

**DECYZJA  
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 5 i 6, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz. 977 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2023r. poz. 775 ze zm.)

**po rozpatrzeniu wniosku:**

z dnia 9.01.2024r. New Energy Investments Sp. z o.o. w sprawie ustalenia warunków zabudowy na budowę instalacji fotowoltaicznej o mocy do 4 MW na działkach o nr geodezyjnych 423, 425, 426 położonych w obrębie geodezyjnym 0027 Wola Mystkowska, gmina Somianka

**po uzgodnieniu z:**

- 1) **Marszałkiem Województwa Mazowieckiego** – w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych – Wójt Gminy Somianka wnioskiem z dnia 01.02.2024r. 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 14 dni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane;
- 2) **Starostą Powiatu Wyszковского** – organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – Wójt Gminy Somianka wnioskiem z dnia 01.02.2024r. wystąpił do Starosty Powiatu Wyszковского o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy w przedmiotowej sprawie. Starosta Powiatu Wyszковского nie wyraził stanowiska w terminie 14 dni od daty otrzymania projektu decyzji. Wobec powyższego, zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 14 dni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane;
- 3) **Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie** – organem właściwym w sprawach melioracji – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – Wójt Gminy Somianka wnioskiem z dnia 01.02.2024r. 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 14 dni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane;

- 4) **Dyrektorem Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych** – organem właściwym w sprawach ochrony gruntów leśnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – Wójt Gminy Somianka wnioskiem z dnia 01.02.2024r. wystąpił do Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy w przedmiotowej sprawie. Dyrektor RDLP w Warszawie Postanowieniem Nr 78/24 znak ZW.224.4.62.2024.ZK z dnia 20.02.2024r. (data wpływu do UG 26.02.2024r.) odmówił wszczęcia postępowania w sprawie uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy, ponieważ linie rozgraniczające teren inwestycji nie obejmują gruntów Ls. Dyrektor RDLP jest właściwy wyłącznie w sprawach dotyczących ochrony gruntów leśnych;

#### USTALAM

**warunki zabudowy i zagospodarowania terenu na budowę instalacji fotowoltaicznej o mocy do 4 MW na działkach o nr geodezyjnych 423, 425, 426 położonych w obrębie geodezyjnym 0027 Wola Mystkowska, gmina Somianka, w granicach określonych na załączniku graficznym w skali 1:1000**

#### OKREŚLAM

Zgodnie z art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

##### **1. Rodzaj inwestycji:**

Budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy do 4 MW.

##### **2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie:**

###### **1) Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) projektowana funkcja obiektów – instalacja odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii – instalacje fotowoltaiczne;
- b) w ramach inwestycji budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy do 4 MW;
- c) ustala się parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy dla projektowanego budynku stacji transformatorowej:
  - szerokość elewacji frontowej – do 5,0 m,
  - ilość kondygnacji – 1 kondygnacja nadziemna,
  - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki – do 3,0 m,
  - wysokość od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do głównej kalenicy dachu – do 3,5 m,
  - geometria dachu – dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 20<sup>0</sup>,
  - kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki – prostopadły lub równoległy,
  - liczba obiektów – do 4 sztuk,
- d) ustala się parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy dla projektowanych konstrukcji wsporczych z panelami fotowoltaicznymi:

- powierzchnia – do 20 000,0 m<sup>2</sup>,
  - wysokość – od 3,5 m do 5,0 m,
  - odstęp między rzędami paneli na konstrukcjach wsporczych – powyżej 3,5 m,
- e) ustala się parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy dla całego terenu objętego inwestycją:
- powierzchnia zabudowy – do 23 073,6 m<sup>2</sup>,
  - powierzchnia terenu inwestycji – 3,8456 ha,
  - nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym – w odległości 6,0 m od pasa drogowego dróg wewnętrznych (działki ewidencyjne nr 184 i 430/2) oraz w odległości 12,0 od granicy lasów zlokalizowanych na przedmiotowych działkach, tj. działkach ewidencyjnych nr 425 i 426;
- f) inwestycję należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.),
- g) projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych oraz zawierać pozytywne opinie organów opiniujących i uzgadniających,
- h) inwestor realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany uwzględnić ochronę urządzeń melioracji oraz przestrzegać przepisów Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.),
- i) obiekty i ich lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022 poz. 1225);

**2) Ochrona środowiska, przyrody, krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) zgodnie z decyzją Wójta Gminy Somianka z dnia 04.05.2023r. o środowiskowych uwarunkowaniach (sygn. akt Pl.6220.10.2022) sprostowanej postanowieniem Wójta Gminy Somianka z dnia 02.06.2023r., stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia pn. „Budowa instalacji fotowoltaicznej na terenie działek o nr ewid. 423, 425, 426 obręb ewidencyjny Wola Mystkowska, gmina Somianka, powiat wyszkowski, województwo mazowieckie”,
- b) planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,
- c) teren planowanej inwestycji położony jest w obszarze nieobjętym formami ochrony przyrody,
- d) w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 840 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,
- e) przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych;

### **3) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- a) zapotrzebowanie na energię elektryczną – instalacja pozyskująca energię elektryczną ze źródeł odnawialnych,
- b) zapotrzebowanie na wodę – nie dotyczy,
- c) sposób odprowadzania ścieków sanitarnych – nie dotyczy,
- d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji,
- e) sposób gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów – nie dotyczy,
- f) zapotrzebowanie na energię cieplną – nie dotyczy,
- g) zapotrzebowanie na gaz – nie dotyczy,
- h) obsługa komunikacyjna – zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odstąpiono do spełnienia warunku „dostępu do drogi publicznej”.

### **4) Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- a) należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich tj.:
  - dostępu do drogi publicznej,
  - możliwości korzystania z sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby,
- b) 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 z późn. zm.);

### **5) Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:**

Na terenie objętym inwestycją nie występują tereny górnicze.

## **3. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:**

Obszar niniejszej inwestycji stanowi działki o numerach ewidencyjnych 423, 425, 426. Działki położone są w obrębie geodezyjnym Wola Mystkowska, gmina Somianka. Działkę nr 423 stanowią grunty orne klasy VI (RVI) o powierzchni 0,4800 ha, grunty orne klasy VIz (RVIz) o powierzchni 0,2000 ha oraz grunty orne klasy VI pod rowami (W-RVI) o powierzchni 0,0300 ha. Działkę nr 425 stanowią grunty orne klasy V (RV) o powierzchni 0,0600 ha, grunty orne klasy VI (RVI) o powierzchni 1,2000 ha, grunty orne klasy VIz (RVIz) o powierzchni 1,0500 ha, lasy klasy V (LsV) o powierzchni 0,0900 ha, nieużytki (N) o powierzchni 0,1900 ha oraz grunty orne klasy VI pod rowami (W-RVI) o powierzchni 0,0200 ha. Działkę nr 426 stanowią grunty orne klasy VI (RVI) o powierzchni 0,2800 ha, łąki trwałe klasy V (ŁV) o powierzchni 0,5300 ha, lasy klasy VI (LsVI) o powierzchni 0,1000 ha, nieużytki (N) o powierzchni 0,1600 ha, łąki trwałe klasy V pod rowami (W-ŁV) o powierzchni 0,0100 ha oraz grunty orne klasy VIz (RVIz) o powierzchni 0,7800 ha. Teren stanowi własność podmiotu prywatnego.

#### **4. Linie rozgraniczające teren inwestycji:**

Wyznaczono na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

#### **UZASADNIENIE**

Dnia 09.01.2024r. New Energy Investments Sp. z o. o. wystąpiła do Wójta Gminy Somianka w sprawie ustalenia warunków zabudowy na budowę instalacji fotowoltaicznej o mocy do 4 MW na działkach o nr geodezyjnych 423, 425, 426 położonych w obrębie geodezyjnym Wola Mystkowska, gmina Somianka.

W związku z tym, że dla terenu objętego inwestycją Gmina Somianka nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Somianka, Wójt Gminy Somianka stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z tym, że przedmiotowa inwestycja położona jest w granicach działki, która położona jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka Warszawska, decyzję wydaję się po uzgodnieniu z właściwym organem administracji geologicznej. W przedmiotowej sprawie organem właściwym jest Marszałek Województwa Mazowieckiego.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z tym, że przedmiotowa inwestycja położona jest w granicach działki, którą stanowią grunty wykorzystywane na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami decyzję wydaję się po uzgodnieniu z właściwym Starostą oraz Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie. Są to organy właściwe w sprawach ochrony gruntów rolnych oraz melioracji wodnych.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z tym, że przedmiotowa inwestycja przylega do gruntów wykorzystywanych na cele leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, decyzję wydaję się po uzgodnieniu z właściwym Regionalnym Dyrektorem Lasów Państwowych. Jest to organ właściwe w sprawach ochrony gruntów leśnych

Zgodnie z art. 61 ust. 1, pkt 1-6 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest jedynie w przypadku spełnienia określonych w nim warunków tj.:

- 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;

- teren ma dostęp do drogi publicznej;
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 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 której mowa w art. 88 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 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 2021 r. 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.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. projekt decyzji o warunkach zabudowy sporządził mgr inż. Paweł Góra – urbanista, posiadający dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej.

Biorąc powyższe pod uwagę oraz po uzyskaniu uzgodnień wymaganych ustawą, stwierdzając zgodność planowanego zamierzenia inwestycyjnego z przepisami odrębnymi, należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

### **POUCZENIE**

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, zgodnie z art. 63 ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla terenu objętego inwestycją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ostrołęce. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

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) załącznik graficzny nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy;
- 2) załącznik tekstowy nr 2 do decyzji – analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków wynikających z art. 61 ust. 1-6 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Otrzymują:**

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

**Do wiadomości:**

1. Marszałek Województwa Mazowieckiego.
2. Starosta Powiatu Wyszowskiego.
3. Dyrektor Zarządu Zlewni w Dębem.
4. Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie.

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 598,00 zł na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023r. poz. 2111 t.j.).

## ANALIZA

### FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 61 UST. 1 - 6 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Na podstawie art. 53 ust. 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono analizę 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

**1. Wydanie warunków zabudowy jest możliwe, ponieważ zgodnie z art. 61 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) zachodzi okoliczność 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:**

Projektowana inwestycja, czyli budowa instalacji fotowoltaicznej zalicza się do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Na podstawie art. 61 ust. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) odstąpiono od warunku dotyczącego tzw. „dobrego sąsiedztwa”.

**2) Teren ma dostęp do drogi publicznej:**

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) odstąpiono do spełnienia warunku „dostępu do drogi publicznej”.

**3) Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:**

Zapotrzebowanie w zakresie infrastruktury technicznej (woda, energia cieplna, energia elektryczna, sposób odprowadzania ścieków sanitarnych, sposób odprowadzania wód opadowych, gaz) jest wystarczające do realizacji niniejszej inwestycji. Zapotrzebowanie określono w części tekstowej niniejszej decyzji ust. 2 pkt 3 „Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji”. Wobec powyższego warunek uznano za spełniony.

**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 której mowa w art. 88 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.):**

Działkę nr 423 stanowią grunty orne klasy VI (RVI) o powierzchni 0,4800 ha, grunty orne klasy VIz (RVIZ) o powierzchni 0,2000 ha oraz grunty orne klasy VI pod rowami (W-RVI) o powierzchni 0,0300 ha. Działkę nr 425 stanowią grunty orne klasy V (RV) o powierzchni 0,0600 ha, grunty orne klasy VI (RVI) o powierzchni 1,2000 ha, grunty orne klasy VIz (RVIZ) o powierzchni 1,0500 ha, lasy klasy V (LsV) o powierzchni 0,0900 ha, nieużytki (N) o powierzchni 0,1900 ha oraz grunty orne klasy VI pod rowami (W-RVI) o powierzchni 0,0200 ha. Działkę nr 426 stanowią grunty orne klasy VI (RVI) o powierzchni 0,2800 ha, łąki trwałe klasy V (ŁV) o powierzchni 0,5300 ha, lasy klasy VI (LsVI) o powierzchni 0,1000 ha, nieużytki (N) o powierzchni 0,1600 ha, łąki trwałe klasy V pod rowami (W-ŁV) o powierzchni 0,0100 ha oraz grunty orne klasy VIz (RVIZ) o powierzchni 0,7800 ha. Niniejsza inwestycja będzie zlokalizowana poza użytkami rolnymi klas I-III i leśnymi (zgodnie z załącznikiem graficznym), które wymagają zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne w drodze sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wobec powyższego warunek uznano za spełniony.

**5) Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.**

Warunek uznano za spełniony.

**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 2021 r. 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.

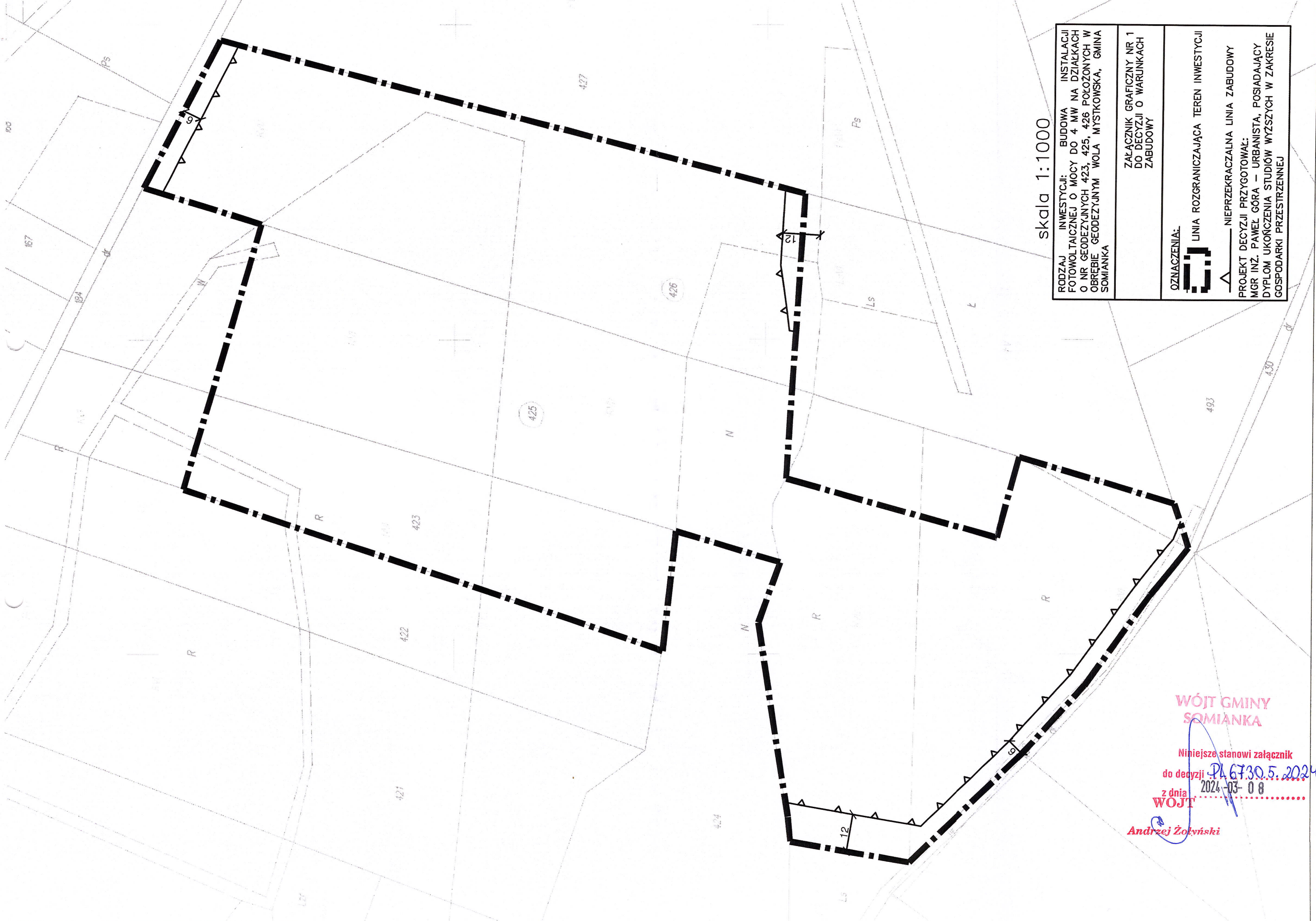
Warunek uznano za spełniony.



Zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) analizę urbanistyczną sporządził mgr inż. Paweł Góra – urbanista, posiadający dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej.

mgr inż. Paweł Góra



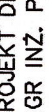
URBANISTA



skala 1:1000

RODZAJ INWESTYCJI: BUDOWA INSTALACJI FOTOWOLTAEICZNEJ O MOCY DO 4 MW NA DZIAŁKACH O NR GEODEZYJNYCH 423, 425, 426 POŁOŻONYCH W OBRĘBIE GEODEZYJNYM WOLA MYSTKOWSKA, GMINA SOMIANKA

ZALĄCZNIK GRAFICZNY NR 1 DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

<b>OZNACZENIA:</b>	 LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY  PROJEKT DECYZJI PRZYGETOWAŁ: MGR INŻ. PAWEŁ GÓRA – URBANISTA, POSIADAJĄCY DYPLÓM UKOŃCZENIA STUDIÓW WYŻSZYCH W ZAKRESIE GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ
--------------------	---

WÓJT GMINY SOMIANKA

Niniejsze stanowi załącznik do decyzji PA.6730.5.2024 z dnia 2024-03-08

WOJT  
*Andrzej Żółtyński*