

DECYZJA

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz. 977 ze zm. dalej u.p.z.p.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023r. poz. 775 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 AP OZE Sp. z o.o.

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

dla części działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 471/8 położonej w obrębie 0008 Kręgi, gmina Somianka, dla inwestycji polegającej na: „Budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 4MW (z możliwością realizacji mniejszych instalacji fotowoltaicznych nie przekraczających łącznie mocy 4MW) wraz z drogą dojazdową oraz przyłączem do krajowej sieci energetycznej i elementami infrastruktury technicznej, niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania przedsięwzięcia”.

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 instalacji fotowoltaicznej o mocy do 4MW 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 nie ustalono – zabudowa dalsza,
- 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 projektowanych budynków technicznych

- zabudowa parterowa,
 - dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy o kącie nachylenia połaci do 15 stopni,
 - wysokość głównej kalenicy do 5m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do 5m,
 - szerokość elewacji frontowej do 10m,
- instalacja fotowoltaiczna o mocy do 4MW składająca się m. in. z paneli fotowoltaicznych, budynków technicznych, linii elektroenergetycznych i dróg dojazdowych. Zabudowa systemami fotowoltaicznymi o powierzchni wyznaczonej po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli nie przekroczy 3,93ha,

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,

- 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 powyżej 2ha wymaga decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Dnia 26.10.2023r. Wójt Gminy Somianka wydał decyzję znak PI.6220.2.2023, w której stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia oraz określił warunki lub wymagania, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt. 1 lit. b lub c ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023r. poz. 1094 ze zm.). Uwzględniając powyższe uwarunkowania oraz biorąc pod uwagę rodzaj, charakter i skalę planowanego przedsięwzięcia Wójt Gminy Somianka stwierdził, że przedmiotowa inwestycja nie będzie znacząco oddziaływać na środowisko,

- Teren inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Inwestycja lokalizowana na gruntach niechronionych, klasy RIVa,

- Zobowiązuje się inwestora do przestrzegania zapisów ustawy z dnia 20 lipca 2017r. – Prawo Wodne (Dz. U. z 2023r. poz. 1478 ze zm.) 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 poprzez zjazd z drogi gminnej nr ewid. 23, obręb 0026 Tulewo Górne, gm. Wyszków,

- zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,

- odprowadzenie nieczystości płynnych – nie dotyczy,

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

- odprowadzenie wód opadowych na własny nieutwardzony teren inwestycji,

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 F, stanowiącym załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Dnia 13.11.2023r. AP OZE Sp. z o.o. wystąpiła do Wójta Gminy Somianka z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na: „Budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 4MW (z możliwością realizacji mniejszych instalacji fotowoltaicznych nie przekraczających łącznie mocy 4MW) wraz z drogą dojazdową oraz przyłączem do krajowej sieci energetycznej i elementami infrastruktury technicznej, niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania przedsięwzięcia”.

Inwestycję zaplanowano na części działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 471/8 położonej w obrębie 0008 Kręgi, na gruntach niezainwestowanych i 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 Kręgi, 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 spełnienia 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 wyznaczania 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 Wyszковского

Wójt Gminy Somianka wnioskiem z dnia 06.12.2023r. wystąpił do Starosty Powiatu Wyszковского 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 06.12.2023r. 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 – Burmistrzem Wyszkowa

Wójt Gminy Somianka wnioskiem z dnia 06.12.2023r. wystąpił do Burmistrza Wyszkowa o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy w przedmiotowej sprawie. Burmistrz Wyszkowa pismem znak GKiM.7234.122.2023 z dnia 15.12.2023r. (data wpływu do UG 20.12.2023r.) pozytywnie uzgodnił projekt decyzji w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego;

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.

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 według rozdzielnika.
3. a/a.

Do wiadomości:

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

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 2023r. poz. 2111 t.j.).