

IR.GP.6730.39.2024

**Decyzja Nr 39/2024  
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 18 kwietnia 2024 roku,**

PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie przy ul. Emilii Plater 53, w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji p.n.: budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 6 MW, przewidzianej do realizacji na części działki oznaczonej ewid. nr 77/4, obręb Miłodróż, 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 farmy fotowoltaicznej o mocy do 6 MW, przewidzianej do realizacji na części działki oznaczonej ewid. nr 77/4, obręb Miłodróż, gmina Stara Biała, powiat płocki, województwo mazowieckie,**

**na rzecz:**

**PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie przy ul. Emilii Plater 53.**

**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 farmy fotowoltaicznej o mocy do 6 MW.

**3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego**

3.1. powierzchnia podlegająca przekształceniu do 3,0800 ha;

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

- konstrukcje wsporcze wraz z panelami fotowoltaicznymi (do 15 000 szt.) o wysokości do 4,0 m,

- kontenerowa stacja transformatoro-kontrolna (do 6 szt.) o szerokości do 4,0 m, długości do 6,0 m, wysokości do 4,0 m,

- infrastruktura naziemna i podziemna związana z konstrukcją nośną paneli fotowoltaicznych, sieć energetyczna kablowa podziemna niskiego napięcia oraz przyłącze elektroenergetyczne średniego napięcia, inwertery/falowniki, system monitoringu, instalacja odgromowa, kabel telekomunikacyjny,

- 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 rozporządzeniem 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.6220.20.2023 z dnia 7 marca 2024 roku dla przedsięwzięcia polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na części dz. nr 77/4 w obrębie Miłodróż, gmina Stara Biała,

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. część terenu wolnego od zabudowy należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną w postaci nasadzeń zieleni,
- 4.5. zasięg źródła hałasu ograniczyć do terenu działki,
- 4.6. obiekt budowlany nie może powodować przekroczenia określonych standardów jakości środowiska,
- 4.7. 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),
- 4.8. na działce budowlanej należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji,
- 4.9. sposób gospodarowania odpadami komunalnymi zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2024 r., poz. 399),
- 4.10. 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 działka:
  - 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, zlokalizowana była na terenie: upraw rolnych,
  - b) położona jest na terenie oznaczonym symbolem: RIIIb, RIVa, RIVb - grunty orne, W-RIVa - rowy (pow. 4,0085 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**

- 5.1. obsługa komunikacyjna - z drogi gminnej nr 291339W ewid. nr dz. 34/5, 77/3, będącej w zarządzie Wójta Gminy Stara Biała,
- 5.2. 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,
- 5.3. usytuowanie na działce budowlanej urządzeń do gromadzenia i oczyszczania ścieków powinno być zgodne z wymaganiami rozporządzenia dotyczącymi ochrony gruntu, wód i powietrza,
- 5.4. energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej - projektowana na podstawie oświadczenia EOP/KW/7/2023/08/007350 z dnia 8 sierpnia 2023 roku wydanego przez przedsiębiorstwo ENERGA-OPERATOR SA,
- 5.5. 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 dojazd i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, odpowiednio 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),
  - 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. 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 mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik Nr 2 do niniejszej decyzji, z zastrzeżeniem art. 52 ust. 2 pkt 1) ww. ustawy.

**UZASADNIENIE**

W dniu 18 kwietnia 2024 roku, PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie przy ul. Emilii Plater 53, wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzenia budowlanego polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 6 MW, przewidzianej do realizacji na części działki oznaczonej ewid. nr 77/4, obręb Miłodróż, gmina Stara Biała, powiat płocki, województwo mazowieckie.

Urząd Gminy Stara Biała pismem z dnia 24 kwietnia 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. W trakcie prowadzonego postępowania nie zgłoszono uwag, żądań i innych 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 wyznaczenie 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/7/2023/08/007350 z dnia 8 sierpnia 2023 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), gdyż działka:
  - 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,
  - b) położona jest na terenie oznaczonym symbolem: RIIIb, RIVa, RIVb - grunty orne, W-RIVa - rowy (pow. 4,0085 ha), przy czym grunty klasy III nie objęte liniami rozgraniczającymi teren inwestycji;
- 4) 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;
- 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.

Na podstawie ustaleń nieobowiązującego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stara Biała teren objęty liniami rozgraniczającymi teren inwestycji nie był 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 z dnia 6 maja 2024 r., znak sprawy: PPIS/ZNS/452.1/159/EJ/3656/2024,*
2. Starosta 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 - *postanowienie uzgadniające z dnia 29 kwietnia 2024 r., znak sprawy: WK.ZPU.521.1449.2024,*
4. zarządca dróg, 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 organ uzgadniający w ustawowo przewidzianym terminie - uzgodnienie uważa się za dokonane),*

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 zagospodarowania 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 planowanych 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 14 maja 2024 roku, tutejszy Urząd działając na podstawie art. 10 § 1 i art. 73 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego zawiadomił strony o możliwości zapoznania z aktami sprawy przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy.

*W wyznaczonym w zawiadomieniu terminie żadna ze stron postępowania nie zgłosiła uwag.*

**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 wnioski 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 wnioski 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, wszczyna 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 załącznik graficzny Nr 2
2. Część graficzna sporządzona na mapie w skali 1: 1000 - załącznik Nr 2

**WOJT**  
*Sławomir Wawrzyński*

#### **Otrzymują:**

1. PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o.
2. P. Krzysztof Giżyński
3. P. Piotr Grabarczyk
4. P. Wojciech Dymitrow
5. P. Grzegorz Rutkowski
- ⑥ IR.GP - aa

**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO DECYZJI NR 39/2024 O WARUNKACH ZABUDOWY** dla inwestycji p.n.:  
**budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 6 MW, przewidzianej do realizacji na części działki oznaczonej ewid. nr 77/4, obręb Miłodróż, 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/7/2023/08/007350 z dnia 8 sierpnia 2023 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 3,0800 ha;
- 2) w skład elektrowni fotowoltaicznej wejdą m.in.:
  - konstrukcje wsporcze wraz z panelami fotowoltaicznymi (do 15 000 szt.) o wysokości do 4,0 m,
  - kontenerowa stacja transformatoro-kontrolna (do 6 szt.) o szerokości do 4,0 m, długości do 6,0 m, wysokości do 4,0 m,
  - infrastruktura naziemna i podziemna związana z konstrukcją nośną paneli fotowoltaicznych, sieć energetyczna kablowa podziemna niskiego napięcia oraz przyłącze elektroenergetyczne średniego napięcia, inwertery/falowniki, system monitoringu, instalacja odgromowa, kabel telekomunikacyjny,
  - inne niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej.

Z upoważnienia Wójta Gminy Stara Biała  
/pełnomocnictwo z 2024 roku/  
mgr inż. Anna Grzelak-Cylińska

*Anna Cylińska*

**WÓJTA**  
*Sławomir Wawrzynski*



**LEGENDA:**  
 - Linia granicząca teren inwestycji  
 - Linia granicząca terenów sąsiednich  
 - Linia granicząca terenów publicznych  
 - Linia granicząca terenów państwowych  
 - Linia granicząca terenów wojskowych  
 - Linia granicząca terenów religijnych  
 - Linia granicząca terenów innych

**ZAKAZNIK NR 2**  
 DO BEZPIECZNYCH WYKONANIEK ANALIZY I ANALIZY  
 Nazwa organu administracji publicznej: **Urząd Gminy**  
 Nazwa jednostki organizacyjnej: **Wydział Geodezji**  
 Nazwa materiału zasobu: **mapa z 2011 r.**  
 Data wykonania materiału zasobu: **2011-04-09**  
 Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ: **Paweł S.**