

DECYZJA NR 9/2022 **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.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 11.01.2022r., który złożył:

Pan Przemysław Mierzwiński prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą Przedsiębiorstwo Usługowo-Handlowe MIX PARTS Przemysław Mierzwiński, [REDAKTOWANE], na inwestycję: budowa farmy fotowoltaicznej Kazimierzów II, zlokalizowaną: działka numer ewidencyjny 106/2, miejscowość Kazimierzów, gmina Gostynin.

USTALAM **WARUNKI ZABUDOWY**

dla: Pana Przemysława Mierzwińskiego prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Przedsiębiorstwo Usługowo-Handlowe MIX PARTS Przemysław Mierzwiński, [REDAKTOWANE]

1. Rodzaj inwestycji: budowa farmy fotowoltaicznej Kazimierzów II.

Lokalizacja inwestycji: działka numer ewidencyjny 106/2, miejscowość Kazimierzów, 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 – warunki zabudowy i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych:

2.1 Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) linia zabudowy – dla wnioskowanej inwestycji nie wyznacza się nieprzekraczalnej frontowej linii zabudowy od drogi KDW1/2 (działka nr ewid. 120), ze względu na planowaną lokalizację w głębi działki - zgodnie z załącznikiem graficznym,
- b) wielkość terenu pod wnioskowaną inwestycję: maksymalna powierzchnia w ramach ogrodzenia instalacji do 2,0ha, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 40% w stosunku do powierzchni działki oznaczonej na zał. graficznym literami ABCDA,
- c) budowa farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 1 MW;
- d) szerokość elewacji frontowej (tj. od drogi KDW1/2):
 - panele fotowoltaiczne i infrastruktura towarzysząca – nie określa się (urządzenia infrastruktury technicznej),
 - kontener stacji transformatorowej, kontener techniczny – do 5m,
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – jej gzymsu, attyki, okapu dachu wyznacza się na wysokości:
 - panele fotowoltaiczne oraz konstrukcja wsporcza pod panele fotowoltaiczne – wysokość całkowita do 4,5m,
 - kontener stacji transformatorowej, kontener techniczny - wysokość całkowita do 3,5m,
 - infrastruktura, obiekty i urządzenia budowlane towarzyszące - ogrodzenie o wysokości do 2,2m, pozostała infrastruktura towarzysząca – nie określa się,
- e) geometria dachu:

- panele fotowoltaiczne oraz konstrukcja wsporcza pod panele fotowoltaiczne – płyta paneli o kącie nachylenia połąci od 15° do 45°, panele umieszczone w rzędach, w odstępach umożliwiających przejazd pojazdu,
- kontener stacji transformatorowej, kontener techniczny – dach o kącie nachylenia do 45°,
- infrastruktura towarzysząca – nie dotyczy.

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

- a) planowane przedsięwzięcie (będzie polegało na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 1 MW i powierzchni do 2,0ha, trafostacji, przyłącza do linii SN, konwerterów, inwerterów, dróg wewnętrznych, okablowania, ogrodzenia, itp.) kwalifikuje się do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 54 lit. a) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839), dla których obowiązek sporządzenia raportu o jego oddziaływaniu na środowisko może być wymagany. Stosownie do treści §3 ust. 1 pkt 54 ww. 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 zajętą przez obiekty 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 planowanego zamierzenia nie przekroczy 2ha (tj. całkowita powierzchnia terenu przeznaczonego pod przedsięwzięcie w granicach terenu ogrodzonego). Dla przedmiotowej inwestycji została wydana Decyzja Nr 3/2021 z dnia 08.12.2021r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia,
- b) w przypadku stwierdzenia na terenie działki inwestycyjnej występowania urządzeń melioracji wodnej kolidujących z projektowaną inwestycją Inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do rozwiązania tej kolizji, zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2021r., poz. 2233 z późn. zm.) w uzgodnieniu z właściwym zarządcą tych urządzeń,
- c) inwestycja jest położona w zasięgu obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody, leży w Gostynińsko-Włocławskim Parku Krajobrazowym (na obszarze GWPK obowiązują ustalenia zawarte w rozporządzeniu Nr 56 Wojewody Mazowieckiego z dnia 17 maja 2005r. w sprawie Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego w części położonej w wojew. Mazowieckim). Przedmiotem projektu jest zamontowanie instalacji elektrowni fotowoltaicznej na terenie części działki nr ewid. 106/2 użytkowanej dotychczas rolniczo jako grunty orne. Inwestycja leży w zasięgu obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

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

- a) planowana inwestycja znajduje się poza strefą wymagającą szczególnej ochrony konserwatorskiej i archeologicznej.

2.4 . Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

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

- a) woda – nie dotyczy. Obiekt (wg danych zawartych w złożonym wniosku) nie wymaga dostępu do wodociągu,
- b) energia elektryczna – podłączenie do sieci elektroenergetycznej (odbior wyprodukowanej energii wg Warunków Przyłączenia wydanych przez Operatora Sieci),
- c) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni paneli, dachów, dróg dojazdowych – na tereny zielone działki. Należy zaprojektować takie rozwiązania odprowadzania ścieków

- deszczowych, by nie było możliwości ich niekontrolowanego odpływu poza teren inwestycji,
- d) odprowadzenie ścieków - nie dotyczy. Obiekt (wg danych zawartych w złożonym wniosku) nie wymaga dostępu do kanalizacji sanitarnej. Na terenie planowanej inwestycji nie będą powstawały ścieki socjalno-bytowe, za wyjątkiem etapu budowy, podczas którego zaplecze budowy należy wyposażyć w systemy odbioru i odprowadzania ścieków bytowych w postaci montażu przenośnych toalet,
 - e) sposób gospodarowania odpadami – gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach na własnej działce z zapewnieniem ich wywożenia na podstawie umowy z podmiotami, prowadzącymi zbiór i wywóz odpadów na terenie gminy Gostynin,
 - f) obsługa komunikacyjna – od drogi gminnej wewnętrznej pełniącej rolę drogi dojazdowej KDW1/2 (działka nr ewid. 120). W obrębie działki należy zapewnić miejsca postojowe w ilości sztuk 2 dla użytkowników nieruchomości.

3. Wymagania, dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 1) planowana inwestycja na etapie wykonywania i użytkowania nie może powodować ograniczenia użytkowania terenów sąsiednich, zgodnie z ich przeznaczeniem, poprzez ochronę:
 - a) przed pozbawieniem:
 - dostępu do drogi publicznej,
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
 - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zapylenie, itp. – ewentualne uciążliwości należy ograniczyć do granic własności,
 - c) przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
 - d) istniejącej zieleni i drzewostanu przed zniszczeniem.
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.

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. **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 Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków** - postanowienie znak: DP.5151.69.2022 Nr 95/2022 z dnia 12.04.2022r. – umarzające postępowanie.

11. Integralną częścią decyzji są:

- **Załącznik nr 1** – załącznik graficzny do decyzji oraz wyników analizy – kopia mapy zasadniczej numerycznej z zasobów geodezyjnych w skali 1:1000 z wkreślonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji (oznaczonymi kolorem czerwonym).
- **Załącznik nr 2** - wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

UZASADNIENIE

Wnioskodawca Pan Przemysław Mierzwiński prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą Przedsiębiorstwo Usługowo-Handlowe MIX PARTS Przemysław Mierzwiński, ~~.....~~, ~~.....~~, wystąpił z wnioskiem do Wójta Gminy Gostynin o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji pn.: *budowa farmy fotowoltaicznej Kazimierzów II*, działka numer ewidencyjny 106/2, miejscowość Kazimierzów, gmina Gostynin.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest w/w inwestycja, warunki zabudowy dla działki określonej we wniosku, ustala się na podstawie art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 741 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 2003r. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.).

Urząd Gminy Gostynin pismem znak: ZP.6730.9.2022 z dnia 17.02.2022r. zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji dla przedmiotowej inwestycji. W wyznaczonym terminie nie zgłoszono żadnych uwag, wniosków i zastrzeżeń w sprawie.

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 2021r. poz. 741 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.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym arch. P. Teresa Marciniak (członek Okręgowej Izby Urbanistów o nr WA-304) 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a mianowicie:

1) ze względu na zaliczenie wnioskowanej inwestycji do urządzeń infrastruktury technicznej (przyjęte w orzecznictwie sądowym jak wykazano w analizie), na podstawie art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 nie muszą być spełnione w celu wydania decyzji dla wnioskowanej inwestycji.

W związku z powyższym odstąpiono od analizy 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) inwestycja posiada dostęp do drogi gminnej wewnętrznej pełniącej rolę drogi dojazdowej KDW1/2 (działka nr ewid. 120). W obrębie działki należy zapewnić miejsca postojowe w ilości sztuk 2 dla użytkowników nieruchomości.

3) istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,

4) teren nie jest objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskaną do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gm. Gostynin, który utracił

ważność 01.01.2003r. Zgodnie z rejestrem gruntów teren inwestycyjny w granicach ABCDA stanowią grunty zidentyfikowane w ewidencji gruntów jako użytki rolne RVI. Na podstawie art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2021r. 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, tj. z:

a) ustawą z dnia 03 lutego 1995 o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 1326 z późn. zm.).

Planowana inwestycja położona jest na części działki nr ewid. 106/2 w m. Kazimierzów. Aktualnie teren działki to grunty rolne z dostępem do drogi gminnej wewnętrznej pełniącej rolę dojazdowej KDW1/2 (tj. działki nr ewid. 120). Teren nie jest objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskaną do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gm. Gostynin, który utracił ważność 01.01.2003r.. Zgodnie z rejestrem gruntów teren inwestycyjny w granicach ABCDA stanowią grunty zidentyfikowane w ewidencji gruntów jako użytki rolne RVI. Na podstawie art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 1326 z późn. zm.) dla w/w gruntów nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

b) Ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2021r., poz. 2373 z późn. zm.), rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839).

Planowane przedsięwzięcie (będzie polegało na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 1 MW i powierzchni do 2,0ha, trafostacji, przyłącza do linii SN, konwerterów, inwerterów, dróg wewnętrznych, okablowania, ogrodzenia, itp.) i należy do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w § 3 ust.1 pkt 54 lit. a) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019r. poz. 1839), dla których obowiązek sporządzenia raportu o jego oddziaływaniu na środowisko może być wymagany. Stosownie do treści §3 ust. 1 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 obiekty 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 planowanego zamierzenia nie przekroczy: całkowita powierzchnia terenu przeznaczonego pod przedsięwzięcie w granicach terenu ogrodzonego do 2,0ha. Dla przedmiotowej inwestycji została wydana Decyzja Nr 3/2021 z dnia 08.12.2021r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia ustalająca jego charakterystykę oraz warunki i wymagania dotyczące jego realizacji.

c) Ustawą z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 1098 z późn. zm.).

Projektowane przedsięwzięcie zlokalizowane będzie w zasięgu obszarów chronionych na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. (tj. Dz.U. z 2021r., poz. 1098 z późn. zm.), leży w Gostynińsko-Włocławskim Parku Krajobrazowy. Przedmiotem projektu jest zamontowanie instalacji elektrowni fotowoltaicznej na terenie części działki użytkowanej dotychczas rolniczo jako grunty orne. W otoczeniu planowanej inwestycji znajdują się grunty rolne, które po jej realizacji nadal będą mogły być wykorzystywane zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem oraz zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa. Najbliższa istniejąca zabudowa to: budynki

mieszkalne na działkach nr ewid. 103/6, 103/4 w odległości od 12m do 25m, siedliska na działkach nr ewid. 100, 106/3 i 107 zlokalizowane jest w odległości od min. 50m do 70m od granicy wyznaczonego terenu ABCDA, pozostała istniejąca zabudowa oddalona jest o ponad 240m od planowanej inwestycji, a możliwa do powstania zabudowa mieszkaniowa w odległości min. 12m (dotyczy działek nr ewid. 103/5, 103/2, 103/1 i ponad 150m od skrajnego panelu (dotyczy działek nr ewid. 248/x). Nie występują w pobliżu obszary parków narodowych, ochrony uzdrowiskowej oraz obszary wyszczególnione na podstawie przepisów ustawy o uzdrowiskach i lecznictwie uzdrowiskowym. Planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym w sposób znaczący negatywnie oddziaływać na spójność sieci Natura 2000. W rejonie oddziaływania przedsięwzięcia nie ma obiektów stanowiących dziedzictwo kultury narodowej.

d) Ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 710 z późn. zm.).

Obszar planowanej inwestycji położony jest poza terenem wymagającym szczególnej ochrony konserwatorskiej i archeologicznej.

e) ustawą z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 716 z późn. zm.).

Planowana inwestycja jest zgodna z ww. ustawą. Dla wnioskowanej inwestycji Inwestor planuje wykonanie projektowanych podłączeń do sieci na warunkach uzyskanych od operatora sieci.

Na podstawie art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem znak: ZP.6730.9.2022 z dnia 25.03.2022r. 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 i przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – postanowienie znak: DP.5151.69.2022 Nr 95/2022 z dnia 12.04.2022r. – umarżające postępowanie.

W dniu 08.04.2022r. wpłynęło do tut. Urzędu pismo stron postępowania Państwa Justyny i Adriana Wiśniewskich z listą mieszkańców nieruchomości przyległych do przedmiotowej inwestycji (lista zawiera 16 podpisów). W powyższym piśmie wnioskodawcy piszą cytując: "w nawiązaniu do pisma nr ZP.6730.7.20222 i ZP.6730.9.2022 z dnia 25.03.2022r. dot. budowy farmy fotowoltaicznej Kazimierzów II, przewidzianej do realizacji na działce o numerze ewidencyjnym 106/2 w miejscowości Kazimierzów, gm. Gostynin informuję, że jestem właścicielem działki o nr ewidencyjnym 106/4, która bezpośrednio sąsiaduje z w/w inwestycją i nie wyrażam zgody na budowę przedmiotowej farmy fotowoltaicznej. W mojej ocenie oraz mieszkańców wsi Kazimierzów, posiadających nieruchomości przyległe do planowanej inwestycji, instalacje fotowoltaiczne mają negatywny wpływ na zdrowie ludzi bowiem tego typu instalacje z odnawialnych źródeł energii wytwarzają częstotliwości, które nie są obojętne dla ludzi i zwierząt. Instytut Badań Edukacyjnych bada od pewnego czasu, ze względu na skargi ludzi i na pogarszanie się stanu zdrowia tych, którzy mieszkają w pobliżu farm fotowoltaicznych, promieniowanie elektromagnetyczne, gdyż podczas pracy farm, wytwarza się tzw. brudna elektryczność – powoduje to u ludzi rozdrażnienie, nudności, zmęczenie, bóle głowy, dyskomfort, które mogą prowadzić do stanów depresyjnych. Prąd odziemny wytwarza pole magnetyczne, które zaburza rytm biologiczny, sen i powoduje złe samopoczucie. Sieci fotowoltaiczne są źródłem promieniowania z zakresu mikrofal. Jest to związane z powstawaniem nowotworów. Ponadto powyższa inwestycja spowoduje trwałe zniżenie cen wartości rynkowej gruntów okalających, zmieni trwałe istniejący krajobraz i w mojej ocenie oraz mieszkańców wsi Kazimierzów powinna być usytuowana w miejscach nieurbanizowanych, poza terenem linii zabudowy domów jednorodzinnych. W załączeniu lista mieszkańców wsi Kazimierzów sprzeciwiających się ww. inwestycji."

Odnosząc się do powyższego pisma wyjaśniam co następuje:

wymagania, jakie powinien spełnić wnioskodawca celem uzyskania decyzji o warunkach zabudowy zostały określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z kolei elementy składowe, jakie powinna zawierać analizowana

decyzja wymienione zostały przez ustawodawcę w art. 54 ww. ustawy, 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. (wyrok Lex nr 3114183). 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.

W aktualnym stanie prawnym, w przypadku braku planu miejscowego, warunki zabudowy ustala się w drodze decyzji, przy czym, zgodnie z art. 61 ust. 1 jest to możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 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,
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- 4) teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

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.”. Ponieważ 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 VI klasy bonitacyjnej i nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele rolne i nieleśne, nie jest również sprzeczne z przepisami odrębnymi.

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.

Ponadto należy podkreślić iż, 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. Aktualnie zgłaszane przez strony postępowania uwagi nie mogły zostać rozstrzygnięte merytorycznie w postępowaniu zakończonym niniejszą decyzją.

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień od w/w instytucji, Urząd Gminy Gostynin zawiadomieniem znak: ZP.6730.9.2022 z dnia 15.04.2022 r. poinformował strony postępowania, że skompletowane zostały akta sprawy związane z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i pouczył o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych w sprawie dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w nieprzekraczalnym terminie 3 dni od daty otrzymania zawiadomienia.

W toku postępowania ustalono, że wniosek Inwestora spełnia wymogi określone w art. 52 w związku z art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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 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)

Z up. Wójta
KIERCWIŃK
Referatu Zagospodarowania Przestrzennego

Joanna Sydek

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydawania decyzji)

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:
 - dostępu do treści danych osobowych, w tym prawo do uzyskania kopii tych danych,
 - sprostowania danych,
 - 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. Przemysław Mierzwiński prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą Przedsiębiorstwo [REDAKTOWANE] MIX PARTS Przemysław Mierzwiński, [REDAKTOWANE], [REDAKTOWANE].
2. [REDAKTOWANE].
3. [REDAKTOWANE].
4. [REDAKTOWANE].
5. [REDAKTOWANE].
6. [REDAKTOWANE].
7. [REDAKTOWANE].
8. [REDAKTOWANE].
9. [REDAKTOWANE].
10. [REDAKTOWANE].
11. [REDAKTOWANE].
12. [REDAKTOWANE].
13. [REDAKTOWANE].
14. [REDAKTOWANE].
15. [REDAKTOWANE].
16. [REDAKTOWANE].

17 Gmina Gostynin, w/m (pokój nr 17)
18. A/a.

Projekt decyzji przygotował:

mgr inż. arch. Teresa Marciniak
upr. urbanist. nr 1437/94
członek Okręgowej Izby Urbanistów
w Warszawie nr WA-304

Sporządziła: A. Betlińska

