

IR.GP.6730.22.2024

Decyzja Nr 22/2024
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 oraz 107 z uwzględnieniem art. 9, art. 10 i art. 11 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572) oraz art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 3 i 4, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61, a także art. 64 ust. 1 w związku z art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), a także rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 11 marca 2024 roku,

Energa Green Development Sp. z o.o., z siedzibą w Gdańsku przy ul. Arkońskiej 6, z pełnomocnictwa której działa Pan Krzysztof Kędziński, w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji p.n.: budowa elektrowni fotowoltaicznej PV Stara Biała o mocy do 25 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, przewidzianej do realizacji na działkach oznaczonych ewid. nr: 10/10, 11/9, 10/13, 601, 603, 11/12, 174/1, 124/6, 14/7, 14/5, 14/6, 14/8, 14/11, 14/12, 13/8, 13/7, 13/10, 13/11, 12/1, 12/4, 124/3, 125, 11/11, 12/3, 13/12, 124/4, 11/6, 11/7, 10/5, 169, 143, 10/8, 639, 10/11, 10/9, 640, 10/12, 174/2, obręb Proboszczewice Nowe, gmina Stara Biała, powiat płocki, województwo mazowieckie, po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz po dokonaniu analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji,

ustalam

wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu
dla zamierzenia budowlanego polegającego na:

budowie elektrowni fotowoltaicznej PV Stara Biała o mocy do 25 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, przewidzianej do realizacji na działkach oznaczonych ewid. nr: 10/10, 11/9, 10/13, 601, 603, 11/12, 174/1, 124/6, 14/7, 14/5, 14/6, 14/8, 14/11, 14/12, 13/8, 13/7, 13/10, 13/11, 12/1, 12/4, 124/3, 125, 11/11, 12/3, 13/12, 124/4, 11/6, 11/7, 10/5, 169, 143, 10/8, 639, 10/11, 10/9, 640, 10/12, 174/2, obręb Proboszczewice Nowe, gmina Stara Biała, powiat płocki, województwo mazowieckie,

na rzecz:

Energa Green Development Sp. z o.o., z siedzibą w Gdańsku przy ul. Arkońskiej 6, z pełnomocnictwa której działa Pan Krzysztof Kędziński.

Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy

1.1. rodzaj zabudowy: instalacja odnawialnego źródła energii; obiekty infrastruktury technicznej: urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty liniowe.

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

Na obszarze terenu wskazanego we wniosku ustala się:

2.1. budowę elektrowni fotowoltaicznej PV Stara Biała o mocy do 25 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego

3.1. powierzchnia podlegająca przekształceniu do 33,0000 ha;

3.2. w skład elektrowni fotowoltaicznej wejdą m.in.:

- konstrukcje wsporcze wraz z panelami fotowoltaicznymi o mocy powyżej 400Wp, wysokości do 5,0 m,
- kontenerowa stacja transformatorowa (do 15 szt.) o szerokości do 10,0 m, długości do 10,0 m, wysokości do 5,0 m,
- inwertery,
- kanalizacje teletechniczne, linie elektroenergetyczne, linie optotelekomunikacyjne, drogi wewnętrzne i place manewrowe z miejscami parkingowymi, ogrodzenie,
- Niezbędna infrastruktura techniczna (m.in. oświetlenie terenu, instalacja odgromowa i uziemiająca, CCTV),
- magazyn energii (do 15 szt.) o szerokości do 5,0 m, długości do 20,0m, wysokości do 5,0 m,
- podziemne linie elektroenergetyczne, infrastruktura telekomunikacyjna,
- inne niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- 4.1. inwestycja na etapie przygotowania i realizacji winna być prowadzona z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r., poz. 54), ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.), rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 5 maja 2022 roku zmieniającym rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.),
- 4.2. zachować wymogi decyzji Wójta Gminy Stara Biała o środowiskowych uwarunkowaniach nr RGK.OŚ.6220.10.2023 z dnia 27 grudnia 2023 roku dla przedsięwzięcia polegającego na budowie elektrowni fotowoltaicznej PV Stara Biała o mocy do 25 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- 4.3. przedmiotowy teren nie jest objęty formą ochrony przyrody w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 z późn. zm.),
- 4.4. odległość od lasów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4.5. część terenu wolnego od zabudowy należy uzurzędzić jako powierzchnię biologicznie czynną w postaci nasadzeń zieleni,
- 4.6. zasięg źródła hałasu ograniczyć do terenu działki,
- 4.7. obiekt budowlany nie może powodować przekroczenia określonych standardów jakości środowiska,
- 4.8. odpady powstałe podczas prac budowlanych należy przekazać firmie posiadającej uregulowany stan prawny w zakresie gospodarki odpadowej lub zagospodarować na zasadach określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 10 listopada 2015 r. w sprawie listy rodzajów odpadów, które osoby fizyczne lub jednostki organizacyjne niebędące przedsiębiorcami mogą poddawać odzyskowi na potrzeby własne, oraz dopuszczalnych metod ich odzysku (Dz. U. z 2016 r., poz. 93),
- 4.9. na działce budowlanej należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji,
- 4.10. sposób gospodarowania odpadami komunalnymi zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2023 r., poz. 1469 z późn. zm.),
- 4.11. teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne wynikające z przepisów regulujących zasady ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz rekultywacji i poprawiania wartości użytkowej gruntów, wynikających z przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r., poz. 82), gdyż działki:
 - a) w liniach rozgraniczających teren inwestycji w Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stara Biała, który utracił swą ważność na podstawie art. 87 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zlokalizowane były na terenie: upraw rolnych O.R/O.RP; B.PS - o dominującej funkcji produkcyjnej lub produkcyjno-składowej; C.MK - projektowanego przebiegu Centralnej Magistrali Kolejowej Śląsk-Porty,
 - b) położone są na terenie oznaczonym symbolem: Tk - tereny kolejowe, B - tereny mieszkaniowe, Ba - tereny przemysłowe, dr - drogi, RIIIb, RIVa, RIVb, RV, RVI - grunty orne, S-RIVa, S-RIVb, S-RV - sady, W - rowy, łIV - łąki trwałe, PsIV - pastwiska trwałe (pow. 0,77 ha, 0,18 ha, 3,00 ha, 0,04 ha, 0,04 ha, 2,50 ha, 0,02 ha, 0,12 ha, 0,22 ha, 0,09 ha, 0,02 ha, 0,06 ha, 0,73 ha, 2,81 ha, 0,84 ha, 0,09 ha, 0,10 ha, 1,13 ha, 11,72 ha, 0,58 ha, 0,29 ha, 0,04 ha, 3,64 ha, 0,0053 ha, 0,18 ha, 0,03 ha, 0,01 ha, 0,11 ha, 0,0029 ha, 0,04 ha, 0,05 ha, 5,35 ha, 0,01 ha, 0,12 ha, 0,37 ha, 0,01 ha, 0,25 ha, 0,0030 ha), przy czym grunty klasy III nie objęte liniami rozgraniczającymi teren inwestycji.

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

- 5.1. Gmina Stara Biała nie prowadzi spisu dóbr kultury współczesnej,
- 5.2. zamierzenie budowlane nie podlega ochronie na mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r., poz. 840 z późn. zm.).

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

- 6.1. obsługa komunikacyjna - z ul. Bielskiej (drogi wojewódzkiej nr 540), będącej w zarządzie Mazowiecki Zarząd Dróg Wojewódzkich w Warszawie poprzez drogi wewnętrzne na działkach o nr ewid. gruntów 1/2 (uw. ELEWARR Sp. z o.o.), 2/2, 14/6, 14/8, będące w zarządzie Wójta Gminy Stara Biała,
- 6.2. odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych. Dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione,
- 6.3. usytuowanie na działce budowlanej urządzeń do gromadzenia i oczyszczania ścieków powinno być zgodne z wymaganiami rozporządzenia dotyczącymi ochrony gruntu, wód i powietrza,
- 6.4. energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej - projektowana na podstawie oświadczenia EOP/KW/7/2024/02/012138 z dnia 14 lutego 2024 roku wydanego przez przedsiębiorstwo ENERGA-OPERATOR SA,

- 6.5. należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z art. 18 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 z późn. zm.). Przyjęty wskaźnik winien wynikać z programu funkcjonalno-przestrzennego inwestycji sprecyzowanego w projekcie budowlanym na etapie ubiegania się o pozwolenie na budowę.

7. Ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich

- 7.1. obiekt budowlany oraz związane z nim urządzenia budowlane należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i obowiązkami nałożonymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r., poz. 725), a w szczególności zapewniając:
- odpowiednie warunki higieniczne i zdrowotne oraz ochrony środowiska,
 - ochronę przed hałasem i drganiami,
 - poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym, zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
- 7.2. zamierzenie budowlane:
- nie może pozbawić dostępu do drogi publicznej użytkowników istniejących budynków oraz możliwości przejazdu pojazdów ratowniczych,
 - nie może ograniczyć możliwości korzystania z infrastruktury technicznej, a w trakcie przebudowy istniejącej infrastruktury podziemnej należy zapewnić rozwiązania zastępcze na czas trwania budowy,
 - nie może pozbawić dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 7.3. ewentualne kolizje projektowanej inwestycji z uzbrojeniem terenu Inwestor rozwiąże w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci,
- 7.4. do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojsię i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych,
- 7.5. użytkowanie obiektu budowlanego nie może skutkować uciążliwościami spowodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, w sposób zapewniający jak najlepszy stan środowiska poprzez utrzymanie poziomu hałasu, a także pól elektromagnetycznych, poniżej dopuszczalnego lub co najmniej na tym poziomie,
- 7.6. użytkowanie obiektu budowlanego nie może skutkować uciążliwościami spowodowanymi zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby, w sposób zapewniający jak najlepszy stan środowiska poprzez utrzymanie poziomu substancji w powietrzu poniżej dopuszczalnego lub co najmniej na tym poziomie,
- 7.7. w przypadku kolizji planowej inwestycji z urządzeniami melioracji wodnych należy przestrzegać zapisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r., poz. 1478 z późn. zm.) oraz wykonać działania zapewniające ochronę urządzeń melioracyjnych przy realizacji inwestycji - w uzgodnieniu zakresu tych działań z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie,
- 7.8. projekt budowlany nie może naruszać przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r., poz. 320) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 roku w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1518),
- 7.9. zamierzenie budowlane winno być projektowane, budowane i użytkowane zgodnie z przepisami, w tym:
- ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r., poz. 725),
 - ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2024 r., poz. 697),
 - rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r., poz. 1609 z późn. zm.),
 - rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 roku w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. z 2003 r. z 2003 r. Nr 47, poz. 401).

8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

- 8.1. planowana inwestycja zlokalizowana jest poza zasięgiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r., poz. 1478 z późn. zm.),
- 8.2. inwestycja nie znajduje się na terenie narażonym na osuwanie się mas ziemnych, zgodnie z bazą danych SOPO - Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej,
- 8.3. inwestycja nie znajduje się na terenie górniczym.

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Zgodnie z art. 54 pkt 3) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone zostały na mapach w skali 1:1000, stanowiących załączniki Nr 2 i 3 do niniejszej decyzji, z zastrzeżeniem art. 52 ust. 2 pkt 1) ww. ustawy.

UZASADNIENIE

W dniu 11 marca 2024 roku, Energa Green Development Sp. z o.o., z siedzibą w Gdańsku przy ul. Arkońskiej 6, z pełnomocnictwa której działa Pan Krzysztof Kędziński, wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzenia budowlanego polegającego na budowie elektrowni fotowoltaicznej PV Stara Biała o mocy do 25 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, przewidzianej do realizacji na działkach oznaczonych ewid. nr: 10/10, 11/9, 10/13, 601, 603, 11/12, 174/1, 124/6, 14/7, 14/5, 14/6, 14/8, 14/11, 14/12, 13/8, 13/7, 13/10, 13/11, 12/1, 12/4, 124/3, 125, 11/11, 12/3, 13/12, 124/4, 11/6, 11/7, 10/5, 169, 143, 10/8, 639, 10/11, 10/9, 640, 10/12, 174/2, obręb Proboszczewice Nowe, gmina Stara Biała, powiat płocki, województwo mazowieckie.

Urząd Gminy Stara Biała pismem z dnia 22 marca 2024 roku, działając na podstawie art. 61 w związku z art. 28 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572) ustalił i zawiadomił o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie i możliwości zapoznania się z aktami sprawy wszystkie osoby będące stronami. Z uwagi na fakt, że liczba stron postępowania w przedmiotowej sprawie przekracza 20, organ na podstawie art. 49a ustawy Kodeks postępowania administracyjnego poinformował, że kolejne zawiadomienia o innych czynnościach i decyzji będą dokonane w formie publicznego obwieszczenia wywieszonego na tablicy ogłoszeń: Urzędu Gminy Stara Biała, sołtysa wsi Nowe Proboszczewice oraz udostępnionego w na stronie internetowej Urzędu Gminy Stara Biała w Biuletynie Informacji Publicznej pod adresem: <http://bip.starabiala.pl> w zakładce **obwieszczenia**.

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie w dniu 11 kwietnia 2024 r. wpłynął wniosek z dnia 9 kwietnia 2024 r. Modular System Sp. z o.o. reprezentowanej przez adwokata Jakuba Brzeskiego o odmowę wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Cyt. „WNIOSEK MODULAR SYSTEM SP. Z O.O. O ODMOWĘ WYDANIA DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

Działając w imieniu Modular System sp. z o.o., ul. Bielska 19, 09-412 Ogorzelice, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem: 0000580887, REGON: 36275145000000, NIP: 7123301642 (dalej jako: „**Modular System**”) na podstawie pełnomocnictwa, które znajduje się w aktach sprawy, niniejszym

- **wnoszę o odmowę wydania decyzji o warunkach zabudowy w postępowaniu administracyjnym wszczętym w dniu 11 marca 2024 r. na wniosek Energa Green Development sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku przy ul. Arkońskiej 6, w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji p.n.: budowa elektrowni fotowoltaicznej PV Stara Biała o mocy do 25 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą przewidzianej do realizacji na działkach oznaczonych ewid. nr 10/10, 11/9, 10/13, 601, 603, 11/12, 174/1, 124/6, 14/7, 14/5, 14/6, 14/8, 14/11, 14/12, 13/8, 13/7, 13/10, 13/11, 12/1, 12/4, 124/3, 125, 11/11, 12/3, 13/12, 124/4, 11/6, 11/7, 10/5, 169, 143, 10/8, 639, 10/11, 10/9, 640, 10/12, 174/2, obręb Proboszczewice Nowe, gmina Stara Biała, powiat płocki, województwo mazowieckie - toczącym się aktualnie przed Wójtem Gminy Stara Biała, znak sprawy IR.GP.6730.22.2024 r.**

UZASADNIENIE

1. W dniu 11 marca 2024 r. spółka Energa Green Development sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie elektrowni fotowoltaicznej PV Stara Biała o mocy do 25 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą przewidzianej do realizacji na działkach oznaczonych ewid. nr 10/10, 11/9, 10/13, 601, 603, 11/12, 174/1, 124/6, 14/7, 14/5, 14/6, 14/8, 14/11, 14/12, 13/8, 13/7, 13/10, 13/11, 12/1, 12/4, 124/3, 125, 11/11, 12/3, 13/12, 124/4, 11/6, 11/7, 10/5, 169, 143, 10/8, 639, 10/11, 10/9, 640, 10/12, 174/2, obręb Proboszczewice Nowe, gmina Stara Biała, powiat płocki, województwo mazowieckie.
2. Pismem z dnia 22 marca 2024 r. Organ zawiadomił o wszczęciu postępowania administracyjnego w celu ustalenia warunków zabudowy.
3. **W niniejszej sprawie zachodzą negatywne przesłanki wydania decyzji o warunkach zabudowy dla objętego wnioskiem zamierzenia inwestycyjnego.**

4. Zgodnie z art. 14 ust. 6a pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z dnia 7 kwietnia 2023 r., Dz.U. z 2023 r., poz. 977) **zmiana zagospodarowania terenu dotycząca niezamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii lokalizowanych:**
 - a) na użytkach rolnych klasy I-III i gruntach leśnych,
 - b) **na użytkach rolnych klasy IV, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 150 kW lub wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania energii elektrycznej,**
 - c) **na gruntach innych niż wskazane w lit. a i b, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000 kW**
- następuje na podstawie planu miejscowego.
5. Tymczasem zamierzenie inwestycyjne będące przedmiotem wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy złożonego w niniejszej sprawie:
 - a. dotyczy niezamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii,
 - b. ww. instalacje odnawialnych źródeł energii miałyby zostać zlokalizowane między innymi na użytkach rolnych klasy IV, a przy tym zainstalowana moc elektryczna miałaby być większa niż 150 kW (zakładana wartość 25 MW stanowi blisko 170-krotność tej wartości), jak również instalacje te miałyby być wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania energii elektrycznej,
 - c. ww. instalacje odnawialnych źródeł energii miałyby zostać zlokalizowane także na gruntach innych niż użytki rolne klasy I-IV, a przy tym zainstalowana moc elektryczna miałaby być większa niż 1000 kW (zakładana wartość 25 MW stanowi 25-krotność tej wartości).
6. Art. 14 ust. 6a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został wprowadzony do porządku prawnego ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) i wszedł w życie w dniu 24 września 2023 r. Jak wskazano w treści uzasadnienia do projektu ww. nowelizacji (vide: druk nr 3097 dot. Rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw¹):
„Zgodnie z wprowadzonym art. 14 ust. 6a lokalizacja obiektów handlu wielkopowierzchniowego oraz niezamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii o dużej mocy może odbywać się jedynie na podstawie planu miejscowego.” (cytat, str. 24 i 25 uzasadnienia ustawy).
7. Co prawda art. 58 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) stanowi, iż do dnia utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie, zmiana zagospodarowania terenu, o której mowa w art. 14 ust. 6a pkt 2 z dnia 27 marca 2003 r. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, może nastąpić również na podstawie decyzji o warunkach zabudowy (zarazem zgodnie z art. 65 ustawy nowelizującej studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r.).
8. Tym niemniej wymaga podkreślenia, że brak jest podstaw na gruncie znowelizowanego stanu prawnego - zważywszy zwłaszcza na kierunek nowelizacji ustawy, zmierzającej do zwiększenia bezpieczeństwa obrotu poprzez zaostrzenie rygorów w zakresie planowania przestrzennego w odniesieniu do lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii o dużej mocy - do odchodzenia od przyjmowanego uprzednio² przez sądy administracyjne kierunku orzeczniczego, w świetle którego wyłączenie z art. 61 ust. 3 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w świetle którego decyzja o warunkach zabudowy wydana dla instalacji odnawialnego źródła energii nie wymaga spełnienia wszystkich ustawowych przesłanek, nie obejmuje odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW (zob. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 9 grudnia 2020 r. II OSK 3705/19).
9. Jak wskazano w szczególności w przywołanym wyroku NSA z dnia 9 grudnia 2020 r. II OSK 3705/19:
 - a. przewidziane w art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zwolnienie od zasady dobrego sąsiedztwa, ze swej istoty i celu, nie powinno naruszać zastanej funkcji w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu. Wydawana w takim przypadku decyzja dotycząca urządzeń infrastrukturalnych powinna więc umożliwić zabudowę i zagospodarowanie terenu pod warunkiem kontynuacji występującej na danym terenie funkcji podstawowej, celem zapewnienia ładu przestrzennego,

- b. oceniając ustawowe przesłanki lokalizacji systemów fotowoltaicznych należy mieć na uwadze, że ustawodawca dokonał ich rozróżnienia, wprowadzając w art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odrębne unormowanie dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.
- c. regulacja przepisów art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznaczała, że rozmieszczenie tego rodzaju urządzeń infrastruktury energetycznej należy do decyzji organów gminy w ramach władztwa planistycznego, przy czym ustalenia w tym

² Tj. w okresie obowiązywania uchylonego z mocą od dnia 24 września 2023 r. art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w świetle którego:

Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, w studium [studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - przyp. własny] ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem:

- 1) *wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki - w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne;*
- 2) *urządzeń innych niż wolnostojące."*

oraz uchylonego z mocą od dnia 24 września 2023 r. art. 15 ust. 3 pkt 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w świetle którego:

„W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko, przy czym te tereny i ich strefy ochronne znajdują się w granicach obszaru, o którym mowa w art. 10 ust. 2a”

przedmiocie były obligatoryjne w studium², a fakultatywne w planie miejscowym.

W konsekwencji uprawnione jest wnioskowanie, że realizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW na obszarze gminy, zarówno na podstawie planu miejscowego, jak też decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, może odbyć się tylko na obszarach wskazanych w studiach (por. M. Szyrski, Rola samorządu terytorialnego w rozwoju odnawialnych źródeł energii, Wolters Kluwer, Warszawa 2017, s. 116-117; H. Izdebski, J. Zachariasz, Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, LEX, art. 10),

- d. **skoro z woli ustawodawcy lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wymaga uprzedniego określenia obszarów przeznaczonych na ten cel w studium, to oznacza, że tego rodzaju inwestycje mają istotne znaczenie dla kształtowania lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, a zwłaszcza ładu przestrzennego w gminie. Nie sposób zatem uznać, że lokalizacja urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. urządzeń instalacji odnawialnych źródeł energii o dużej mocy - przyp. własny), miałyby być na podstawie art. 61 ust. 3 tej ustawy zwolniona od wymogów ustanowionych w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 tej ustawy.**

- e. treść art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym świadczyła, że **wola ustawodawcy jest aby inwestycje, w ramach których planuje się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o dużej mocy (wówczas - powyżej 100 kW), były realizowane przede wszystkim na podstawie ustaleń planu miejscowego. Nie wyklucza to oczywiście możliwości ubiegania się o decyzję o warunkach zabudowy takiej inwestycji, ale wówczas wymagane jest spełnienie wymogów art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (por. m.in. wyroki NSA II OSK 794/16, II OSK 2727/17, II OSK 2758/16).**

- 10. Nietrudno zauważyć, że **tezy sformułowane przez Naczelnego Sądu Administracyjnego w przywołanym wyroku z dnia 9 grudnia 2020 r., II OSK 3705/19 - przede wszystkim o tym, że wola ustawodawcy jest, aby inwestycje, w ramach których planuje się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o dużej mocy były realizowane przede wszystkim na podstawie ustaleń planu miejscowego, ewentualnie na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, przy zachowaniu jednak w takiej sytuacji**

² Które to studium, w przypadku Gminy Stara Biała - w dalszym ciągu obowiązuje w świetle art. 65 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw

wymogów określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1-2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zatem bez stosowania wyłączenia z art. 61 ust. 3 pkt 3 tej ustawy - zachowują aktualność w świetle obranego przez ustawodawcę kierunku zmian legislacyjnych, wyrażającego się w treści przywołanego już, obowiązującego od dnia 24 września 2023 r. art. 14 ust. 6a pkt 2 ustawy ww. ustawy, nakazującego lokalizację niezamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii

11. o dużej mocy wyłącznie na podstawie planu miejscowego.

12. Przywołane stanowisko wyrażone w wyroku NSA z dnia 9 grudnia 2020 r., II OSK 3705/19 znalazło szersze uznanie w orzecznictwie sądów administracyjnych. Jak wskazano przykładowo w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 13 października 2022 r., II SA/Łd 817/22 (cytat)"

„Również w wypracowanym na tle analizowanych przepisów orzecznictwie sądów administracyjnych dominuje pogląd, który to pogląd Sąd rozpoznający niniejszą skargę w pełni podziela, wedle którego art. 61 ust. 3 PlanZagospU nie funkcjonuje i nie pozostaje w tym akcie prawnym wyłącznie w relacji do art. 61 ust. 1 i ust. 2 PlanZagospU ale pozostaje także w relacjach z innymi regulacjami - nie mniej istotnymi niż ww. przepisy, w tym z art. 1 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 2 pkt 1 PlanZagospU, wedle których PlanZagospU określa zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy - przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań, a w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Oceniając ustawowe przesłanki lokalizacji instalacji fotowoltaicznych, należy mieć zatem uwadze również unormowania zawarte w art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a PlanZagospU,

w których ustawodawca wprowadził odrębne zasady dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW (a więc dotyczące instalacji fotowoltaicznej objętej wnioskiem której moc określono: do 1 MW, tj. do 1000 kW). Skoro z woli ustawodawcy lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (500 kW) wymaga uprzedniego określenia obszarów przeznaczonych na ten cel w studium, to oznacza, że tego rodzaju inwestycje mają istotne znaczenie dla kształtowania lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, a zwłaszcza ładu przestrzennego w gminie. W związku z tym przyjęto, że lokalizacja urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a PlanZagospU, nie może być, na podstawie art. 61 ust. 3 PlanZagospU, zwolniona z wymogów ustanowionych w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 PlanZagospU. Ponadto, brzmienie art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a PlanZagospU dowodzi, że wolą ustawodawcy jest, aby inwestycje, w ramach których planuje się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (500 kW), były realizowane przede wszystkim na podstawie ustaleń planu miejscowego. Nie wyklucza to oczywiście możliwości ubiegania się o decyzję o warunkach zabudowy takiej inwestycji, ale wówczas wymagane jest spełnienie wymogów art. 61 ust. 1 PlanZagospU (por. wyroki NSA z 12 stycznia 2018 r., II OSK 794/16, z 24 kwietnia 2018 r., II OSK 2727/17, z 14 listopada 2018 r., II OSK 2758/16; wyroki WSA w Szczecinie z 16 czerwca 2021 r., II SA/Sz 42/21; z 27 stycznia 2022 r., U SA/Sz 1084/21; wyroki WSA w Kielcach z 14 września 2021 r., II SA/Ke 514/21; z 8 września 2021 r., II SA/Ke 444/21; wyrok WSA w Bydgoszczy z 17 sierpnia 2021 r., II SA/Bd 392/21; wyrok WSA w Gliwicach z 19 maja 2021 r., II SA/G11423/20; wyrok WSA w Łodzi z 7 kwietnia 2022 r., II SA/Łd 122/22; wyrok WSA w Białymstoku z 26 stycznia 2022 r., II SA/Bk 19/22; wyrok WSA w Krakowie z 20 maja 2022 r., II SA/Kr 394/22; www.orzeczenia.nsa.gov.pl)."

13. Niezależnie od powyższego, wymaga również podkreślenia, że zgodnie z treścią Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego uchwalonego dla Gminy Stara Biała mocą uchwały nr 197/XXII/17 Rady Gminy Stara Biała z dnia 25 maja 2017 r. - które to Studium zostało następnie zmienione mocą uchwały nr 201/XXIV/21 Rady Gminy Stara Biała z dnia 26 maja 2021 r. - w zakresie wyznaczenia obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w Studium wskazano wyraźnie lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, wykorzystujących m.in. energię otrzymywaną z biomasy, biogazu (w tym odgazowywanie odpadów), energię geotermalną energię promieniowania słonecznego, hydroenergię, na terenach:

- a. obiektów produkcyjnych,
- b. składów i magazynów (P),
- c. obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU),

- d. obszarów i terenów górniczych (PG) oraz
- e. w obrębach Maszewo nad Wisłą (obszar oczyszczalni ścieków) oraz
- f. Kobierniki i PGR Srebrna (obszar Zakładu Utylizacji Odpadów Komunalnych w Kobiernikach) tereny infrastruktury technicznej (I).

Na terenach rolniczych dopuszczono lokalizację obiektów i urządzeń związanych z wykorzystywaniem energii ze źródeł odnawialnych zgodnie z warunkami zawartymi w rozdziale 7.3. Studium. W treści tego rozdziału Studium wskazano natomiast, że:

- a) wskazano, że terenami, na których możliwa jest lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wykorzystujących m.in. energię otrzymywaną z biomasy, biogazu (w tym odgazowywanie odpadów), energię geotermalną energię promieniowania słonecznego, hydroenergię, są tereny: obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P), obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU), obszarów i terenów górniczych (PG) oraz w obrębach Maszewo nad Wisłą (obszar oczyszczalni ścieków) oraz Kobierniki i PGR Srebrna (obszar Zakładu Utylizacji Odpadów Komunalnych w Kobiernikach) tereny infrastruktury technicznej (I), b) wskazano lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW wykorzystujących m.in. energię otrzymywaną z biomasy, biogazu, energię geotermalną energię promieniowania słonecznego, hydroenergię. Urządzenia te mogą być lokalizowane w obszarze Gminy z wyjątkiem terenów lasów, łąk i pastwisk, zieleni naturalnej doliny rzecznej oraz terenów rolniczych do zalesienia, przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych. W granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody: Brudzeńskim Parku Krajobrazowym, otulinie Brudzeńskiego Parku Krajobrazowego, Nadwiślańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, z wyjątkiem terenów lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, o których mowa powyżej, dopuszcza się wyłącznie instalacje: wykorzystujące ciepło wnętrza ziemi oraz mikroinstalacje wykorzystujące energię słońca o mocy nieprzekraczającej 40 kW. oraz turbiny wiatrowe o mocy nieprzekraczającej 3 kW.

Mając na uwadze treść Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego uchwalonego dla Gminy Stara Biała oraz okoliczność, iż objęte wnioskiem o wydanie warunków zabudowy w niniejszym postępowaniu zamierzenie inwestycyjne:

- a) **dotyczy instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 20 MW, wykorzystujących energię promieniowania słonecznego,**
- b) **przewidziane jest między innymi na terenach stanowiących grunty orne, łąki i pastwiska**

- nie ulega wątpliwości, że ewentualna decyzja o warunkach zabudowy uwzględniająca zgłoszony w niniejszej sprawie wniosek spółki Energa Green Development sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku, byłaby sprzeczna z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego uchwalonego dla Gminy Stara Biała i jako taka naruszałaby przepisy prawa powszechnie obowiązującego. Za taką wykładnią przemawia w drodze analogii np. pogląd wyrażony w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu z dnia 24 kwietnia 2018 r., II SA/Op 91/18, w świetle którego przyjęcie w planie miejscowym ustaleń sprzecznych z treścią studium stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prowadzące do nieważności tego aktu).

Warto również przywołać uzasadnienie wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 sierpnia 2009 r., sygn. akt II OSK 1250/08, w którym NSA wskazał, że

- a. co prawda studium nie jest aktem prawa miejscowego i nie może stanowić podstawy prawnej do wydawania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy,
- b. powyższe nie oznacza jednak, że decyzje administracyjne wydawane dla terenów objętych studium mogą być sprzeczne z jego ustaleniami. Przeznaczenie terenu w studium nie jest tym samym, co przeznaczenie terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, inne są bowiem jego skutki. Jednak przeznaczenie terenu w studium, które jest aktem wewnętrznie obowiązującym w gminie, będzie miało znaczenie przy uchwalaniu planu. Z kolei przeznaczenie terenu w miejscowym planie, które jest prawem miejscowym wywoływać już będzie skutek wobec podmiotów zewnętrznych, wobec organów gminy,
- c. według prezentowanego w doktrynie poglądu, a który skład orzekający w niniejszej sprawie podzielił, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi *"swego rodzaju aksjologiczną podstawę wszelkich działań podejmowanych na terenie gminy w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego. (...) Z treści studium powinny wynikać lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Skonkretyzowane działania w zakresie zmiany przeznaczenia terenu, położonego na obszarze gminy, przewidziane w m.p.z.p. oraz w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, powinny być formułowane i realizowane zgodnie z tymi zasadami"* (T. Bąkowski, Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, Kraków 2004, s.54),

d. odmienna interpretacja roli studium prowadziłyby do sprzeczności z podstawowymi zasadami zagospodarowania przestrzennego: zasadą spójności polityki przestrzennej państwa oraz zasadą wzajemnej spójności aktów planowania przestrzennego, przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszarów (por. Z. Leoński, M. Szewczyk, Zasady prawa budowlanego i zagospodarowania przestrzennego, Bydgoszcz-Poznań 2002, s.54-60). Powodowałoby to sytuację, w której określony zapis studium musiałby być uwzględniony w uchwalonym dla danego terenu planie miejscowym (zgodnie z art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy) natomiast wydana dla tego samego terenu decyzja o warunkach zabudowy mogłaby być z tym zapisem studium całkowicie sprzeczna. Taka wykładnia, byłaby nie do pogodzenia z zasadami prawnego systemu planowania przestrzennego w Polsce i niedopuszczalna w demokratycznym państwie prawnym, a przez to sprzeczna z Konstytucją.

Tym samym Naczelny Sąd Administracyjny opowiedział się jednoznacznie za niedopuszczalnością sprzeczności decyzji o warunkach zabudowy z treścią studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - co jednoznacznie przemawia przeciwko wydaniu decyzji o warunkach zabudowy w niniejszym postępowaniu.

13. Mając na uwadze powyższe, wnoszę jak we wstępie”.

Do wniosku Modular System Sp. z o.o. odniósł się na piśmie w dniu 18 kwietnia 2024 r. Wnioskodawca:

Cyt.” *Odpowiedź na wniosek spółki Modular System Sp. z o.o. o odmowę wydania decyzji o warunkach zabudowy*

Działając w imieniu spółki *Energa Green Development Sp. z o.o.* (dalej jako „Wnioskodawca”), jako osoby uprawnione do jej reprezentacji, w odpowiedzi na wniosek spółki Modular System Sp. z o.o. (dalej jako „Strona”) z dnia 9 kwietnia 2024 r. o odmowę wydania decyzji o warunkach zabudowy wnoszę o:

- wydanie decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z wnioskiem z dnia 11 marca 2024 r.

Uzasadnienie

Strona pismem z dnia 9 kwietnia 2024 r. wniosła o odmowę wydania decyzji o warunkach zabudowy dla elektrowni fotowoltaicznej PV Stara Biała o mocy zainstalowanej do 25 MW. Przedstawiając swoje stanowisko oparła się na zarzucie niedopuszczalności wydania decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej lokalizacji elektrowni fotowoltaicznej o mocy zainstalowanej powyżej 150 kW na obszarze, na którym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje lokalizacji tego rodzaju urządzeń.

Powyższy zarzut nie znajduje potwierdzenia zarówno w obowiązujących przepisach jak i orzecznictwie.

W pierwszej kolejności należy zaznaczyć, że nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzona ustawą z dnia 7 lipca 2023 r.¹, która weszła w życie dnia 24 września 2023 r. dopuszcza do momentu uchwalenia w danej gminie planów ogólnych lokowanie do dnia utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie (nie później niż do 31 grudnia 2025 r.), zmianę zagospodarowania terenu, o której mowa w art. 14 ust. 6a pkt 2 ustawy zmienianej w art. 1 (tj. zmiana zagospodarowania terenu, dotycząca niezamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii), na podstawie decyzji o warunkach zabudowy (art. 58 ustawy nowelizującej).

Dopuszczalnej jest zatem do momentu uchwalenia w danej gminie planów ogólnych lokalizowanie odnawialnych źródeł energii w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii² na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

Następnie, należy zauważyć, że większość z przytoczonego przez Stronę orzecznictwa nie dotyczy zakazu lokalizowania źródeł odnawialnych powyżej określonej mocy w przypadku braku uwzględnienia możliwości takiej lokalizacji w studium, a kwestii stosowania przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy zasady dobrego sąsiedztwa wyrażonej w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu sprzed nowelizacji.

Niemniej, zgodnie z art. 59 ust. 2 ustawy nowelizującej do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub 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.

W niniejszym postępowaniu ma zatem w dalszym ciągu zastosowanie przepis art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiący, że przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

W związku z powyższym, w dalszym ciągu mają zastosowanie przepisy oraz wypracowana w tym zakresie linia orzecznicza, iż m.in. wskazana w przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zasada dobrego sąsiedztwa nie mają zastosowania do instalacji odnawialnego źródła energii bez względu na wielkość mocy zainstalowanej. Jak pokazują niżej przedstawione, aktualne tezy orzeczeń sądów administracyjnych, stanowisko prezentowane w przedstawionych przez Stronę wyrokach nie doczekało się kontynuacji. Wskazać również należy, że w praktyce organów administracyjnych decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu są wydawane bez względu na wielkość mocy z zastosowaniem art. 61 ust. 3 u.p.z.p. na podstawie literalnej wykładni tego przepisu i odwołania w definicji z art. 2 pkt 13 u.o.ż.e3. Należy w tym miejscu przywołać następujące orzeczenia:

1) Wyrok NSA z 11.01.2022 r., II OSK 667/21, LEX nr 3316036.

„ W konsekwencji chybiony jest zarzut naruszenia art. 61 ust. 3 Upzp, z którego wynika, że „Przepisów 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 2015 r. o odnawialnych źródłach energii”. (...) Skoro zamierzenie inwestycyjne polegać będzie na realizacji zespołu paneli fotowoltaicznych wraz z techniczną infrastrukturą towarzyszącą, to nazwanie przez inwestora tego przedsięwzięcia zespołem elektrowni fotowoltaicznych ujęte w decyzji o warunkach zabudowy nie zmienia kwalifikacji tej inwestycji jako instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 UoZE. Tym samym chybiony jest zarzut naruszenia art. 61 ust. 3 Upzp przez jego błędną wykładnię.

2) Wyrok NSA z 29.06.2022 r., II OSK 1276/21, LEX nr 3390570.

„Kategoryczne brzmienie art. 61 ust. 3 u.p.z.p. nie daje podstaw do wprowadzania ograniczeń w jego zastosowaniu wynikających między innymi z mocy, czy innych parametrów, jakimi ma się charakteryzować lokalizowana instalacja odnawialnego źródła energii. Pogląd, według którego powyższe ograniczenia zostały zawarte w art. 10 ust. 2a u.p.z.p., nie jest poglądem trafnym. Dokonywania rekonstrukcji treści art. 61 ust. 3 u.p.z.p. z uwzględnieniem art. 10 ust. 2a u.p.z.p., nie można utożsamiać z zastosowaniem systemowej wykładni prawa. Oba wymienione przepisy są zawarte w tej samej ustawie, jednak z uwagi na prawny charakter decyzji o warunkach zabudowy, jak i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, błędne byłoby uznanie ich systemowego powiązania.”

3) Wyrok NSA z 12.10.2022 r., II OSK 1482/21, LEX nr 3432401.

„Lokalizacja farmy fotowoltaicznej, niezależnie od jej mocy, zgodnie z art. 61 ust. 3 upzp nie wymaga w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy oceny przesłanki zasady kontynuacji oraz dostępu do drogi publicznej.”

4) Wyrok WSA w Bydgoszczy z 20.09.2022 r., II SA/Bd 549/22, LEX nr 3413487.

„Przedsięwzięcie polegające na budowie infrastruktury umożliwiającej produkcję energii z odnawialnych źródeł energii tj. energii słonecznej, z jakim mamy do czynienia w niniejszej sprawie, stanowi zaś instalację odnawialnego źródła energii w świetle definicji zawartej w art. 2 pkt 13 w zw. z art. 2 pkt 22 uoZE. Skoro definicja instalacji odnawialnego źródła energii określona w art. 2 pkt 13 uoZE, do której odwołuje się ustawodawca w art. 61 ust. 3 upzp, nie zawęża tego pojęcia do poszczególnych rodzajów instalacji, to brak jest podstaw do zmiany zakresu pojęciowego definicji legalnej instalacji odnawialnego źródła energii na potrzeby weryfikacji wymogów wydania decyzji o warunkach zabudowy, i ograniczenie tej definicji tylko do określonych rodzajów instalacji. Konsekwencją powyższego jest więc brak konieczności weryfikacji czy zamierzenie inwestycyjne, stanowiące w świetle definicji z art. 2 pkt 13 uoZE instalację odnawialnego źródła energii, spełnia wymogi z przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 upzp.”

5) Wyrok WSA w Olsztynie z 22.12.2020 r., II SA/OI 547/20, LEX nr 3113553.

„Niewątpliwie projektowana inwestycja polegająca na budowie zespołu elektrowni fotowoltaicznych o mocy do 2MW wraz z infrastrukturą techniczną stanowi instalację odnawialnego źródła energii w postaci urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii. Planowane przedsięwzięcie polega na budowie infrastruktury umożliwiającej produkcję energii z odnawialnych źródeł energii, tj. energii słonecznej. Nie ulega zatem wątpliwości, że obowiązków wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 u.p.z.p. w myśl art. 61 ust. 3 u.p.z.p. nie stosuje się do spornej inwestycji. Nie było zatem

w tym przypadku konieczne wyznaczenie obszaru analizowanego w celu oceny dopuszczalności przedmiotowej zabudowy."

6) Wyrok WSA w Białymstoku z 8.11.2022 r., II SA/Bk 598/22, LEX nr 3435181.

„Mając zatem na uwadze wszystkie wskazane powyżej argumenty sąd stwierdził, że organy obydwu instancji błędnie uzależniły zakres postępowania wyjaśniającego w sprawie od kwalifikacji spornej instalacji fotowoltaicznej jako urządzenia wymagającego spełnienia zasady dobrego sąsiedztwa, jak też wymogu dostępu do drogi publicznej. Uchybiły zatem przepisom art. 61 ust. 3 w związku z art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 u.p.z.p. w stopniu mogącym mieć istotny wpływ na wynik sprawy.”

7) Wyrok WSA w Gorzowie Wielkopolskim z 17.03.2022 r., II SA/Go 1097/21, LEX nr 3329042.

„...należy zwrócić uwagę, że ustalenie charakteru planowanej inwestycji ma istotny wpływ na zakres postępowania wyjaśniającego z uwagi na treść art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 u.p.z.p. W wypadku bowiem kwalifikacji jako instalacji odnawialnego źródła energii (czy też urządzenia infrastruktury technicznej) - w rozumieniu art. 61 ust. 3 u.p.z.p. brak jest potrzeby oceny spełnienia warunków z art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 tej ustawy. W konsekwencji właściwa kwalifikacja inwestycji może mieć kluczowe znaczenie dla treści rozstrzygnięcia.”

Jakkolwiek, nawet jeśli przyjąć by, że stanowisko odnośnie konieczności zastosowania zasady dobrego sąsiedztwa ma zastosowanie do wydawania decyzji o warunkach zabudowy w przedmiocie źródeł odnawialnych powyżej określonej mocy, to nie eliminuje to możliwości lokalizowania tych źródeł w sytuacji gdy nie przewiduje to studium.

Niemniej, Strona twierdzi również powołując się na treść art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu sprzed nowelizacji, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy w przedmiocie instalacji odnawialnego źródła energii powyżej 150 kW jest w ogóle dopuszczalne tylko, kiedy zostało to przewidziane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Jednak także i w tej materii nie sposób zgodzić się ze Stroną. Należy zauważyć, że stosownie do art. 9 ust. 4 u.p.z.p. ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP). Podkreślenia wymaga, że studium jest aktem o charakterze ogólnym, gdyż wyznacza podstawowy zarys oraz kierunki zagospodarowania gminy, natomiast uszczegółowienie zasad zagospodarowania terenu następuje w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Studium wiąże organ planistyczny co do ogólnych wytycznych, założeń polityki przestrzennej gminy i właśnie w tym kontekście postanowienia planu nie mogą naruszać przyjętych w studium rozwiązań planistycznych - muszą być zgodne z założeniami studium. Jednakże, z uwagi na charakter studium (studium nie jest aktem prawa miejscowego), nie może stanowić podstawy do wydawania decyzji administracyjnej.

Możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy dla elektrowni fotowoltaicznej o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW na terenie którym studium nie przewiduje rozmieszczenia takich urządzeń potwierdza aktualne orzecznictwo sądów administracyjnych w tym Naczelnego Sądu Administracyjnego:

1. Wyrok NSA z 11.01.2023 r., II OSK 2619/22, LEX nr 3501828;

Z art. 10 ust. 2a u.p.z.p. oraz art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p. wynika jedynie to, że urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, muszą zostać rozmieszczone w studium, aby później ich dopuszczalna lokalizacja została wprowadzona w planie miejscowym, o ile oczywiście taki plan zostanie uchwalony. Przepisy te odnoszą się jednak do tzw. lokalnego porządku planistycznego (studium, plan miejscowy) i zakres ich stosowania jest ograniczony wyłącznie do tych gminnych aktów planistycznych, a nie decyzji o warunkach zabudowy. Okoliczność, że gmina w studium planuje przeznaczyć dany teren pod określoną zabudowę, nie ma żadnego znaczenia dla dopuszczalności wydania warunków zabudowy.

2. Wyrok WSA w Szczecinie z 24.11.2022 r., II SA/Sz 809/22, LEX nr 3454177;

Przepis art. 10 ust. 2a u.p.z.p. normuje wyłącznie problematykę umieszczenia w studium zapisów o wyznaczeniu obszarów, na których rozmieszczane będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii i nie znajduje zastosowania do instytucji warunków zabudowy. Studium jest bowiem aktem polityki przestrzennej o charakterze wewnętrznym, wiążącym wyłącznie organy gminy przy opracowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nie wiąże przy wydaniu decyzji ustalającej warunki zabudowy, gdyż ustalenia studium nie mogą stanowić jej podstawy.

3. Wyrok NSA z 29.06.2022 r., II OSK 1276/21, LEX nr 3390570;

ustalenia zawarte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (określanym mianem aktu polityki planowania przestrzennego oraz aktem kierownictwa wewnętrznego i niebędącym, w myśl art. 9 ust. 5 u.p.z.p., aktem prawa miejscowego, wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych zob. art. 9 ust. 4 u.p.z.p.), nie mogą z uwagi na ich wewnątrz charakter wiązać organu wydającego decyzję administracyjną. Ta bowiem jest wydawana na podstawie przepisów powszechnie obowiązujących.

4. Wyrok WSA w Gdańsku z 4.01.2023 r., II SA/Gd 701/22, LEX nr 3454079.

Brak rozmieszczenia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej

niż 500 kW nie wyłącza a priori dopuszczalności ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla takiej inwestycji. Jest to podyktowane tym, że stosownie do art. 9 ust. 4 u.p.z.p. ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Jeżeli jednak studium nie jest aktem prawa miejscowego, co wynika z art. 9 ust. 5 u.p.z.p., to jego zapisy nie są wiążące dla organu na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Z uwagi na powyższe art. 10 ust. 2 u.p.z.p., jak i art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p. nie mogą stanowić podstaw normatywnych, które powinny być uwzględniane przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

W konsekwencji za niesłuszny należy uznać zarzut Strony postępowania, iż lokalizowanie instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej pow. 500 kW (czy to jak twierdzi Strona 150 kW) na podstawie decyzji o warunkach zabudowy musi być zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Na końcu należy zgodzić się ze Stroną, że celem nowelizacji wprowadzonej ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. było m.in. zwiększenia władztwa planistycznego gminy w zakresie kreowanej polityki przestrzennej i uporządkowanie ładu przestrzennego poprzez obowiązek wprowadzenia planów ogólnych. Tym niemniej, intencją ustawodawcy dopuszczającego w okresie przejściowym lokalizowanie źródeł odnawialnych w dotychczasowy sposób, na podstawie decyzji o warunkach zabudowy była konieczność nadania priorytetu rozwojowi energii odnawialnej nad uściśleniem zasad ładu przestrzennego, uzasadniona zwiększeniem bezpieczeństwa energetycznego, stabilnością jej cen oraz korzyściami dla klimatu, takimi jak ograniczenie odpadów, oszczędność paliw kopalnych oraz zmniejszeniem w skali globalnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery”.

W trakcie prowadzonego postępowania nie zgłoszono innych uwag, żądań i wniosków.

Decyzję wydaje się w trybie art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.).

W wyniku przeprowadzonej analizy stanu faktycznego i prawnego, tutejszy organ administracji publicznej ustalił, że możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy, gdyż spełnione są wymogi art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż:

1) przepisu art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 w związku z ust. 3 tegoż artykułu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o treści cyt.

„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”,

nie stosuje się do obiektów liniowych i 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.

Nie celowe jest wyznaczanie granic obszaru analizowanego na załączniku graficznym, bowiem nie ma zastosowania art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.);

2) energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej - projektowana na podstawie oświadczenia EOP/KW/7/2024/02/012138 z dnia 14 lutego 2024 roku wydanego przez przedsiębiorstwo ENERGA-OPERATOR SA;

teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne wynikające z przepisów regulujących zasady ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz rekultywacji i poprawiania wartości użytkowej gruntów, wynikających z przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r., poz. 82), gdyż działki:

a) w liniach rozgraniczających teren inwestycji w Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stara Biała, który utracił swą ważność na podstawie art. 87

ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zlokalizowane były

na terenie: upraw rolnych OR/O.RP; B.PS - o dominującej funkcji produkcyjnej lub produkcyjno-składowej; C.MK - projektowanego przebiegu Centralnej Magistrali Kolejowej Śląsk-Porty,

- b) położone są na terenie oznaczonym symbolem: Tk - tereny kolejowe, B - tereny mieszkaniowe, Ba - tereny przemysłowe, dr - drogi, RIIb, RIVa, RIVb, RV, RVI - grunty orne, S-RIVa, S-RIVb, S-RV - sady, W - rowy, ŁIV - łąki trwałe, PsIV - pastwiska trwałe (pow. 0,77 ha, 0,18 ha, 3,00 ha, 0,04 ha, 0,04 ha, 2,50 ha, 0,02 ha, 0,12 ha, 0,22 ha, 0,09 ha, 0,02 ha, 0,06 ha, 0,73 ha, 2,81 ha, 0,84 ha, 0,09 ha, 0,10 ha, 1,13 ha, 11,72 ha, 0,58 ha, 0,29 ha, 0,04 ha, 3,64 ha, 0,0053 ha, 0,18 ha, 0,03 ha, 0,01 ha, 0,11 ha, 0,0029 ha, 0,04 ha, 0,05 ha, 5,35 ha, 0,01 ha, 0,12 ha, 0,37 ha, 0,01 ha, 0,25 ha, 0,0030 ha), przy czym grunty klasy III nie objęte liniami rozgraniczającymi teren inwestycji;
- 3) decyzje wydaje się przy współdziałaniu organów, które w zakresie swych kompetencji oceniają zgodność planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi. Organ uzgadniający działa opierając się na stosownych przepisach normujących przedmiotowy zakres uzgodnienia, przez co uzgodnienie jest formą wiążącego wpływu jednego organu na drugi. Zatem decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 4) 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 2022 r., poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), 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.

Na podstawie ustaleń nieobowiązującego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stara Biała teren objęty liniami rozgraniczającymi teren inwestycji mógł być przeznaczony na realizację inwestycji celu publicznego stanowiącego zadanie rządowe lub samorządowe w rozumieniu art. 53 ust. 4 pkt 10a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz analizie stanu faktycznego i prawnego, a także po uzgodnieniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z właściwymi organami, którymi są:

1. **właściwy organ Państwowej Inspekcji Sanitarnej** - pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2a) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - *postanowienie uzgadniające Państwowego Powiatowego inspektora Sanitarnego w Płocku z dnia 3 kwietnia 2024 r., znak sprawy: PPIS/ZNS/452.1/97/GB/2602/2024,*
2. **Starostę Powiatu Płockiego**, w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - *(niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w ustawowo przewidzianym terminie - uzgodnienie uważa się za dokonane),*
3. **Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni Włocławek**, w odniesieniu do melioracji wodnych, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - *(niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w ustawowo przewidzianym terminie - uzgodnienie uważa się za dokonane),*
4. **zarządcę dróg (Gmina Stara Biała, Gmina Bielsk)**, w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - *(niezajęcie stanowiska przez organy uzgadniające w ustawowo przewidzianym terminie - uzgodnienie uważa się za dokonane),*
5. **Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego**, w odniesieniu do linii kolejowej o znaczeniu państwowym oraz gruntów w jej sąsiedztwie, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - *pismo uzgadniające z dnia 3 kwietnia 2024 r., znak sprawy: DOP-WUDI.484.368.2024.2.MP, oraz pismo Polskich Kolei Państwowych Spółka Akcyjna z dnia 11 kwietnia 2024 r., znak sprawy KNWa4.6512.303.2024.BK/4,*
6. **Wojewodę Mazowieckiego**, w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 - w odniesieniu do terenów przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 10a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - *(niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w ustawowo przewidzianym terminie - uzgodnienie uważa się za dokonane),*
7. **Marszałka Województwa Mazowieckiego**, w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 - w odniesieniu do terenów przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1, na podstawie

art. 53 ust. 4 pkt 10a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - *postanowienie uzgadniające z dnia 2 kwietnia 2024 r., znak sprawy: OTP-UO.4500.16.2024.MŻ*, a także uwzględnieniu uwag, zastrzeżeń i opinii właściwych organów i stron postępowania, ustalono, że wniosek spełnia wymogi do wydania decyzji w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowaniu terenu dla przedmiotowej inwestycji.

Zaznaczenia wymaga, że decyzja o warunkach zabudowy jest pierwszą z kilku decyzji wydawanych w procesie inwestycyjnym. Ma charakter wstępny i nie przesądza o prawie do prowadzenia inwestycji oraz o tym, że inwestycja będzie realizowana. Potwierdza zgodność zamierzenia inwestycyjnego z przepisami prawa. Określa jedynie, czy realizacja inwestycji w konkretnym miejscu jest w ogóle możliwa. Nie ustala zatem żadnych praw do tego terenu i nie upoważnia do rozpoczęcia jakichkolwiek prac budowlanych, lecz stanowi podstawę do ubiegania się o pozwolenie na budowę. Akt ten jest promesą uzyskania pozwolenia na budowę, gdyż z mocy art. 55 ustawy, stosowanego poprzez art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający pozwolenie na budowę. Celem postępowania w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy jest ocena, czy na danym terenie, dla którego nie uchwalono planu miejscowego, dopuszczalna jest realizacja zamierzonej inwestycji oraz wskazanie wszelkich warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy, wynikających z przepisów prawa, z których inwestor zobowiązany jest się wywiązać na późniejszym etapie projektowania inwestycji, aby planowaną inwestycję zrealizować (por. wyrok NSA z 15 października 2014 roku, II OSK 840/13). Stosownie do art. 6 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. Postanowienia decyzji o warunkach zabudowy dotyczące ochrony interesów osób trzecich mogą zawierać jedynie informacje dla inwestora o działaniach niezbędnych dla ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, nie mogą zaś zawierać nakazów kierowanych do osób trzecich czy też upoważnień dla inwestora do podjęcia działań naruszających interes tych osób. Pamiętać jednak należy, że ochrona interesów osób trzecich w tym postępowaniu nie może być oceniana tak szeroko, jak w kolejnym postępowaniu inwestycyjnym z zakresu prawa budowlanego. Mając na uwadze szczególny charakter decyzji o warunkach zabudowy stwierdzić należy, że nie można upatrywać naruszenia przepisów i tym samym naruszenia interesów osób trzecich, wskazując na uciążliwości, jakie będą wiązały się z planowanym przedsięwzięciem. Badanie, czy planowana inwestycja wpłynie np. na poziom hałasu będącego następstwem wprowadzenia ww. funkcji, wykracza poza materię postępowania o ustalenie warunków zabudowy i jest możliwe dopiero na etapie ewentualnego postępowania w przedmiocie udzielenia pozwolenia na budowę, wydawane przez Starostę Płockiego. Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy nie wpływają na ocenę, czy planowana inwestycja będzie uciążliwa dla sąsiadów i otoczenia. Decyzja ta określa jedynie, czy dana inwestycja jest w danym miejscu możliwa i jeśli tak - jakie warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy są dopuszczalne. Na etapie postępowania w przedmiocie warunków zabudowy ochrona interesów osób trzecich jest ograniczona i nie może być rozciągana na okoliczności związane ze zgodnością z przepisami prawa budowlanego. Kwestie dotyczące wpływu planowanej inwestycji na nieruchomości sąsiednie i jej zgodności z warunkami techniczno-budowlanymi są rozstrzygane w odrębnym postępowaniu w przedmiocie udzielenia pozwolenia na budowę, zatem nie mieszczą się w granicach postępowania dotyczącego ustalenia warunków zabudowy.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie uzależnia ustalenia warunków zabudowy dla planowanego zamierzenia od wyrażenia zgody stron postępowania. Żaden z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie uzależnia możliwości zabudowy od zgody, czy akceptacji właścicieli czy mieszkańców sąsiednich gruntów. Innymi słowy, sprzeciw społeczny okolicznych mieszkańców towarzyszący zabudowie nie może blokować planów inwestycyjnych, gdy spełnione są wszystkie niezbędne przesłanki warunkujące zabudowę. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie jest uzależnione od wyrażenia zgody przez innych właścicieli, gdyż decyzja taka nie rodzi żadnych praw do terenu (wyrok WSA w Krakowie z dnia 17 listopada 2011 roku, sygn. Akt II SA/Kr 1433/10).

W dniu 6 maja 2024 roku, tutejszy Urząd działając na podstawie art. 9, art. 10 § 1, art. 73 § 1 w związku z art. 49a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego zawiadomił strony o uzgodnieniu projektu decyzji o warunkach zabudowy przez organy wymienione w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednocześnie w dniu 6 maja 2024 roku zawiadomiono strony postępowania poprzez obwieszczenie zamieszczone w Biuletynie informacji publicznej i na tablicy ogłoszeń tutejszego Urzędu Gminy oraz na tablicy ogłoszeń sołtysa wsi Nowe Proboszczewice (data wywieszenia 8 maja 2024 r.) o możliwości zapoznania z aktami sprawy przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy.

W wyznaczonym w obwieszczeniu terminie nie zgłoszono uwag, żądań i innych wniosków.

Zgodnie z powyższymi ustaleniami okoliczności faktycznych i prawnych, nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, w związku z tym, orzeczono, jak w sentencji.

POUCZENIE

- 1) Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29-31 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r., poz. 725).
- 2) Niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.
- 3) Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- 4) Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
- 5) Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:
 - 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
 - 2) nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę,
 - 3) inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane,
 - 4) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, przy czym przepisu nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, upłynął termin na wniesienie sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy lub wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.
- 6) Zgodnie z art. 63 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzja niniejsza może skutkować zmianą wartości nieruchomości.
- 7) Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Płocku za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.
- 8) 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 wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.
- 9) Jeżeli 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. Jeżeli przyczyni się to do przyspieszenia postępowania, organ odwoławczy może zlecić przeprowadzenie określonych czynności postępowania wyjaśniającego organowi, który wydał decyzję.
- 10) 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 czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.
- 11) Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w art. 51 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wszczynana się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania.

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 598,00 zł zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r., poz. 2111).

Załączniki:

1. Wyniki analizy - załącznik Nr 1 (cz. tekstowa) oraz załączniki graficzne Nr 2 i 3
2. Część graficzna sporządzona na mapach w skali 1: 1000 - załączniki Nr 2 i 3

Otrzymują:

1. Energa Green Development Sp. z o.o. - *pełnomocnik* P. Krzysztof Kędziński
2. Starosta Płocki
3. Elewarr-Sp. z o.o., Oddział Spółki w Nowych Proboszczewicach
4. Neoinvest Zamachowski, Błady Sp. j. z siedzibą w Płocku
5. Mirol Sp. z o.o. z siedzibą w Ogorzelicach
6. Modular System Sp. z o.o.
7. Polskie Koleje Państwowe S.A.
8. P. Krzysztof Grabarczyk
9. P. Danuta Grabarczyk
10. P. Stanisław Kopczyński

WÓJT
Stawomir Wawrzyński

11. P. Wiesław Linowski
12. P. Aleksandra Linowska
13. P. Zbigniew Kleniewski
14. P. Elżbieta Kleniewska
15. Gmina Bielsk
16. P. Agnieszka Balczerska
17. P. Zbigniew Adamkowski
18. P. Janusz Goszczyński
19. P. Hanna Goszczyńska
20. Gmina Stara Biała
21. Wójt Gminy Stara Biała - aa.

adresy stron postępowania w aktach sprawy

Projekt decyzji sporządziła: mgr inż. Anna Grzelak-Cylińska
na podst. art. 60 ust. 4 w zw. z art. 5 ust. 5 u.p.z.p

Anna Cylińska

URZĄD GMINY STARA BIAŁA
09-411 Biała, ul. Jana Kazimierza 1
pow. płocki, woj. mazowieckie

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO DECYZJI NR 22/2024 O WARUNKACH ZABUDOWY dla inwestycji p.n.:
budowa elektrowni fotowoltaicznej PV Stara Biała o mocy do 25 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, przewidzianej do realizacji na działkach oznaczonych ewid. nr: 10/10, 11/9, 10/13, 601, 603, 11/12, 174/1, 124/6, 14/7, 14/5, 14/6, 14/8, 14/11, 14/12, 13/8, 13/7, 13/10, 13/11, 12/1, 12/4, 124/3, 125, 11/11, 12/3, 13/12, 124/4, 11/6, 11/7, 10/5, 169, 143, 10/8, 639, 10/11, 10/9, 640, 10/12, 174/2, obręb Proboszczewice Nowe, gmina Stara Biała, powiat płocki, województwo mazowieckie.

ANALIZA, WYNIKI ANALIZY 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.

I. Możliwe jest ustalenie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, ponieważ są spełnione warunki określone w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) przepisu art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 w związku z ust. 3 tegoż artykułu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o treści cyt.

„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”

nie stosuje się do obiektów liniowych i 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. Nie celowe jest wyznaczanie granic obszaru analizowanego na załączniku graficznym, bowiem nie ma zastosowania art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.);

2) energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej - projektowana na podstawie oświadczenia EOP/KW/7/2024/02/012138 z dnia 14 lutego 2024 roku wydanego przez przedsiębiorstwo ENERGA-OPERATOR SA;

3) teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne wynikające z przepisów regulujących zasady ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz rekultywacji i poprawiania wartości użytkowej gruntów, wynikających z przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r., poz. 82);

4) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

5) 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 2022 r., poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r., poz. 595), 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.

II. Parametry i cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia podlegająca przekształceniu do 33,0000 ha;

2) w skład elektrowni fotowoltaicznej wejdą m.in.:

- konstrukcje wsporcze wraz z panelami fotowoltaicznymi o mocy powyżej 400Wp, wysokości do 5,0 m,

- kontenerowa stacja transformatorowa (do 15 szt.) o szerokości do 10,0 m, długości do 10,0 m, wysokości do 5,0 m,

- inwertery,

- kanalizacje teletechniczne, linie elektroenergetyczne, linie optotelekomunikacyjne, drogi wewnętrzne i place manewrowe z miejscami parkingowymi, ogrodzenie,

Niezbędna infrastruktura techniczna (m.in. oświetlenie terenu, instalacja odgromowa i uziemiająca, CCTV),

- magazyn energii (do 15 szt.) o szerokości do 5,0 m, długości do 20,0m, wysokości do 5,0 m,

- podziemne linie elektroenergetyczne, infrastruktura telekomunikacyjna,

- inne niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej.

KLAUZULA INFORMACYJNA dot. przetwarzania danych osobowych

Szanowni Państwo,

realizując obowiązek wynikający z art 13, 14 i 15 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE - zwanego RODO uprzejmie informuję, że:

1) Administratorem Państwa danych osobowych jest Wójt Gminy Stara Biała, ul. Jana Kazimierza 1, 09-411 Biała.

2) Inspektorem Ochrony Danych w Urzędzie Gminy Stara Biała jest Pani Magdalena Łabędzka, adres e-mail: iod@starabiala.pl

W Urzędzie Gminy Stara Biała Państwa dane osobowe przetwarzają się na podstawie obowiązujących przepisów prawa, zawartych umów oraz na podstawie udzielonej zgody w celu:

1) wypełnienia ciężących na Administratorze obowiązków prawnych;

2) realizacji umów, których stroną jest Gmina bądź Urząd;

3) w pozostałych przypadkach Państwa dane osobowe przetwarzane są wyłącznie na podstawie wcześniej, dobrowolnie udzielonej zgody w zakresie i celu określonym w treści zgody. W pewnych sytuacjach niepodanie danych w zakresie wymaganym przez Administratora może skutkować niemożnością realizacji usługi.

Państwa dane osobowe mogą zostać udostępnione:

1) organom władzy publicznej oraz podmiotom wykonującym zadania publiczne lub działające na zlecenie organów władzy publicznej, w zakresie i w celach, które wynikają z przepisów powszechnie obowiązującego prawa;

2) innym podmiotom, które na podstawie stosownych umów przetwarzają dane osobowe których Administratorem jest Wójt Gminy Stara Biała.

Państwa dane osobowe mogą być przetwarzane w sposób zautomatyzowany, natomiast nie będą one profilowane oraz przekazywane do państw trzecich.

Okres przechowywania danych osobowych określa rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych, chyba, że przepisy ustaw stanowią inaczej, z wyłączeniem:

1) nagrań rozmów telefonicznych i zapisów formularzy kontaktowych obsługiwanych przez Urząd Gminy Stara Biała - do chwili całkowitego zapisu dysku twardego na którym zapisywane są nagrania;

2) nagrań z monitoringu wizyjnego budynku - do chwili całkowitego zapisu dysku twardego na którym zapisywane są nagrania.

Przysługuje Państwu prawo dostępu do swoich danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia, przenoszenia, ograniczenia przetwarzania, wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych osobowych, a także prawo do cofnięcia wcześniej udzielonej zgody.

Jeżeli uznacie Państwo, że dane osobowe, których Administratorem jest Wójt Gminy Stara Biała są przetwarzane niezgodnie z prawem możecie Państwo wnieść skargę do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.




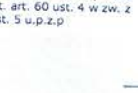
LEGENDA:
 1. Linie i punkty pomiarowe i granice terenów sąsiadujących z terenem inwestycyjnym.
 2. Linie i punkty pomiarowe i granice terenów sąsiadujących z terenem inwestycyjnym.
 3. Linie i punkty pomiarowe i granice terenów sąsiadujących z terenem inwestycyjnym.
 4. Linie i punkty pomiarowe i granice terenów sąsiadujących z terenem inwestycyjnym.
 5. Linie i punkty pomiarowe i granice terenów sąsiadujących z terenem inwestycyjnym.
 6. Linie i punkty pomiarowe i granice terenów sąsiadujących z terenem inwestycyjnym.
 7. Linie i punkty pomiarowe i granice terenów sąsiadujących z terenem inwestycyjnym.
 8. Linie i punkty pomiarowe i granice terenów sąsiadujących z terenem inwestycyjnym.
 9. Linie i punkty pomiarowe i granice terenów sąsiadujących z terenem inwestycyjnym.
 10. Linie i punkty pomiarowe i granice terenów sąsiadujących z terenem inwestycyjnym.

Fragment mapy zasadniczej
 Skala 1:1000
 Obraz wygenerowany przez system
 Główny: *Stanisław Buda*
 Temat: *Plan*

Nazwa organu prowadzącego: państwowy urząd geodezyjny krajowy	STAROSTA PŁOCKI
Identyfikator ewidencyjny miejscowości	9 000 00 00 2 PŁOCK
Nazwa materiału szablonu	mapa 1:1000
Data wykonania: materiału szablonu	10.05.2023
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	<i>[Signature]</i>



LEGENDA:

 LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN DZIŚNIEJSZY
 KALCJON N 3
 W WIELKIM WYMIARZE I ANKILU

Fragment mapy zasadniczej
 Skala 1:1000
 Odniesienie do planu podłoża
 Gmina: *Stara Miśkowa*
 Powiat: *Stary Sącz*

Nazwa obiektu prowadzącego: planowany obiekt gospodarczy i magazynowy	STAROSTA PŁOCKI
Identyfikator ewidencyjny miejscowości i działki	4.185.10.01.2 P.1418
Nazwa inwestycji	magazyn 2 osiedlowy
Data wykonania kopii materiału z kopii	10.05.2023
Wzrost, imię i nazwisko osoby reprezentującej organ	<i>[Signature]</i>