

ZP.6730.77.2022

DECYZJA NR 77/2022

O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 104, 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 735 z późn. zm.) oraz art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 1a i 4, art. 61, art. 63 ust. 4, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 503), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 20.04.2022 r. (data wpływu do tutejszego Urzędu 22.04.2022 r.), który złożyła: PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o., ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa,

odmawiam ustalenia warunków zabudowy

dla inwestycji polegającej na:

budowie farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na działkach nr ewid. 159/2, 116/2 w obrębie Białotarsk, gmina Gostynin.

UZASADNIENIE

W dniu 22.04.2022 roku do Wójta Gminy Gostynin wpłynął wniosek PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o. z/s ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa, o wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji pn.: „Budowa farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na działkach nr ewid. 159/2, 116/2 w obrębie Białotarsk, gmina Gostynin”.

Do wniosku załączono mapę zasadniczą w skali 1:1000 z proponowaną lokalizacją farmy fotowoltaicznej i liniami rozgraniczającymi teren inwestycji objęty wnioskiem. Według propozycji wnioskodawcy granice terenu objętego wnioskiem obejmują części działek nr ewid. 159/2 i 116/2.

Po ustaleniu stron postępowania administracyjnego, zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, Urząd Gminy Gostynin pismem znak: ZP.6730.77.2022 z dnia 02.06.2022 roku zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji dla przedmiotowej inwestycji. W wyznaczonym terminie nie zgłoszono żadnych uwag, wniosków i zastrzeżeń w sprawie. Analizując wniosek Wójt Gminy Gostynin stwierdził, że nie zachodzi okoliczność wynikająca z art. 62. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego wnioskiem. Dla terenu, na którym położone są ww. działki Rada Gminy Gostynin nie uchwaliła miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W związku z brakiem planu miejscowego na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) określenie

sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy, której sporządzenie powierza się osobie wpisanej na listę samorządu zawodowego urbanistów lub architektów. Projekt niniejszej decyzji przygotowała mgr inż. arch. Iwona Wierzbicka, będąca członkiem Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów z siedzibą w Warszawie - wpis na listę członków pod Nr MA-2761.

Na wstępie należy zauważyć, że o funkcji obiektu przesądza sposób jego użytkowania i funkcjonowania. Farmy fotowoltaiczne są obiektami produkującymi energię elektryczną. Wnioskowana zabudowa systemami fotowoltaicznymi - polegająca na budowie instalacji fotowoltaicznych - klasyfikowana jest zgodnie z § 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 2019 r. poz. 1839), jako zabudowa przemysłowa. Zatem należy przyjąć, że w rozumieniu przepisów u.p.z.p. tego typu obiekty tworzą zabudowę produkcyjną, a dla tego typu zabudowy wymagane jest spełnienie zasady "dobrego sąsiedztwa", o której stanowi art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu - sygn. akt II SA/Po 698/14 z dnia 04.02.2015r - skoro zatem wnioskowana inwestycja jest obiektem produkującym prąd i nie zalicza się do linii kolejowych, obiektów liniowych czy też urządzeń infrastruktury technicznej, to jej lokalizacja nie może następować w oparciu o art. 61 ust. 3 u.p.z.p.

Jednocześnie, należy podkreślić, że Wnioskodawca wskazał w złożonym wniosku, że panele fotowoltaiczne będą o łącznej mocy do 17 MW, a teren lokalizacji inwestycji będzie z przewagą gruntów klasy RIVa i RIVb. Wobec tego powyższa inwestycja nie spełnia wymogu art. 10 ust. 2a pkt 1 u.p.z.p.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest jedynie pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 1 - 6 ww. ustawy, a dotyczących m.in. kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy występujących na sąsiednich działkach - tzw. zasada „dobrego sąsiedztwa” (pkt 1), bezpośredniego dostępu do drogi publicznej (pkt 2), wystarczającego dla realizacji planowanej inwestycji istniejącego uzbrojenia terenu (pkt 3), teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych (pkt 4), zgodności z przepisami odrębnymi (pkt 5) oraz zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze... (pkt 6)

Zgodnie z art. 61 ust 5a ustawy [1], dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów szczególnych oraz stanu faktycznego i prawnego wnioskowanego terenu w wyniku, której ustalono, iż wnioskowane działki nie spełniają wszystkich warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 - 6 ww. ustawy, a mianowicie:

Warunek 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.*

Na działkach sąsiednich dostępnych z tej samej drogi publicznej - drogi powiatowej nr 1407W zlokalizowane są działki o nr ewid. 73, 71/1, 69, 64/1, 64/2, 154/7, 152/2, 151,3, 150/2, 147/4 - obręb Białotarsk; dz. nr ewid. 192, 194, 196/1, 200 - obręb Dąbrówka; dz. nr ewid. 1/1, 5/1, 11/1, 12/4, 13/1, 59, 71, 93, 97 - obręb Baby Górne z zabudową zagrodową oraz dz. nr ewid. 10/2- obręb Baby Górne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Pozostałe działki to tereny upraw rolnych, łąki, tereny niezadrzewione i niezakrzewione, tereny komunikacji lokalnej, infrastruktura techniczna – linie średniego napięcia. Brak jest zabudowy produkcyjnej, przemysłowej, w tym wytwarzającej - produkującej energię. Projektowana inwestycja jest zatem sprzeczna z dotychczasową funkcją terenu i nie daje się z nią pogodzić. Nie znajduje uzasadnienia lokalizowanie farmy fotowoltaicznej wśród pól uprawnych otoczonych rozproszoną zabudową zagrodową.

Wprowadzenie zabudowy produkcyjnej będzie burzyć harmonijną całość analizowanej przestrzeni jaką tworzą zabudowa mieszkaniowa, zagrodowa i tereny upraw rolnych. Istniejące zagospodarowanie służy całkowicie odmiennym funkcjom i celom niż zabudowa objęta zamierzeniem inwestora. Ponadto należy stwierdzić, że zabudowa o funkcji przemysłowej nie będzie służyć istniejącemu zagospodarowaniu terenu rolnego i nie będzie uzupełniała istniejącej zabudowy. W istocie planowana zabudowa stworzyłaby enklawę zabudowy przemysłowej w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, terenów rolnych co prowadziłoby do procesu urbanizacji terenów obecnie stanowiących otwarte przestrzenie biologicznie czynne, wykorzystywane i użytkowane rolniczo.

Wobec powyższego forma i funkcja zabudowy na działkach sąsiednich nie może stanowić podstawy do określenia wymagań dotyczących nowej zabudowy w formie zespołu paneli fotowoltaicznych. Nie istnieje możliwość kontynuowania funkcji i parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Warunek 1- nie jest spełniony.

Warunek 2 – *teren ma dostęp do drogi publicznej.*

Dostępność komunikacyjna terenu do drogi publicznej – drogi powiatowej nr 1407W, usytuowanej na działce nr ewid. 119/1.

Warunek 2 - jest spełniony.

Warunek 3 – *istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.*

Działka posiada dostęp do linii elektroenergetycznej poprzez projektowane przyłącze na warunkach dysponenta sieci elektroenergetycznej.

Warunek 3 - jest spełniony.

Warunek 4 *teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie ustawy.*

Działki nr ewid. 159/2, 116/2 (część objęta wnioskiem) to grunty rolne, niezadrzewione i niezakrzewione - oznaczone symbolem RIVa, RIVb. Teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.).

Warunek 4 - jest spełniony.

Warunek 5

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi:

- Uwarunkowania wynikające z ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz.U. z 2021 r., poz. 247 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) - inwestycja jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla której nie ma potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z decyzją nr 7/2021 o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 22.11.2021 r.
- Inwestycja będzie realizowana na gruntach rolnych, dla których nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.
- Uwarunkowania wynikające z ustawy Prawo Wodne (obszary ograniczonego użytkowania, warunki korzystania z wód regionu wodnego i zlewni) - nie występują.

- Uwarunkowania wynikające z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - teren nie jest objęty ochroną konserwatorską.
- Uwarunkowania wynikające z ustawy o ochronie przyrody - teren nie jest położony na obszarach objętych ochroną przyrodniczą.
- Inne obiekty i tereny podlegające ochronie, w tym ograniczenia w zagospodarowaniu terenu (w szczególności: tereny górnicze, tereny narażona na niebezpieczeństwo powodzi, tereny zagrożone osuwaniem mas ziemnych) - nie występują.

Warunek 5 - jest spełniony.

Warunek 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.

Warunek 6 - jest spełniony.

W związku z powyższym wobec faktu, iż warunki zabudowy, zgodnie z ww. ustawą mogą być ustalane, wyłącznie w przypadku łącznego spełnienia wszystkich sześciu warunków zawartych w art. 61 ust. 1 pkt 1 – 6, stwierdzono, że nie jest możliwe wydanie żądanej decyzji, gdyż nie został spełniony warunek podany w art. 61 ust. 1 pkt 1 – kontynuacja funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy występujących na sąsiednich działkach - tzw. zasada „dobrego sąsiedztwa”.

Biorąc powyższe pod uwagę 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)

.....
(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej
do wydawania decyzji)

Załączniki:

- **Załącznik nr 1** – załącznik graficzny do decyzji – mapa zasadnicza w skali 1:1000 z wkreślonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji (ozn. kolorem czarnym),
- **Załącznik nr 2** – analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

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 telefonu) 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 administracji 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).
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. Świętego Leonarda 7, 25-311 Kielce (II piętro PCWO).

2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. [REDACTED]
6. [REDACTED]
7. [REDACTED]
8. [REDACTED]
9. [REDACTED]
10. A/a.

Projekt decyzji przygotował:

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