

ZP.6730.228.2022

## DECYZJA NR 228/2022/2023 o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4, art. 54, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, art. 63 ust. 2, 3, 4, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 2000) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 25.10.2022r. (data wpływu do UG 02.11.2022r.), który złożyła:

PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o., ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa,

na inwestycję: budowa farmy fotowoltaicznej,

zlokalizowaną: działka numer ewidencyjny 112/5, miejscowość Marianka, gmina Gostynin.

### USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla: PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o., ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa.

**1. Rodzaj inwestycji:** budowa farmy fotowoltaicznej.

**Lokalizacja inwestycji:** działka numer ewidencyjny 112/5, miejscowość Marianka, gmina Gostynin.

1) **rodzaj zabudowy:** obiekty infrastruktury technicznej - instalacja odnawialnego źródła energii OZE.

2) **funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- a) sposób użytkowania obiektów budowlanych – zgodnie z przeznaczeniem;
- b) sposób zagospodarowania terenu – zgodnie z przeznaczeniem.

**2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:**

Na obszarze terenu wskazanego we wniosku ustala się:

2.1. budowę farmy fotowoltaicznej - o łącznej mocy do 4,0MW i powierzchni do 2,0 ha, jako przedsięwzięcie obejmujące:

- a) panele fotowoltaiczne w ilości do 10 000 szt., o łącznej powierzchni do 2,0 ha i łącznej mocy do 4,0MW,
- b) inwertery/falowniki,
- c) stacje transformatorowe – do 4 szt.,
- d) instalację odgromową, przepięciową oraz uziemiającą,
- e) przyłącze elektroenergetyczne do linii średniego napięcia,
- f) ogrodzenie terenu,
- g) system monitoringu,
- h) dodatkowe oprzyrządowanie techniczne,
- i) drogi wewnętrzne, plac manewrowy oraz zjazd z drogi,
- i) inne niezbędne elementy infrastruktury technicznej związane z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej,

- 2.2. dopuszcza się zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnych na zasadach agrofotowoltaiki, w tym np.: łąki kwietne, uprawy ziół, itp.
- 2.3. ze względu na art. 61 ust 3. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. odnawialnych źródłach energii – t.zn. nie ma obowiązku przeprowadzenia analizy zabudowy na sąsiednich działkach w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także inwestycja nie musi posiadać zapewnionego dostępu do drogi publicznej. Powyższe stanowisko jest zgodne z Wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku - z dnia 4 stycznia 2023r. – sygn. II SA/Gd 701/22 - lokalizacja farmy fotowoltaicznej, a ocena przesłanki zasady dobrego sąsiedztwa oraz dostępu do drogi publicznej.

### **3. Ustalenia dotyczące warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych:**

#### **3.1. warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

##### **3.1.1. Panele fotowoltaiczne:**

- 3.1.1.1. linię zabudowy ustala się w odległości 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 265 (dz. nr ewid. 104),
- 3.1.1.2. wielkość powierzchni nowej zabudowy do powierzchni działki — nie ustala się,
- 3.1.1.3. szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,
- 3.1.1.4. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej okapu (podstawy dachu) – nie ustala się,
- 3.1.1.5. geometria dachu – nie ustala się,
- 3.1.1.6. wysokość planowanych paneli fotowoltaicznych (całość konstrukcji) – max. do 5,0 m.

##### **3.1.2. Stacje transformatorowe:**

- 3.1.2.1. linię zabudowy ustala się w odległości 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 265 (dz. nr ewid.104)
- 3.1.2.2. wskaźnik wielkość powierzchni nowej zabudowy do powierzchni działki — nie ustala się,
- 3.1.2.3. szerokość elewacji frontowej – od 1,5m do 3,0m,
- 3.1.2.4. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej okapu (podstawy dachu) – od 2,0 m do 4,0 m,
- 3.1.2.5. geometria dachu – dach płaski lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 5°,
- 3.1.2.6. wysokość obiektów - od 2,0 m do 4,0 m.

#### **4.1. Warunki ochrony środowiska, zdrowia i życia ludzi, przyrody i krajobrazu:**

- 4.1.1. Planowana inwestycja jest przedsięwzięciem mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – na mocy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., poz. 1839 z późn. zm.) – kwalifikuje się do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019r. poz. 1839 z późn. zm.), dla których obowiązek sporządzenia raportu o jego oddziaływaniu na środowisko może być wymagany. Stosownie do treści §3 pkt 54 rozporządzenia z 2019r. jako przedsięwzięcie mogące potencjalnie oddziaływać na środowisko zalicza się zabudowę przemysłową, w tym zabudowę systemami fotowoltaicznymi, lub magazynową wraz towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:
  - a) 0,5ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6, ust.1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art.6, pkt 1-3 tej ustawy, b) 1ha na obszarach innych niż wymienione lit. a, (przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez objekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia). Inwestor w złożonym wniosku (zarówno część tekstowa jak i graficzna) zaznaczył, że maksymalna powierzchnia podlegająca przekształceniu planowanego zamierzenia

nie przekroczy 2,0ha. Dla przedmiotowej inwestycji została wydana Decyzja Nr 6/2021/2022 z dnia 30.06.2022r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia.

- 4.1.2. Inwestycja nie jest położona w zasięgu obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody.
- 4.1.3. Teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nie rolne i nieleśne wynikające z przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 z późn.zm.).

#### **4.2. Warunki i wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Planowana inwestycja nie znajduje się w obszarze ochrony konserwatorskiej.

#### **4.3. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- 2.4.1. woda i ścieki - planowana inwestycja nie wymaga obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenie ścieków,
- 2.4.2. energia elektryczna - z projektowanego przyłącza - na warunkach przyłączenia określonych przez dysponenta sieci,
- 2.4.3. odprowadzenie wód opadowych - na teren własnej działki,
- 2.4.4. obsługa komunikacyjna – od drogi publicznej - drogi wojewódzkiej nr 265, usytuowanej na działce nr ewid. 104 - obręb 0055 – Marianka. W obrębie działki należy zapewnić miejsca postojowe dla użytkowników nieruchomości.

#### **5. Ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich**

Planowana inwestycja na etapie wykonywania i użytkowania nie może powodować ograniczenia użytkowania terenów sąsiednich, zgodnie z ich przeznaczeniem, poprzez ochronę:

- 5.1. przed pozbawieniem:
  - 5.1.1. dostępu do drogi publicznej,
  - 5.1.2. możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności
  - 5.1.3. dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 5.2. przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zapylenie itp. ewentualne uciążliwości należy ograniczyć do granic własności,
- 5.3. przed zanieczyszczeniem powietrza, wody, i gleby oraz istniejącej zieleni i drzewostanu.

#### **6. Ustalenia dotyczące ochrony terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów (w tym terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych).**

- 6.1. przedmiotowa działka nie jest zlokalizowana na obszarze potencjalnie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych,
- 6.2. inwestycja zlokalizowana jest poza zasięgiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- 6.3. inwestycja nie znajduje się na terenie górniczym.

7. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

8. Zgodnie z art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów, poniesionych w związku z otrzymaną decyzją, ustalającą warunki zabudowy.

9. Niniejsza decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona warunki zawarte w tej decyzji.

10. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,

- 2) dla tego terenu uchwalony zostanie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji; przepisu tego nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.
11. Decyzja niniejsza nie rozstrzyga kwestii usytuowania obiektów budowlanych oraz rozwiązań projektowych ponieważ należą one do materii normowanej przez przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 2351 z późn. zm.) i przepisy techniczno – budowlane m.in. rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Będą one rozstrzygane przez właściwy organ wydający pozwolenie na budowę – Starostwo Powiatowe w Gostyninie.
12. Warunki wynikające z uzgodnień stosownie do art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.  
Decyzję wydano po uzgodnieniu z :
- 1) **Starostą Gostynińskim** - na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
  - 2) **Mazowieckim Zarządem Dróg Wojewódzkich** – postanowienie znak: U-2.267.49.2023.1.EŚ z dnia 16.02.2023r. (data wpływu do tut. Urzędu 21.02.2023r.) – odmawiające uzgodnienia projektu decyzji.
  - 3) **Mazowieckim Zarządem Dróg Wojewódzkich** – ponowne uzgodnienie - na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgoda milcząca.
13. **Integralną częścią decyzji są:**
- **Załącznik nr 1** – załącznik graficzny do decyzji – kopia mapy zasadniczej numerycznej z zasobów geodezyjnych w skali 1:1000 z wskreślonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji (oznaczonymi kolorem czarnym i literami ABCDEFA) i linią zabudowy.
  - **Załącznik nr 2** - analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu, jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

## UZASADNIENIE

Wnioskodawca PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o., ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa, wystąpiła z wnioskiem do Wójta Gminy Gostynin o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji pn.: *budowa farmy fotowoltaicznej*, działka numer ewidencyjny 112/5, miejscowość Marianka, gmina Gostynin.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest ww. inwestycja, warunki zabudowy dla działki określonej we wniosku, ustala się na podstawie art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. 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.).

Przed wydaniem decyzji, zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm.), dokonano analizy

warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Na podstawie art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym arch. P. Iwona Wierzbicka (nr upr. MA/077/2015 członkini Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów o nr MA-2761) sporządziła projekt decyzji o warunkach zabudowy poprzedzony analizą funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu i ustaliła warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

W wyniku przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu ustalono, że zostały spełnione łącznie warunki, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a mianowicie:

1. Ze względu na art. 61 ust 3. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. odnawialnych źródłach energii – t.zn. nie ma obowiązku przeprowadzenia analizy zabudowy na sąsiednich działkach w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także inwestycja nie musi posiadać zapewnionego dostępu do drogi publicznej. Powyższe stanowisko jest zgodne z Wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku - z dnia 4 stycznia 2023r. – sygn. II SA/Gd 701/22 - lokalizacja farmy fotowoltaicznej, a ocena przesłanki zasady dobrego sąsiedztwa oraz dostępu do drogi publicznej. Wyrok ten określa przyjęte tezy, stanowiące ukierunkowanie dotychczasowych, rozbieżnych interpretacji przepisów dotyczących lokalizacji farm fotowoltaicznych, o następującej treści:

#### TEZA 1

*Nowelizację art. 61 ust. 3 u.p.z.p. trzeba postrzegać systemowo jako realizację celów dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2018/2001 z 11 grudnia 2018 r. w sprawie promowania stosowania energii ze źródeł odnawialnych. Jednym z celów tej dyrektywy, który został uprzednio również wyrażony w Dyrektywach 2009/28/EC oraz 2001/77/EC, jest zalecenie uproszczenia i skrócenia procedur administracyjnych dotyczących realizacji inwestycji w zakresie odnawialnych źródeł energii. Każdy krok w celu zwiększenia dostępności energii słonecznej ma fundamentalne znaczenie w transformacji polityki energetycznej i zmniejszenia uzależnienia od tradycyjnej energii jak i ochronę klimatu. Wdrożenie technologii fotowoltaiki słonecznej i energii słonecznej termicznej daje szansę przynoszenia obywatelom i przedsiębiorstwom korzyści, tak w zakresie ochrony klimatu, jak i korzyści ekonomiczne. Wykorzystanie energii słonecznej, w połączeniu z efektywnością energetyczną, stanowi sposób na ochronę obywateli i przedsiębiorców przed zmiennością cen paliw kopalnych. Te fundamentalne wartości leżące u podstaw ograniczenia barier w rozwoju instalacji fotowoltaicznych w pełni uzasadniają odejście od zawartej w art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. ustawowej zasady kontynuacji, mającej na celu zapewnienie ładu przestrzennego, z której wynikałaby dopuszczalność realizacji takich inwestycji tylko w sąsiedztwie zabudowy przemysłowej.*

#### TEZA 2

*Lokalizacja farmy fotowoltaicznej dokonywana na podstawie przepisów u.p.z.p. niezależnie od jej mocy, zgodnie z art. 61 ust. 3 tej ustawy nie wymaga oceny przesłanki zasady dobrego sąsiedztwa oraz dostępu do drogi publicznej.*

#### TEZA 3

*Brak rozmieszczenia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy urzędzeń 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.*

2. teren ma dostęp do drogi publicznej - drogi wojewódzkiej nr 265, usytuowanej na działce nr ewid. 104 - obręb 0055 - Marianka. W obrębie działki należy zapewnić miejsca postojowe dla użytkowników nieruchomości.
3. istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
4. teren wnioskowanej działki nie jest objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskaną do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gm. Gostynin, który obowiązywał do 31.12.2002 r.. Zgodnie z rejestrem gruntów teren inwestycyjny oznaczony na załączniku graficznym literami ABCDEFA stanowią grunty zidentyfikowane w ewidencji gruntów jako - grunty rolne - RV, RVI.
5. ustalenie warunków zabudowy dla przedstawionej inwestycji jest zgodne z przepisami odrębnymi.
6. zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
  - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Urząd Gminy Gostynin pismem znak: ZP.6730.228.2022 z dnia 10.01.2023r. zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji dla przedmiotowej inwestycji.

Na podstawie art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem znak: ZP.6730.228.2022 z dnia 02.02.2023r. organ prowadzący postępowanie przekazał projekt decyzji wraz z aktami sprawy do właściwych organów celem dokonania przewidzianych prawem uzgodnień. Stosowne uzgodnienia zostały dokonane przez: **Starostę Gostynińskiego** - na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - zgoda milcząca; **Zarząd Województwa Mazowieckiego** - postanowienie znak: U-2.467.49.2023.1.EŚ z dnia 16.02.2023r. (data wpływu do tut. Urzędu 21.02.2023r.) - odmawiające uzgodnienia projektu decyzji w zakresie wpływu na ruch drogowy oraz drogę wojewódzką nr 265. W związku z powyższym odmownym uzgodnieniem i wskazaniem przez Zarząd Województwa Mazowieckiego, że przedłożony projekt decyzji należy dostawać do wymogów obowiązujących przepisów i jednoznacznie ustalić obsługę komunikacyjną w części dotyczącej obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, Organ prowadzący postępowanie przeanalizował ww. pismo i dokonał stosownych poprawek projektu decyzji. Pani mgr inż. arch. Iwona Wierzbicka (uprawnienia w zakresie architektury bez ograniczeń - nr MA/077/2015, - nr MA-27-61 - Mazowiecka Okręgowa Izba Architektów RP) ponownie sporządziła projekt decyzji o warunkach zabudowy i ustaliła warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. W związku z wprowadzonymi zmianami było konieczne ponowne przesłanie projektu decyzji celem uzgodnienia do Mazowieckiego Zarządu Dróg Wojewódzkich. Stosowne uzgodnienie z **Zarządem Województwa Mazowieckiego** - ponowne uzgodnienie - zostało dokonane na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9, ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - zgoda milcząca.

W dniu 09.02.2023r. wpłynęło do tut. Urzędu pismo strony postępowania P. [REDAKTOWANE] reprezentowanej przez pełnomocnika P. [REDAKTOWANE] w którym wnosi o odmowę ustalenia warunków zabudowy cytując: „Jako strona postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na części działki nr. 112/5 w miejscowości Marianka, gm. Gostynin wnoszę o odmowę ustalenia warunków zabudowy Projekt decyzji o warunkach zabudowy został sporządzony w oparciu o niewłaściwą interpretację przepisów, w związku z czym decyzja nie powinna zostać wydana. Zgodnie z aktualną linią orzecniczą inwestycja polegająca na budowie farmy fotowoltaicznej nie może być klasyfikowana jako infrastruktura techniczna. Zgodnie z powszechnie prezentowanym stanowiskiem sądów administracyjnych farmy fotowoltaiczne stanowią zabudowę przemysłową. W związku z czym ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji wymaga analizy sąsiedztwa wynikającej z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jak wynika z art. 61 ust. 3 u.p.z.p., 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. Mając na względzie regulację art. 2 pkt 13 ustawy o odnawialnych źródłach energii w zw. z art. 2 pkt 22 tej ustawy, przedsięwzięcie polegające na budowie infrastruktury umożliwiającej produkcję energii z odnawialnych źródeł energii tj. energii słonecznej, stanowi instalację odnawialnego źródła energii. Nie sposób się jednak zgodzić z literalnym odczytaniem treści art. 61 ust. 3 u.p.z.p. przyjmując, że dla każdej instalacji odnawialnego źródła energii nie stosuje się wymogów określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 u.p.z.p. Naczelny Sąd Administracyjny w pełni zgadza się ze stanowiskiem ukształtowanym w części sądów administracyjnych, wykluczającym kwalifikowanie urządzeń fotowoltaicznych wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100 KW (elektrowni fotowoltaicznych) jako urządzeń infrastruktury technicznej w rozumieniu art. 61 ust. 3 u.p.z.p. W pierwszej kolejności należy przywołać Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 12 stycznia 2018 r. sygn. akt II OSK 794/16, który nie zawiera poglądu odosobnionego, a wręcz przeciwnie, koresponduje z innymi judykatami, w których "łączono możliwość zaliczenia elektrowni fotowoltaicznych do urządzeń infrastrukturalnych, o których mowa w art. 61 ust. 3 u.p.z.p. (por. wyroki NSA 5 kwietnia 2017 r. II OSK 2011/15, 24 kwietnia 2018 sygn. akt 2727/17, wyrok z 14 listopada 2018 r. sygn. akt II OSK 2758/16, wyroki WSA: z 16 lipca 2019 r. 11 SA/Bd 278/19, z 11 grudnia 2019 r. 11 SA/G0 660/19, z 27 lutego 2020 r. 11 SA/Wr 415/19). Naczelny Sąd Administracyjny w ww. wyroku II OSK 794/16 zaznaczył m.in., że wykładnia art. 61 ust. 3 u.p.z.p. powinna być zgodna z celem ustanowionej w art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. zasady dobrego sąsiedztwa i przyczyn, dla których ustanowiono wyłączenie od tej reguły. Mianowicie, przeznaczenie terenu pod nową zabudowę ma być zgodne z przeznaczeniem zastanym w otoczeniu, którego granice wyznacza obszar analizowany. Zwolnienie od zasady dobrego sąsiedztwa, wynikające z art. 61 ust. 3 u.p.z.p., nie powinno zatem naruszać zastanej funkcji w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu. Charakter towarzyszący dotychczasowej funkcji i niezmienny zastanej funkcji mają niewątpliwie linie kolejowe i obiekty liniowe. Także obiekty infrastruktury technicznej pełnią rolę towarzyszącą dotychczasowemu przeznaczeniu terenu na obszarze analizowanym oraz poza obszarem analizowanym, a zatem rolę służebną wobec zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, czy przemysłowej, np. poprzez dostarczanie wody, prądu, gazu itp. Urządzenia te z założenia nie wpływają na to, czy będzie zachowana dotychczasowa funkcja w obszarze analizowanym. O zmianie lub zachowaniu funkcji decydować mogą natomiast obiekty, którym urządzenia infrastruktury technicznej towarzyszą. W wymienionych wyżej wyrokach Sądy trafnie akcentowały, że realizacja inwestycji w zakresie systemów fotowoltaicznych służących wytwarzaniu energii elektrycznej (elektrownie, farmy fotowoltaiczne) prowadzi do faktycznej zmiany przeznaczenia terenu z funkcji np. upraw rolnych na funkcję przemysłową. Ta okoliczność zatem wyklucza kwalifikowanie elektrowni słonecznych (fotowoltaicznych) jako urządzeń infrastruktury technicznej w rozumieniu art. 61 ust. 3 u.p.z.p. Ponadto zgodzić się należy z wnioskiem zaprezentowanym w poszczególnych orzeczeniach, że za taką kwalifikacją przedmiotowych obiektów przemawia również przepis §3 ust. 1 pkt 52 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (zastąpiony § 3 ust. 1 pkt 54 rozporządzenia RM z dnia 10 września 2019 r.), zgodnie z którym zabudowa systemami fotowoltaicznymi (o powierzchni określonej tym przepisem) zaliczana jest do zabudowy przemysłowej, stanowiącej przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Trzeba mieć bowiem na uwadze, że wprawdzie wymienione rozporządzenie stanowi akt wykonawczy do ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 199, poz. 1277 ze zm.), to jednak ma również zastosowanie na etapie rozpatrywania wniosku o warunki zabudowy, gdyż decyzja w przedmiocie środowiskowych uwarunkowań danej inwestycji jest ważnym elementem całego procesu inwestycyjno-budowlanego (por. ww. "rok NSA II OSK 2727/17, wyrok WSA II SA/G0 660/19. Ponadto w części wyroków trafnie zwrócono uwagę, że budowy elektrowni fotowoltaicznych służących celom produkcyjnym nie można utożsamiać z budową urządzeń infrastruktury technicznej, definiowaną w art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami — jako budowa drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. Z przepisu art. 2 pkt 13 u.p.z.p. wyraźnie bowiem wynika, że urządzenia infrastruktury technicznej wymienione w art. 143 ust. 2 u.g.n. odpowiadają pojęciu "uzbrojenie terenu". Tym samym błędnie w zaskarżonym wyroku powiązano obiekty

wytwarzające energię elektryczną z kategorią infrastruktury technicznej, o której mowa w art. 143 ust. 2 u.g.n., jak też w art. 61 ust. 3 u.p.z.p. W tym miejscu warto odnotować, że również w doktrynie do inwestycji infrastrukturalnych nie zalicza się urządzeń służących do produkcji energii elektrycznej, a jedynie urządzenia służące do zaopatrywania w nią, tzw. media (por. Z. Leoński, M. Szewczyk, M. Kruś, Prawo zagospodarowania przestrzeni, LEX a Wolters Kluwer business, Warszawa 2012, s. 231). Wreszcie należy podkreślić, że stanowisko wykluczające urządzenia wytwarzające energię (elektrownie fotowoltaiczne) z kategorii urządzeń infrastruktury technicznej określonej w art. 61 ust. 3 u.p.z.p., znajduje potwierdzenie w nowelizacji tego przepisu, na mocy której instalacje odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, dodano jako kolejne obiekty zwolnione z wymogów spełnienia warunków wynikających z zasady dobrego sąsiedztwa.”

Odnosząc się do powyższego pisma, organ prowadzący przedmiotowe postępowanie informuje co następuje:

wymagania, jakie powinien spełnić wnioskodawca celem uzyskania decyzji o warunkach zabudowy zostały określone w art. 61 ust. 1 u.p.z.p. Z kolei elementy składowe, jakie powinna zawierać analizowana decyzja wymienione zostały przez ustawodawcę w art. 54 u.p.z.p., stosowanym odpowiednio do decyzji o warunkach zabudowy na podstawie art. 64 ust. 1 u.p.z.p.

Jak wskazuje się w orzecznictwie sądowym, decyzja o warunkach zabudowy nie jest decyzją uznaniową. Organ właściwy do jej wydania jest zobowiązany do pozytywnego rozstrzygnięcia, jeśli projektowana inwestycja czyni zadość wszystkim wynikającym z prawa warunkom a obowiązek odmowy ma tylko wówczas, gdy inwestycja ta nie spełnia choćby jednej ustawowej przesłanki z art. 61 ust. 1 u.p.z.p. Innymi słowy, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia określonych w u.p.z.p. warunków. Oznacza to, że brak spełnienia chociażby jednego z warunków o których stanowi art. 61 ust. 1 u.p.z.p. jest podstawą do odmowy ustalenia warunków zabudowy.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 3 ww. ustawy „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 2015r. o odnawialnych źródłach energii.”. W ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawodawca zamieścił regulacje prawne dotyczące wyjątków odnośnie lokalizacji mikroinstalacji oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, na gruntach o wskazanych rodzajach i klasach. W art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawodawca przewidziała, że 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, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium 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.

Jak wynika z art. 2 pkt 22 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii przez odnawialne źródło energii należy rozumieć odnawialne, niekopalne źródła energii obejmujące energię wiatru, energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, energię geotermalną, energię hydrotermalną, hydroenergię, energię fal, prądów i pływów morskich, energię otrzymywaną z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów. Ustawodawca nie zawarł w treści powołanego wyżej przepisu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii jakiegokolwiek rozróżnienia instalacji, w tym między innymi pod kątem ich mocy. Tego rodzaju rozróżnienie nie wynika także z przepisu art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Problematyczna do tej pory była wykładnia przepisu art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu ustalonym przez art. 4 pkt 2 ustawy z dnia 19 lipca 2019r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r. poz. 1524). Wcześniejsze orzecznictwo sądów administracyjnych wypracowane na tle przepisu



art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odnośnie do tego rodzaju inwestycji nie było jednolite. Pierwszy z przyjmowanych dotychczas w judykaturze poglądów wskazywał, że kategorię brzmienie art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu nie daje podstaw do wprowadzania ograniczeń w jego zastosowaniu wynikających m.in. z mocy czy innych parametrów, jakimi ma się charakteryzować lokalizowana instalacja odnawialnego źródła energii oraz że dokonywanie rekonstrukcji treści art. 61 ust. 3 u.p.z.p. z uwzględnieniem art. 10 ust. 2a u.p.z.p. nie jest właściwe ze względu na wewnętrzny i niewiążący przy wydawaniu decyzji charakter postanowień studium (wyroki: NSA: z 29 czerwca 2022 r., II OSK 1276/21; z 12 października 2022 r., II OSK 1482/21; z 3 listopada 2022 r., II OSK 2130/22, z 22 listopada 2022 r., II OSK 2249/22; wyrok WSA w Poznaniu z 16 marca 2022 r., IV SA/Po 96/22, wyrok WSA w Bydgoszczy z 20 września 2022 r., II SA/Bd 549/22; [www.orzeczenia.nsa.gov.pl](http://www.orzeczenia.nsa.gov.pl)).

Wśród drugiej grupy poglądów wskazywano, że przy wykładni przepisu art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie należy ograniczać się tylko do wykładni językowej, ale wskazane jest również sięgnięcie do reguł wykładni systemowej i celowościowej. Odwołując się do art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p. wyjaśniano, że tego rodzaju inwestycje mają niewątpliwie istotne znaczenie dla kształtowania lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego w związku z czym przy stosowaniu art. 61 ust. 3 u.p.z.p. należy uwzględnić regulacje zawarte w studium. Przy czym w przypadku, gdy postanowienia studium nie przewidują na danym terenie lokalizacji urządzeń odnawialnych źródeł energii o mocy wyższej niż wskazana w art. 10 ust. 2a u.p.z.p., w części orzecznictwa przyjmowano, że albo nie jest w takiej sytuacji możliwe wydanie warunków zabudowy w ogóle albo możliwe jest wprawdzie wydanie decyzji o warunkach zabudowy, ale na zasadach ogólnych, tj. przy spełnieniu wszystkich warunków wynikających z art. 61 ust. 1 u.p.z.p. (wyroki: WSA w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 12 maja 2021 r., II SA/Go 277/21, wyrok WSA w Gdańsku z 23 lutego 2022 r., II SA/Gd 629/21 i wyroki tutejszego sądu, przykładowo: z 14 lipca 2022 r., II SA/Łd 291/22 z 9 sierpnia 2022 r., II SA/Łd 520/22; z 13 maja 2022 r., II SA/Łd 321/22; z 6 maja 2022 r. II SA/Łd 293/22; z 4 maja 2022 r., II SA/Łd 278/22 oraz wyrok NSA z 19 grudnia 2020 r.; [www.orzeczenia.nsa.gov.pl](http://www.orzeczenia.nsa.gov.pl)).

Mając na uwadze ostatnie stanowiska Sądów w omawianej kwestii, układające się w jednolitą linię orzecniczą, organ prowadzący przedmiotowe postępowanie uznał za stosowne uznanie poglądów wyrażonych w aktualnej linii orzecniczej (wyrok WSA w Łodzi II SA/Łd 950/22 z dnia 08 marca 2023r; wyrok WSA w Gdańsku II SA/Łd 702/22 z dnia 15 marca 2023r.) a nie jak sugeruje strona postępowania w wyrokach przywołanych w jej piśmie. Stanowisko przedstawione w piśmie strony postępowania jest nietrafne, gdyż przytoczone wyroki Sądów wydane były w niejednoznacznej wykładni przepisów obowiązującego prawa. Organ prowadzący postępowanie przyjął, że lokalizacja farmy fotowoltaicznej dokonywana na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niezależnie od jej mocy, zgodnie z art. 61 ust. 3 tej ustawy nie wymaga oceny przesłanki zasady dobrego sąsiedztwa oraz dostępu do drogi publicznej. W ślad za wyrokiem NSA z 12 października 2022 r. sygn. akt II OSK 1482/21 należy przyjąć bowiem, że aktualne brzmienie art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązujące od 29 sierpnia 2019 r.) jest skutkiem nowelizacji ustawy z 2019r. o odnawialnych źródłach energii. W przepisie tym dodano zwrot: "a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii". Dlatego też art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie, w jakim dodano to kolejne odstępstwo od zasady zawartej w ust. 1 art. 61 tej ustawy, nie wydaje się budzić większych znaczeniowych wątpliwości, ponieważ w przypadku OZE przepis wprost odsyła do ich definicji zawartej w odrębnej ustawie. W naszej ocenie treść art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest jasna i czytelna, w sposób jednoznaczny przesądza, że przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 tej ustawy nie stosuje się m.in. do instalacji OZE w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy o odnawialnych źródłach energii. Z tego przepisu nie wynika, aby ustawodawca różnicował instalacje w zależności od ich mocy, co w założeniu miałyby determinować badanie przesłanek określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Takiego rozróżnienia nie można wywieść z treści art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 15 ust. 3 pkt 3a tej ustawy. Z przepisów tych wynika bowiem wyłącznie, że urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW, a także ich strefy ochronne związane

z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, muszą zostać rozmieszczone w studium aby ich dopuszczalna lokalizacja została później wprowadzona w planie miejscowym, o ile oczywiście taki plan zostanie uchwalony. Przepisy te odnoszą się jednak do tzw. lokalnego porządku planistycznego (studium, m.p.z.p.) i zakres ich stosowania jest ograniczony wyłącznie do tych gminnych aktów planistycznych, a nie do decyzji o warunkach zabudowy. Powyższe prowadzi do konkluzji, że brak rozmieszczenia w studium gminy urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW nie wyłącza dopuszczalności ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla takiej inwestycji. Jest to podyktowane ponadto tym, że stosownie do art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 tej ustawy nie mogą stanowić podstaw normatywnych, które powinny być uwzględniane przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Również uzasadnienie projektu nowelizacji z 2019r. wspiera powyższe stanowisko. W punkcie piątym uzasadnienia projektu wskazano jednoznacznie, że: "ze względu na rozbieżności judykatury, interwencji ustawodawcy wymagała również kwestia kwalifikowania budowy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych do kategorii urządzeń infrastruktury technicznej w rozumieniu art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (...)". Zaproponowano rozszerzenie art. 61 ust. 3 u.p.z.p. o instalacje OZE. Przy ustalaniu warunków zabudowy dla tych instalacji nie będzie wymagane spełnienie zasady dobrego sąsiedztwa oraz warunku dostępu do drogi publicznej. W ramach tych zapisów w żadnym miejscu nie wskazano, że zmiana art. 61 ust. 3 u.p.z.p. ma dotyczyć instalacji OZE o określonej mocy.

Przekładając powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, iż wnioskowana inwestycja podlega powyższemu odstępstwu, dlatego nie zachodziła konieczność badania wszystkich warunków z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponadto wnioskowane zamierzenie inwestycyjne zostało zakwalifikowane jako instalacja odnawialnego źródła energii, zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odstąpiono od analiz wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2. Natomiast wyniki przeprowadzonych pozostałych warunków wynikających z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wykazały że: projektowane uzbrojenie terenu będzie wystarczające dla realizacji wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego; przedsięwzięcie realizowane będzie wyłącznie na gruntach rolnych RV, RVI klasy bonitacyjnej i nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolne i nieleśne, nie jest również sprzeczne z przepisami odrębnymi jak również nie znajduje się w obszarze 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, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Ponieważ wyniki analizy wykazały zgodność z warunkami określonymi w art. 61 ustawy, stwierdzono, że możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji opisanej wnioskiem.

Zawiadomieniem z dnia 21.03.2023r. organ prowadzący postępowanie poinformował strony postępowania, iż postępowanie dowodowe w przedmiotowej sprawie zostało zakończone, umożliwiając jednocześnie stronom wypowiedzenie się co do zebranych w sprawie dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. W przedmiotowym, terminie określonym w ww. zawiadomieniu nie wpłynęło jakiegokolwiek pismo w przedmiotowej sprawie.

Organ prowadzący postępowanie pragnie ponadto nadmienić, iż jak wskazuje się w orzecznictwie sądowym, decyzja o warunkach zabudowy nie jest decyzją uznaniową. Organ właściwy do jej wydania jest zobowiązany do pozytywnego rozstrzygnięcia, jeśli projektowana inwestycja czyni zadość wszystkim wynikającym z prawa warunkom a obowiązek odmowy ma tylko wówczas, gdy inwestycja ta nie spełnia choćby jednej ustawowej przesłanki z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (wyrok II OSK (...), Lex nr 1367308, wyrok II OSK (...), Lex

nr 746623). Innymi słowy, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu warunków. Oznacza to, że brak spełnienia chociażby jednego z warunków o których stanowi art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest podstawą do odmowy ustalenia warunków zabudowy.

W myśl art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy 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 (w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego), o ile nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz interesu osób trzecich. Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, iż zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Celem postępowania w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy jest ocena, czy zamierzona przez inwestora zmiana zagospodarowania terenu, dla którego nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jest dopuszczalna. Dlatego też wydanie decyzji musi poprzedzać postępowanie wyjaśniające przeprowadzone przez właściwy organ w zakresie spełnienia przesłanek, o których mowa w art. 61 ust. 1 u.p.z.p.. Zgodnie z art. 60 ust. 1 u.p.z.p., decyzję o warunkach zabudowy wydaje wójt, burmistrz albo prezydent miasta po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 u.p.z.p. i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi.

Podstawy odmowy ustalenia warunków zabudowy nie mogą stanowić subiektywne przekonanie osób trzecich o uciążliwości planowanej inwestycji czy spadku atrakcyjności lub wartości ich nieruchomości. Warto przy tym dodać, iż żaden właściciel nieruchomości nie ma zagwarantowanej przepisami prawa niezmienności otoczenia. Decyzja o warunkach zabudowy określa jedynie pewne ramy postępowania, ustala wymagania jakim powinna odpowiadać planowana inwestycja i wskazuje dopuszczalny sposób zagospodarowania i zabudowy nieruchomości w sytuacji bezplanowej. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi żadnych praw do terenu, nie narusza praw właścicieli i uprawnień osób trzecich, jej podjęcie nie wymaga zgody właścicieli sąsiednich nieruchomości, a jej wydanie nie przesądza o zgodności inwestycji z przepisami techniczno-budowlanymi. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie oznacza, że inwestycja powstanie, gdyż dopiero po zatwierdzeniu projektu budowlanego i uzyskaniu pozwolenia na budowę inwestor może przejść do realizacji zamierzenia, a do tego czasu nie może podejmować żadnych czynności związanych z samą budową. Uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy stanowi pierwszy z etapów procesu inwestycyjnego, który określa pewne ramy, wskazuje na parametry, których konkretyzacja nastąpi na kolejnym etapie. Dopiero wówczas właściwe organy podejmą kroki weryfikujące zgodność planowanych obiektów z odpowiednimi przepisami w tym technicznymi, a także zgodności z uzasadnionymi interesami osób trzecich (art. 5 Prawa budowlanego). Na obecnym etapie taka ochrona została zapewniona, ale niewątpliwie jest ona węższa, gdyż wyznaczają ją wyłącznie ogólne zasady zapisane w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W przedmiotowej sprawie organ prowadzący przedmiotowe postępowanie zapewnił ochronę interesów osób trzecich w stopniu wynikającym z ustawy, czemu dał wyraz w zapisach kwestionowanej decyzji.

W toku postępowania ustalono, że wniosek Inwestora spełnia wymogi określone w art. 52 w związku z art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a projektowana inwestycja spełnia łącznie warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy, określone w art. 61 ust. 1 w/w ustawy.

**Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji.**

### **POUCZENIE:**

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Płocku, ul. Kolejnalna 20b za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli niniejsza 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. 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.

W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, podmiotowi, który wystąpił o jej wydanie, przysługuje żądanie wymierzenia kary pieniężnej za każdy dzień zwłoki. Do terminu o którym mowa powyżej, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

Żądanie wymierzenia kary pieniężnej, wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji.



(pieczęć okrągła)

Wójt Gminy Gostynin

Edmund Zieliński

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydawania decyzji)

#### ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej uiszczono opłatę skarbową w wysokości 598,00 zł.

#### KLAUZULA INFORMACYJNA

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 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 (ogólne rozporządzenie o ochronie danych, dalej: RODO) informujemy, iż:

1. Administratorem Twoich danych osobowych przetwarzanych w Urzędzie Gminy Gostynin jest Gmina Gostynin z siedzibą przy ul. Rynek 26, 09-500 Gostynin, reprezentowana przez Wójta Gminy Gostynin, dane kontaktowe Administratora: [aod@gminagostynin.pl](mailto:aod@gminagostynin.pl).
2. Administrator danych wyznaczył inspektora ochrony danych, możesz się z nim skontaktować pod adresem e-mail: [iod@gminagostynin.pl](mailto:iod@gminagostynin.pl).
3. Twoje dane osobowe (imię, imiona, nazwisko, adres zamieszkania/zameldowania, numer telefon) będziemy przetwarzać w celu rozpatrzenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy – lokalizacji inwestycji celu publicznego.
4. Podstawą prawną przetwarzania Twoich danych osobowych jest obowiązek prawny ciążyący na administratorze wynikający z art. 6 ust. 1 lit. c RODO oraz z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm.) oraz kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2022r. poz. 2000).

5. W związku z przetwarzaniem danych w celu, o którym mowa w pkt 3 będziemy przekazywać Twoje dane osobowe wyłącznie:
  - a) podmiotom przetwarzającym, którym zlecimy wykonywanie zadań,
  - b) innym organom administracji państwowej lub samorządowej, jeśli obowiązują nas do tego przepisy prawa.
6. Twoje dane będą przechowywane przez okres wynikający z przepisów prawa dotyczących archiwizacji.
7. W związku z przetwarzaniem przez nas Twoich danych osobowych, przysługuje Ci prawo do:
  - a) dostępu do treści danych osobowych, w tym prawo do uzyskania kopii tych danych,
  - b) sprostowania danych,
  - c) ograniczenia przetwarzania danych.
8. Masz prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych (PUODO), jako organu nadzorczego, gdy uznasz, iż przetwarzanie przez nas Twoich danych osobowych narusza przepisy RODO.
9. Twoich danych osobowych nie będziemy przetwarzać w sposób zautomatyzowany i dane osobowe nie będą profilowane oraz nie będą one przekazywane do państwa trzeciego/organizacji międzynarodowej.

**Otrzymują:**

1. PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o., ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa
2. P. [REDACTED]
3. P. [REDACTED]
4. P. [REDACTED]
5. P. [REDACTED]
6. P. [REDACTED]
7. Mazowiecki Zarząd Dróg Wojewódzkich
8. A/a.

Projekt decyzji przygotowała:

mgr inż. arch. Iwona Wierzbicka

nr upr. MA/077/2015

członkini Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP

nr MA 27

Sporządziła: A. Betlińska.

