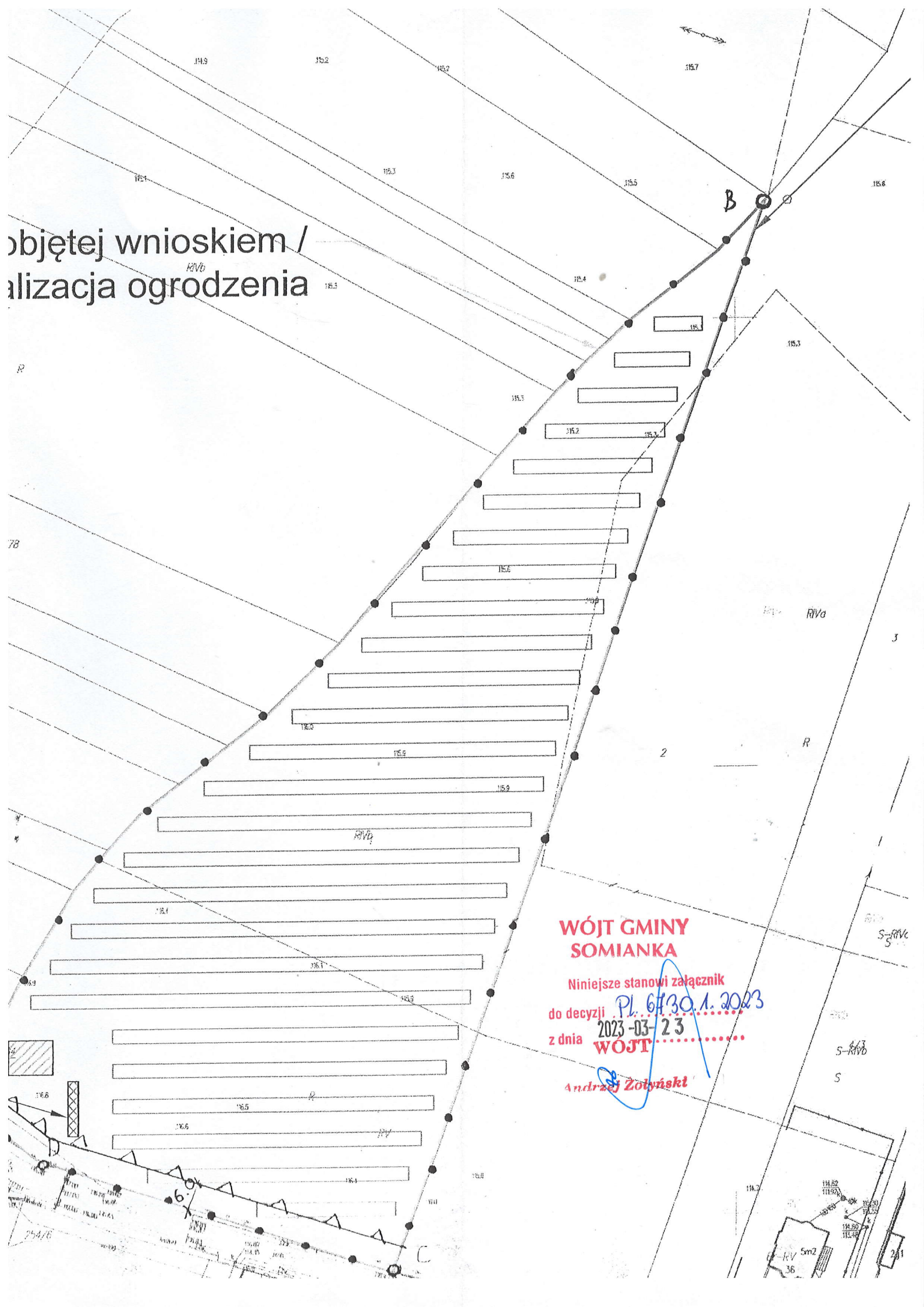
mgr inż. arch. Katarzyna Woźniaka  
uprawnienia architektoniczne  
Nr UAN 1724/134/102786  
Członek Miejskiej Okręgowej  
Izby Architektów RP Nr MA-0942

ter stacji transformatorowej  
i magazyn energii





objętej wnioskiem /  
realizacja ogrodzenia



**WÓJT GMINY  
SOMIANKA**

Niniejsze stanowi załącznik  
do decyzji **Pl. 6130.1. 2023**  
z dnia **2023-03-23**  
**WOJT**

*Andrzej Zotyński*