

**DECYZJA
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 2, 2a, 5, 6, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U z 2026 r. poz. 538), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) oraz § 11 rozporządzenia 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 2024 r. poz. 1116)

- **po rozpatrzeniu wniosku** z dnia 28 sierpnia 2025 r. (zmienionego dnia 9 marca 2026 r.) złożonego przez Pana Artura Gotowiec, reprezentującego CE SOLAR KRĘGI Sp. z o.o. (dawniej AP KRĘGI 1 Sp. z o.o.), w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 2 MW (z możliwością realizacji mniejszych instalacji fotowoltaicznych nie przekraczających łącznie mocy 2 MW), wraz z drogą dojazdową oraz przyłączem do krajowej sieci energetycznej i elementami infrastruktury technicznej, niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania przedsięwzięcia, na terenie działki nr 1018/7, obręb 0008 Kręgi, gmina Somianka,

- **po uzgodnieniu z:**

1) **Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków** – w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków nieruchomościami – Wójt Gminy Somianka wnioskiem z dnia 25 maja 2026 r. za pośrednictwem systemu e-Doręczenia wystąpił do Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy w przedmiotowej sprawie. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków Postanowieniem znak: DO.5151.82.2026 z dnia 1 czerwca 2026 r. odmówił uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy.

Po wprowadzeniu stosownych zmian, Wójt Gminy Somianka wnioskiem z dnia 22 czerwca 2026 r. za pośrednictwem systemu e-Doręczenia, ponownie wystąpił do Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy w przedmiotowej sprawie. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków Postanowieniem znak: DO.5151.90.2026 z dnia 30 czerwca 2026 r. (data wpływu: 1 lipca 2026 r.) odmówił uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy.

Po ponownym wprowadzeniu stosownych zmian, Wójt Gminy Somianka wnioskiem z dnia 7 lipca 2026 r. za pośrednictwem systemu e-Doręczenia, ponownie wystąpił do Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy w przedmiotowej sprawie. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków Postanowieniem znak: DO.5151.96.2026 z dnia 10 lipca 2026 r. uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy;

- ZMIENIŁAM
ANNA DUBIEC
- 2) **Państwową Inspekcją Sanitarną** – organem właściwym pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych – Wójt Gminy Somianka wnioskiem z dnia 25 maja 2026 r. za pośrednictwem systemu e-Doręczenia wystąpił do Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wyszkanie o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy w przedmiotowej sprawie. Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wyszkanie 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) **Marszałkiem Województwa** – organem właściwym w sprawach wód podziemnych – Wójt Gminy Somianka wnioskiem z dnia 25 maja 2026 r. za pośrednictwem systemu e-Doręczenia wystąpił do Marszałka Województwa Mazowieckiego o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy w przedmiotowej sprawie. Marszałek Województwa Mazowieckiego 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;
 - 4) **Starostą Powiatu Wyszakowskiego** – organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – Wójt Gminy Somianka wnioskiem z dnia 25 maja 2026 r. za pośrednictwem systemu e-Doręczenia wystąpił do Starosty Powiatu Wyszakowskiego o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy w przedmiotowej sprawie. Starosta Powiatu Wyszakowskiego 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;
 - 5) **Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie** – organem właściwym w sprawach melioracji – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – Wójt Gminy Somianka wnioskiem z dnia 25 maja 2026 r. za pośrednictwem systemu e-Doręczenia wystąpił do Dyrektora Zarządu Zlewni w Dębem o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy w przedmiotowej sprawie. Dyrektor Zarządu Zlewni 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;

u s t a l a m w a r u n k i z a b u d o w y

dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 2 MW (z możliwością realizacji mniejszych instalacji fotowoltaicznych nie przekraczających łącznie mocy 2 MW), wraz z drogą dojazdową oraz przyłączem do krajowej sieci energetycznej i elementami infrastruktury technicznej, niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania

przedsięwzięcia, na terenie działki nr 1018/7, obręb 0008 Kręgi, określonej w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

1. Rodzaj zabudowy: infrastruktura techniczna.
2. Funkcja zabudowy: instalacja fotowoltaiczna o mocy do 2 MW (z możliwością realizacji mniejszych instalacji fotowoltaicznych nie przekraczających łącznie mocy 2 MW), wraz z drogą dojazdową oraz przyłączem do krajowej sieci energetycznej i elementami infrastruktury technicznej, niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania przedsięwzięcia.
3. Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:
 - a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
 - budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy do 2 MW, o maksymalnej powierzchni zabudowy – 12 895,0 m²,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - transformatory w ilości – do 2 szt., o maksymalnej powierzchni – 40,0 m²,
 - panele fotowoltaiczne w ilości – do 2 500 szt., o mocy jednostkowej – do 1 200 W/szt.
 - ogrodzenie modułowe, o maksymalnej wysokości – 2,1 m,
 - infrastruktura, obiekty i urządzenia budowlane towarzyszące w tym m. in. drogi dojazdowe, przyłącze do krajowej sieci energetycznej, moduły fotowoltaiczne, inwertery, licznik energii elektrycznej, opcjonalnie magazyn energii, inne elementy infrastruktury technicznej,
 - maksymalna intensywność zabudowy – 0,95,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – maksymalna 0,95, minimalna 0,01,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy – 95,0%,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%,
 - liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy,
 - projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych,
 - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - inwestycja w rozumieniu właściwych przepisów zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; decyzją znak: Pl.6220.1.2023 z dnia 26 marca 2024 r. Wójt Gminy Somianka stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia oraz określił warunki i wymagania, zgodnie z art. 82 ust. 1 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 z późn. zm.),
 - planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,
 - w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,

- w trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych,
- przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedmiotowej inwestycji,
- jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podjąć działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, a w szczególności przez kompensację przyrodniczą,
- w przypadku wystąpienia urządzeń melioracyjnych należy zachować wymogi wynikające z przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 960 z późn. zm.),
- na terenie działki nr 1018/7, obręb Kręgi zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne AZP 50-70/70; przed rozpoczęciem robót należy uzyskać od Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków decyzję ustalającą na podstawie art. 31 ust. 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z późn. zm.) zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych,
- w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1292 z późn. zm.), należy przy użyciu dostępnych środków, zabezpieczyć ten przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić o znalezieniu tego przedmiotu właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe Wójta Gminy Somianka,
- przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych,

c) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- zapotrzebowanie na energię elektryczną – projektowana instalacja pozyskująca energię elektryczną ze źródeł odnawialnych,
- zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
- odprowadzanie ścieków – nie dotyczy,
- odprowadzanie wód opadowych – powierzchniowo, do odbiornika lub do gruntu na terenie własnej działki; w zależności od przyjętych rozwiązań technicznych odprowadzenie wód opadowych do odbiornika lub do gruntu wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego jeżeli stanowią tak przepisy odrębne,
- zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy,
- sposób usuwania i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obsługa komunikacyjna – nie dotyczy,

d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych

na pobyt ludzi, przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,

- projektowana inwestycja nie powinna pogarszać warunków użytkowania nieruchomości, na której jest zlokalizowana, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości w zakresie emisji hałasu, uciążliwości zapachowej, emisji spalin, bezpieczeństwa komunikacyjnego itp. dla terenów sąsiednich, uciążliwość powinna zamknąć się w granicy działki, na której będzie realizowana niniejsza inwestycja,

- inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1071 z późn. zm.),

- należy spełnić wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska,

e) wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych – nie dotyczy, ze względu na położenie planowanej inwestycji poza terenami górniczymi.

Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawiono na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Dnia 28 sierpnia 2025 r. Pan Artur Gotowiec, działający w imieniu i na rzecz CE SOLAR KRĘGI Sp. z o.o. (dawniej AP KRĘGI 1 Sp. z o.o.), wystąpił z wnioskiem do Wójta Gminy Somianka w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 2 MW (z możliwością realizacji mniejszych instalacji fotowoltaicznych nie przekraczających łącznie mocy 2 MW), wraz z drogą dojazdową oraz przyłączem do krajowej sieci energetycznej i elementami infrastruktury technicznej, niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania przedsięwzięcia, na terenie działki nr 1018/7, obręb 0008 Kręgi, gmina Somianka. Wniosek został zmieniony dnia 9 marca 2026 r. w zakresie powierzchni terenu inwestycji.

W toku postępowania strony będące właścicielami nieruchomości sąsiednich wniosły pisemne uwagi oraz sprzeciw wobec planowanej inwestycji. Organ zapoznał się z ich treścią i dokonał oceny podniesionych argumentów. Należy jednak wskazać, że sam sprzeciw stron nie stanowi ustawowej przesłanki odmowy ustalenia warunków zabudowy. Rozstrzygnięcie w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy jest uzależnione wyłącznie od spełnienia przesłanek wynikających z obowiązujących przepisów prawa, a nie od stanowiska stron postępowania.

Przeprowadzona analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, jak również ocena zgodności planowanego zamierzenia z przepisami odrębnymi wykazały, że zostały spełnione wszystkie przesłanki uzasadniające wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Wobec powyższego zgłoszone przez strony uwagi i sprzeciw nie mogły wpłynąć na treść rozstrzygnięcia.

Jednocześnie należy podkreślić, że strony postępowania korzystają z pełni uprawnień procesowych przewidzianych w k.p.a., w tym z prawa do wniesienia odwołania od niniejszej

decyzji, jeżeli uznają, że została ona wydana z naruszeniem przepisów prawa lub ich interesu prawnego.

Teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z powyższym wydanie warunków zabudowy następuje na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w trybie przepisu art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

W analizowanym obszarze nie występuje infrastruktura techniczna związana z celami ponadlokalnymi. Teren objęty inwestycją nie znajduje się w miejscowości uzdrowskiej, obszarze morskich portów i przystani, terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, terenie górniczym, w parku narodowym, na terenie ochrony zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią, na terenie zamkniętym.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy sporządziła mgr Agata Piszewska, spełniająca wymogi wynikające z przepisu art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, posiadająca uprawnienia do wykonywania zawodu urbanisty na podstawie art. 5 pkt 5 ww. ustawy.

POUCZENIE

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania nieruchomością przeznaczoną na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją. Decyzja może ulec wygaśnięciu w przypadkach określonych w art. 65, a także w przypadkach przewidzianych w art. 64c u.p.z.p. Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ostrołęce, które należy wnieść za pośrednictwem Wójta Gminy Somianka w terminie 14 dni od dnia 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. 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.

Załączniki:

- 1) załącznik graficzny nr 1 do decyzji – mapa w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 do decyzji – analiza wraz z wynikami analizy.

Otrzymują:

1. CE SOLAR KRĘGI Sp. z o.o. (Pan Artur Gotowiec).
2. Strony postępowania.
3. a/a.

Do wiadomości:

1. Starosta Powiatu Wyszowskiego.

WÓJT
Andrzej Żołyński

ANALIZA
WARUNKÓW, ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU I JEGO ZABUDOWY,
WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH ORAZ STANU FAKTYCZNEGO
I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJE
INWESTYCJI ZGODNIE Z ART. 53 UST. 3 USTAWY O PLANOWANIU
I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Warunki i zasady zagospodarowania terenu, jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.

Po przeanalizowaniu złożonego wniosku w rozpatrywanej sprawie, Wójt Gminy Somianka stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W analizowanym obszarze nie występuje infrastruktura techniczna związana z celami ponadlokalnymi. Teren objęty inwestycją nie znajduje się w miejscowości uzdrowskiej, obszarze morskich portów i przystani, terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, terenie górniczym, w parku narodowym, na terenie ochrony zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią, na terenie zamkniętym.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z tym, że na terenie przedmiotowej inwestycji znajduje się nieruchomy zabytek archeologiczny objęty ochroną konserwatorską, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z organami właściwymi w sprawach ochrony zabytków.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzję wydaje się po uzgodnieniu z właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych planowanej inwestycji.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z tym, że teren przeznaczony pod inwestycję położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych decyzję wydaje się po uzgodnieniu z organem właściwym w sprawach ochrony wód podziemnych.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z tym, że teren przeznaczony pod inwestycję jest wykorzystywany na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami decyzję wydaje się po uzgodnieniu z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych oraz melioracji wodnych.

2. Stan faktyczny i prawny.

Obszar wnioskowanej inwestycji znajduje się na działce o numerze ewidencyjnym 1018/7 o łącznej powierzchni 1,3573 ha, stanowiącej: grunty orne klasy IVa (pow. 0,7722 ha), grunty orne klasy IVb (pow. 0,5851 ha). Działka znajduje się w obrębie 0008 Kręgi, gmina Somianka.

ANALIZA

FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 61 UST. 1 – 5A USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM WRAZ Z WYNIKAMI ANALIZY

W związku z tym, że planowana inwestycja polegająca na budowie instalacji fotowoltaicznej stanowi instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 68), odstępuje się od analizy wynikającej z treści art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Wydanie pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, ponieważ zgodnie z art. 61 ust. 1 zachodzi okoliczność łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla powyższego zamierzenia budowlanego – zapotrzebowanie na media określono w ust. 3 lit. c decyzji;
- 2) teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, stosownie do przepisów art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82);
- 3) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 4) 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1199), 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. Wyniki analizy:

- 1) dopuszcza się budowę instalacji fotowoltaicznej o mocy do 2 MW, o maksymalnej powierzchni zabudowy – 12 895,0 m²;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym,
- 3) transformatory w ilości – do 2 szt., o maksymalnej powierzchni – 40,0 m²;
- 4) panele fotowoltaiczne w ilości – do 2 500 szt., o mocy jednostkowej – do 1 200 W/szt.;
- 5) ogrodzenie modułowe, o maksymalnej wysokości – 2,1 m;
- 6) infrastruktura, obiekty i urządzenia budowlane towarzyszące w tym m. in. drogi dojazdowe, przyłącze do krajowej sieci energetycznej, moduły fotowoltaiczne, inwertery, licznik energii elektrycznej, opcjonalnie magazyn energii, inne elementy infrastruktury technicznej;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy – 0,95;
- 8) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – maksymalna 0,95, minimalna 0,01;
- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 95,0%;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%;
- 11) liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy.

Analizę sporządziła mgr Agata Piszewska, spełniająca wymogi wynikające z przepisu art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, posiadająca uprawnienia do wykonywania zawodu urbanisty na podstawie art. 5 pkt 5 ww. ustawy.