

ZP.6730.1.2022

DECYZJA NR 1/2022 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 2021r. poz. 741 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 735 z późn. zm.), a także rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 roku Nr 164, poz. 1588, z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 roku Nr 164, poz. 1589), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 03.01.2022 r., który złożył P. Paweł Krajewski zam. [REDAKTOWANE], [REDAKTOWANE] w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji p.n.: „budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 1,0 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną”, zlokalizowanej na działce nr ewid. 163/2, obręb Helenów, miejscowość Helenów, gmina Gostynin, po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji

USTALAM

WARUNKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

na rzecz

Pana Pawła Krajewskiego zam. [REDAKTOWANE]

- 1. Rodzaj inwestycji:** budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 1,0 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.
- 1.1. Lokalizacja inwestycji:** działka numer ewidencyjny 163/2, obręb Helenów, miejscowość Helenów, gmina Gostynin.
- 1.2. Rodzaj zabudowy:** obiekt infrastruktury technicznej, przez który rozumie się farmę fotowoltaiczną o mocy do 1,0 MW.
- 1.3. Ustalenia dotyczące funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:**
Na obszarze terenu wskazanego we wniosku ustala się:
 - 1.3.1. budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 1,0 MW, jako przedsięwzięcie obejmujące:
 - panele fotowoltaiczne o łącznej mocy do 1,0 MW,
 - konstrukcja nośna pod instalację fotowoltaiczną pod kątem nachylenia w zakresie od 15⁰ do 35⁰,
 - falowniki (inwertery),
 - instalacja monitorująca ilość wyprodukowanej energii oraz pracy elektrowni słonecznej,
 - instalacja odgromowa,
 - stacja transformatorowa (kontenerowa) wraz z transformatorem i ziemną linią kablową,
 - ogrodzenie – do wysokości 2 m z bramą wjazdową o szerokości do 5 m,
 - instalacja odgromowa i zabezpieczająca,
 - pozostałe elementy infrastruktury niezbędne do funkcjonowania przedmiotowej instalacji fotowoltaicznej.

1.3.2. W związku ze zmianą przepisu art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który obowiązuje od dnia 29.08.2019 roku, budowa farmy fotowoltaicznej, jak i budowa innej instalacji OZE nie musi spełniać zasady dobrego sąsiedztwa. Zgodnie z tym przepisem zasady dobrego sąsiedztwa, jak i wymogu dostępu do drogi publicznej 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, tj. instalacji stanowiących wyodrębniony zespół:

a) urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii, lub b) obiektów budowlanych i urządzeń stanowiących całość techniczno-użytkową służący do wytwarzania biogazu rolniczego – a także połączony z tym zespołem magazyn energii, w tym magazyn biogazu rolniczego.

Farma fotowoltaiczna jest urządzeniem infrastruktury technicznej, więc nie musi spełniać warunku dobrego sąsiedztwa i dostępu do drogi publicznej. Specyfika takich inwestycji wyklucza bowiem możliwość ich dostosowania do cech zabudowy istniejącej. W związku z powyższym 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.

2. Ustalenia – warunki zabudowy i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych:

2.1 Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy - 4,0 m od granicy działki nr ewid. 231, na której usytuowana jest droga wewnętrzna gminna,
- b) wielkość powierzchni nowej zabudowy do powierzchni działki — nie ustala się,
- c) szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej okapu (podstawy dachu) – nie ustala się,
- e) geometria dachu – nie ustala się,
- f) wysokość planowanych paneli fotowoltaicznych (całość konstrukcji) – max. do 4,0 m.

2.2. Warunki ochrony środowiska, zdrowia i życia ludzi, przyrody i krajobrazu.

2.2.1. planowane przedsięwzięcie zalicza się do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w § 3 ust. 1 pkt 54 lit. a) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019r. poz. 1839), dla którego Wójt Gminy Gostynin w dniu 08.12.2021 r. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach Nr 9/2021, w której stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia,

2.2.2. Inwestycja jest położona w zasięgu obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody, leży w otulinie Gostynińsko - Włocławskiego Parku Krajobrazowego.

2.3. Warunki i wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Planowana inwestycja znajduje się poza strefami wymagającymi szczególnej ochrony konserwatorskiej i archeologicznej. W rejonie oddziaływania przedsięwzięcia nie ma obiektów stanowiących dziedzictwo kultury narodowej.

2.4. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

Realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej zgodnie z przepisami szczególnymi, na warunkach zarządców sieci oraz dróg.

2.4.1. woda – nie dotyczy,

2.4.2. energia elektryczna - z sieci elektroenergetycznej z projektowanego przyłącza, na warunkach operatora sieci,

2.4.3. odprowadzenie wód opadowych – na teren własnej działki,

2.4.4. ogrzewanie budynku - nie dotyczy,

- 2.4.5. odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,
- 2.4.6. sposób gospodarowania odpadami – wywożenie odpadów przez podmioty prowadzące zbiór i wywóz odpadów na terenie gminy Gostynin,
- 2.4.7. obsługa komunikacyjna – inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej, gminnej nr 140216W, usytuowanej na działce nr ewid. 91, poprzez wewnętrzną drogę gminną na działce nr ewid. 231. W obrębie wnioskowanej działki należy zapewnić min. 1 miejsce postojowe.

3. Wymagania, 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:

- 3.1. przed pozbawieniem:
 - 3.1.1. dostępu do drogi publicznej,
 - 3.1.2. możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
 - 3.1.3. dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 3.2. przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zapylenie, itp. – ewentualne uciążliwości należy ograniczyć do granic własności,
- 3.3. przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby oraz istniejącej zieleni i drzewostanu.

4. Wymagania 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) – nie nakłada się szczególnych wymagań.

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

6. 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.

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

8. 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.

9. 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.

10. Warunki wynikające z uzgodnień stosownie do art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Decyzję wydano po uzgodnieniu z:

- 1) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska - na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 8, ust. 5c ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 2) Starostą Gostynińskim - na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6, ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

11. Integralną częścią decyzji są:

- Załącznik nr 1 - analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych.
- Załącznik nr 2 - załącznik graficzny do decyzji i analizy - kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000 z wkreślonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji (oznaczonymi kolorem czarnym i literami ABCD).

UZASADNIENIE

Wnioskodawca, Pan Paweł Krajewski, zam. [REDAKTOWANE] wnioskiem z dnia 03.01.2022 r., zwrócił się o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji p.n.: „budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 1,0 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną”, zlokalizowanej na działce nr ewid. 163/2, obręb Helenów, miejscowość Helenów, gmina Gostynin.

Decyzję wydaje się w trybie art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2021 poz. 741 z poz. zm.).

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mgr inż. arch. P. Iwona Wierzbicka (uprawnienia w zakresie architektury bez ograniczeń - nr MA/077/2015, nr MA-27-61 – Mazowiecka Okręgowa Izba Architektów RP) 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 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:

1. wymóg analizy zabudowy na działkach sąsiednich oraz zapewnienia dostępu do drogi publicznej jest spełniony, gdyż na mocy art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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;
2. projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego 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 działki w granicach oznaczonych literami ABCD stanowią grunty zidentyfikowane w ewidencji gruntów jako grunty rolne RV, RVI, WRV. Na podstawie art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.) dla w/w gruntów nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
5. ustalenie warunków zabudowy dla przedstawionej inwestycji jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Urząd Gminy Gostyninie pismem znak: ZP.6730.1.2022 z dnia 07.02.2022 r zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie i możliwości zapoznania się z aktami sprawy. W wyznaczonym terminie nie zgłoszono żadnych uwag, wniosków i zastrzeżeń w sprawie.

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. Kolegialna 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, 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)

Z up. Wójta
KIEROWNIK
Referatu Zagospodarowania Przestrzennego
Joanna Dudek

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej
do wydawania decyzji)

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Zwolniono z opłaty skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy o opłacie skarbowej.

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.
2. Administrator danych wyznaczył inspektora ochrony danych, możesz się z nim skontaktować pod adresem e-mail: 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 2021r. poz. 741 z późn. zm.) oraz kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2021r. poz. 735 z późn. zm.).

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. P. Paweł Krajewski

2. Strony postępowania wg wykazu w aktach sprawy.

3. A/a

Projekt decyzji opracowała:

mgr inż. arch. Iwona Wierzbicka

uprawnienia w zakresie architektury bez ograniczeń

- nr MA/077/2015

- nr MA-27-61 – Mazowiecka Okręgowa Izba Architektów RP

Sporządziła: J. Dudek