

STAROSTA PŁOCKI

09-400 Płock, ul. Bielska 59
(oznaczenie organu wydającego decyzję)

AB-II.6740.823.2025

(nr rejestru organu wydającego decyzję)

Płock, dnia 9 października 2025 r.
(miejscowość i data)

DECYZJA nr 999/2025

Na podstawie art. 36a ust. 1, art. 82 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - *Prawo budowlane* (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 418, ze zm.), oraz na podstawie art. 104 i art. 163 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - *Kodeks postępowania administracyjnego* (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 572, ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 06.08.2025 r., złożonego organowi administracji architektoniczno-budowlanej w dniu 08.08.2025 r.,

orzekam

na ww. wniosek inwestora – SPE PV 35 Sp. z o.o.
z siedzibą: 02-829 Warszawa, ul. Taneczna 18

zmienić

ostateczną decyzję Starosty Płockiego nr 1044/2022 z dnia 06.12.2022 r., znak: AB-II.6740.976.2022, o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki i projektu architektoniczno-budowlanego oraz o udzieleniu pozwoleniu na budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 1MW – STAROŻREBY HEKTARY 5 wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działce o ew. nr 48/3 położonej w m. Starożreby Hektary, w obrębie ewid. 0037 Starożreby Hektary, w gm. Starożreby, w pow. płockim, przeniesioną na nowego inwestora decyzją Starosty Płockiego z dnia 11.05.2023 r., znak: AB-II.6740.2.26.2023 oraz zmienioną - na podstawie art. 36a ust. 1 Prawa budowlanego - decyzją Starosty Płockiego nr 564/2024 z dnia 13.05.2024 r., znak: AB-II.6740.128.2024

i zatwierdzić

projekt zagospodarowania działki (zamienny) i projekt architektoniczno-budowlany (zamienny) farmy fotowoltaicznej o mocy do 1 MW - STAROŻREBY HEKTARY 5 wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, uwzględniający rozwiązania zamienne, w tym istotne odstępstwa, zlokalizowanej na działce nr ewid. 48/3 położonej w miejscowości Starożreby Hektary, w obrębie ewid. 0037 Starożreby Hektary, w gm. Starożreby, w pow. płockim, wg stanu z dnia wydania niniejszej decyzji i stanowiących jej integralną część.

Pozostałe warunki, zawarte w decyzji Starosty Płockiego nr 1044/2022 z dnia 06.12.2023 r. znak: AB-II.6740.976.2022 zmienionej decyzją nr 564/2024 z dnia 13.05.2024 r. znak: AB-II.6740.128.20254, pozostają bez zmian.

UZASADNIENIE

Starosta Płocki decyzją nr 1044/2022 z dnia 06.12.2022 r., znak: AB-II.6740.976.2022, zatwierdził projekt zagospodarowania działki i projekt architektoniczno-budowlany oraz udzielił inwestorowi pozwolenia na budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 1MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą – Starożreby Hektary 5, na działce o ew. nr 48/3 położonej w m. Starożreby Hektary, w obrębie ewid. 0037 Starożreby Hektary, w gm. Starożreby, w pow. płockim. Ww. decyzja o pozwoleniu na budowę stała się ostateczna dnia 03.01.2023 r.

Następnie, Starosta Płocki decyzją z dnia 11.05.2023 r., znak: AB-II.6740.2.26.2023, wydaną na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - *Prawo budowlane*, przeniósł ww. pozwolenie na budowę nr 1044/2022 z dnia 06.12.2022 r. na rzecz nowego inwestora, a następnie decyzją nr 564/2024 z dnia 13.05.2024 r., znak: AB-II.6740.128.2024 wydaną na podstawie art. 36a ust. 1 w/cyt. ustawy Prawo budowlane zmienił ww. pozwolenie na budowę.

W dniu 08.08.2025 r. inwestor, działając na podstawie art. 36a ust. 1 w/cyt. ustawy Prawo budowlane, złożył w tut. organie administracji architektoniczno-budowlanej wniosek w sprawie o uzyskanie decyzji o zmianie ww. pozwolenia na budowę. Do wniosku w tej sprawie inwestor załączył m.in.: po trzy egzemplarze projektu zagospodarowania działki (zamiennego) i projektu architektoniczno-budowlanego (zamiennego) oraz oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania ww. nieruchomością – działką o ew. nr 48/3 w obrębie ewid. 0037 Staroźreby Hektary, na cele budowlane.

Po sprawdzeniu ww. projektów, tut. organ administracji architektoniczno-budowlanej stwierdził, że występują przesłanki wymienione w art. 36a ust. 5 w/cyt. ustawy Prawo budowlane, które uprawniały inwestora do złożenia wniosku w sprawie o uzyskanie decyzji o zmianie pozwolenia na budowę na podstawie w art. 36a ust. 1 tejże ustawy. W załączonych ww. projektach uwzględniono zaprojektowane rozwiązania zamiennie, w tym kwalifikowane zgodnie z przywołanym powyżej przepisem jako istotne odstępianie od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki i projektu architektoniczno-budowlanego ww. zamierzenia budowlanego. Zakres rozwiązań zamiennych w ww. projektach obejmuje m.in.: zwiększenie mocy zainstalowanej elektrowni fotowoltaicznej, zwiększenie ilości paneli fotowoltaicznych (bez zmiany mocy projektowanych paneli), zwiększenie powierzchni zabudowy, zmianę lokalizacji kontenerowej stacji transformatorowej (bez zmiany mocy), drogi wewnętrznej i ogrodzenia.

Na potrzeby niniejszego postępowania prowadzonego w trybie art. 36a Prawa budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej ustalił „obszar oddziaływania zmian”. Krąg stron postępowania organ ustalił analogicznie, jak w postępowaniu dotyczącym wydania pozwolenia na budowę, a więc na podstawie art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego, ale z wyłącznym uwzględnieniem zakresu zmian i obszaru oddziaływania tych zmian. Organ ocenił, że zakres zmian uwzględnionych w zamiennych ww. projektach nie wpłynie na zwiększenie ich oddziaływań na sąsiednie nieruchomości oraz nie zmienia tego oddziaływania. Ustalenia stron w tymże postępowaniu dokonano na podstawie załączonej dokumentacji projektowej oraz informacji projektanta o obszarze oddziaływania obiektu, stanowiącej integralną część ww. projektu zagospodarowania działki (zamiennego), wymaganej zgodnie z art. 34 ust. 3 pkt. 5 Prawa budowlanego. Uwzględniając powyższe, organ ustalił, że w „obszarze oddziaływania przedmiotowych (zaprojektowanych) zmian” znajduje się wyłącznie działka o ew. nr 48/3 położona w obrębie ewid. 0037 Staroźreby Hektary, zaś stroną w przedmiotowym postępowaniu są: inwestor oraz właściciele inwestowanej działki.

Organ administracji architektoniczno-budowlanej ocenił, że w niniejszej sprawie zostały spełnione wymogi określone w art. 32 ust. 4, art. 33 i art. 34 w zw. z art. 36a ust. 3 w/cyt. ustawy Prawo budowlane, a zgromadzona w toku postępowania dokumentacja projektowa spełniała wymogi określone w art. 35 ust. 1 w zw. z art. 36a ust. 3 w/cyt. ustawy Prawo budowlane. W przedmiotowej sprawie nie wystąpiły przesłanki wymienione w art. 37 ust. 1 w/cyt. ustawy Prawa budowlane. Do wniosku w przedmiotowej sprawie inwestor załączył wymagane oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Nie stwierdzono sprzeczności zamierzenia budowlanego (z zaprojektowanymi zmianami) z ustaleniami ostatecznej decyzji Wójta Gminy Staroźreby o warunkach zabudowy nr 60/2021 z dnia 21.10.2021 r., znak: RPI.PP.6730.61.2021 i decyzji nr 27/2023 z dnia 05.04.2023 r., znak: RR.PP.6730.25.2023, a także z decyzją Wójta Gminy Staroźreby o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 01.12.2021 r., znak: RROŚ.KR.6220.15.2021, w której właściwy organ stwierdził brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na „budowie farm fotowoltaicznych o mocy do 18 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach nr ewid. 48/1, 48/2, 48/3 w obrębie ewid. 0037 Staroźreby Hektary oraz działce nr 397 w obrębie Staroźreby w gminie Staroźreby”. W ocenie tut. organu zakres zaprojektowanych zmian, uwzględnionych w zamiennych ww. projektach, nie spowoduje zmian uwarunkowań określonych w wydanej ww. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, w związku z tym w przedmiotowej sprawie ma zastosowanie art. 72 ust. 2 pkt 1a 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. Nadto, zgodność projektu zagospodarowania działki i projektu architektoniczno-budowlanego (zamiennego) z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, określonym w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, ze zm.). Sprawdzono kompletność projektu zagospodarowania działki i projektu architektoniczno-budowlanego (zamiennego), a także posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia. Załączone do wniosku w przedmiotowej sprawie projekt zagospodarowania działki i projekt architektoniczno-budowlany (zamiennie) zostały pozytywnie zaopiniowane w zakresie zgodności z przepisami i wymaganiami ochrony przeciwpożarowej. Z analizy złożonych dokumentów w przedmiotowej sprawie wynika, że przedmiotową inwestycję zaprojektowano z uwzględnieniem art. 5 ust. 1 pkt 1-9 w/cyt. ustawy Prawo budowlane. Ww. projekty opracowały i sprawdziły osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności i wpisane na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego. W aktach sprawy znajdują się oświadczenia ww. osób, z których wynika, iż projekt zagospodarowania działki i projekt architektoniczno-budowlany (zamiennie) zostały sporządzone zgodnie z przepisami Prawa budowlanego oraz zasadami wiedzy technicznej. Złożenie oświadczenia przez projektantów i sprawdzających, stanowiło zapewnienie, że zastosowane w tym projekcie rozwiązania nie naruszają obowiązujących przepisów. Ustawodawca nie upoważnił organu prowadzącego postępowanie w sprawie pozwolenia na budowę do zastępowania projektanta w jego ustawowych obowiązkach. Kompetencja organu w tym przedmiocie została ograniczona do czynności formalnych o charakterze kontrolnym wyłącznie w zakresie opisanym w art. 35 ust. 1 pkt 1 i 2 w/cyt. ustawy Prawo budowlane, bez możliwości angażowania się w meritum projektu budowlanego, zawierającego projekt zagospodarowania działki i projekt architektoniczno-budowlany. W uzasadnieniu wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 8 maja 2018 r. (sygn. akt: VII SA/Wa 599/18) czytamy *„że za zgodność treści projektu budowlanego z przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej odpowiada projektant. Zgodnie z art. 20 ust. 1 pkt 1, ust. 2 i ust. 4 Prawa budowlanego, do podstawowych obowiązków projektanta należy opracowanie projektu budowlanego w sposób zgodny z ustaleniami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i wymaganiami przepisów oraz zasadami wiedzy technicznej; zapewnienie sprawdzenia projektu architektoniczno-budowlanego, dołączenie do projektu oświadczenia swojego oraz sprawdzającego o sporządzeniu projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej”*. Tak szeroko zakrojona odpowiedzialność projektanta stanowić ma gwarancje dla inwestora, ale i dla organu, że projekt jest opracowany zgodnie z przepisami, co zwalnia organ architektoniczno-budowlany ze szczegółowego badania projektu poza przypadkami opisanymi w art. 35 ust. 1 pkt 1 i 2 Prawa budowlanego (por. wyrok NSA z dnia 10 maja 2013 r., sygn. akt: II OSK 44/12).

W przedmiotowym postępowaniu w sprawie uzyskania decyzji o zmianie ww. pozwolenia na budowę, Starosta Płocki zgodnie z art. 61 § 4 i art. 10 § 1 k.p.a. umożliwił ustalonym stronom czynny udział w postępowaniu, w tym zapoznanie się z aktami sprawy, wypowiedzenie się co do zebranych materiałów, wniesienie uwag oraz zgłoszenie żądań (zawiadomienie z dnia 12.09.2025 r.). Ww. zawiadomienie zostało doręczone prawidłowo, strony nie skorzystały z przysługującego im prawa.

Organ administracji architektoniczno-budowlanej ocenił, że zgromadzona dokumentacja w przedmiotowej sprawie jest kompletna, co uprawniało tut. organ administracji architektoniczno-budowlanej do wydania decyzji na podstawie art. 36a ust. 1 w/cyt. ustawy Prawo budowlane, o której wydanie inwestor wniósł we wniosku złożonym w dniu 08.08.2025 r.

Z powyższych względów orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie:

Na podstawie art. 129 k.p.a. od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Wojewody Mazowieckiego za pośrednictwem Starosty Płockiego w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Na podstawie art. 127a k.p.a. przed upływem 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.

z up. STAROSTY
mgr inż. Marek Kalinowski
Kierownik Referatu Budownictwa
w Wydziale Architektury i Budownictwa
(pieczęć i podpis osoby upoważnionej do wydawania decyzji)

Otrzymują:

- 1) Inwestor: SPE PV 35 Sp. z o.o., działająca przez pełnomocnika – [REDAKCYJA]
[+1 egz. projektu zagospodarowania działki i projektu architektoniczno-budowlanego]
- 2) [REDAKCYJA]
- 3) [REDAKCYJA]
- 4) AB-II, a/a -AL-
do wiadomości:
- 5) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Płocku
[decyzja ostateczna + 1 egz. projektu zagospodarowania działki i projektu architektoniczno-budowlanego]
- 6) Wójt Gminy Staroźreby
poz. 1-3 na adresy w aktach sprawy

INFORMACJA O PRZETWARZANIU DANYCH OSOBOWYCH W STAROSTWIE POWIATOWYM W PŁOCKU

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 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 (Ogólne rozporządzenie o Ochronie Danych) – dalej RODO, informujemy, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Starosta Płocki, z siedzibą w Płocku, przy ul. Bielskiej 59, 09-400 Płock.
2. Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych – Elżbietę Kaczmarczyk, z którym można skontaktować się poprzez email: e.kaczmarczyk@powiat.plock.pl, tel. 24 267 67 78 lub osobiście w siedzibie Administratora danych.
3. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane są w celu/ach:
 - a) wykonania zadania realizowanego w interesie publicznym lub w ramach sprawowania władzy publicznej powierzonej administratorowi zgodnie z art. 6 pkt. 1 lit. e RODO;
 - b) wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze zgodnie z art. 6 pkt. 1 lit. e RODO;
 - c) w pozostałych przypadkach Pani/Pana dane osobowe przetwarzane są wyłącznie na podstawie wcześniej udzielonej zgody w zakresie i celu określonym w treści zgody.
4. Przetwarzanie Pani/Pana danych osobowych odbywa się w celu możliwości wykonywania ustawowych zadań publicznych, określonych w ustawie z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym oraz w przepisach sektorowych.
5. W związku z przetwarzaniem danych w celach, o których mowa w pkt. 3 – odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być organy władzy publicznej oraz podmioty wykonujące zadania publiczne lub działające na zlecenie organów władzy publicznej, oraz podmioty uprawnione na podstawie przepisów powszechnie obowiązującego prawa.
6. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane w celu realizacji zadania, do którego zostały zebrane, przez okres wynikający z przepisów wykonawczych do ustawy z dnia 14 lipca 1983 roku o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz. U. z 2019 roku, poz. 553 z późn. zm.), tj. załącznika nr 3 do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011 roku w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych (Dz. U. z 2011 roku Nr 14 poz. 67 i Nr 27 poz. 140) a także przy uwzględnieniu przepisów sektorowych.
7. W związku z przetwarzaniem przez Administratora danych osobowych na podstawie RODO przysługuje Pani/Panu prawo: dostępu do treści swoich danych, do sprostowania danych, do usunięcia danych, do ograniczenia przetwarzania danych, do przenoszenia danych, wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych, prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych (na adres Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa), gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza przepisy RODO. Prawa te przysługują wówczas, jeżeli nie naruszają innych, obowiązujących aktów prawnych.
8. Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest warunkiem prowadzenia sprawy, przy czym podanie danych jest:
 - obowiązkowe, w sytuacji, gdy przesłankę przetwarzania danych osobowych stanowi przepis prawa;
 - dobrowolne, jeżeli odbywa się na podstawie Pani/Pana zgody.Konsekwencją niepodania danych będzie brak możliwości realizacji czynności urzędowych.
9. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego.
10. Pani/Pana dane osobowe nie będą podlegały zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym profilowaniu.