Wójt Gminy
GOSTYNIN

Gostynin, dnia 20.03.2023 r.

ZP.6730.209.2022

DECYZJA NR 209/2022/2023
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 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 04.10.2021r. oraz korekty do wniosku złożonej w dniu 27.12.2022r. (data wpływu do tut. Urzędu 02.01.2023r.) oraz korekty wniosku z dnia 07.02.2023r. (data wpływu do tut. Urzędu 13.02.2023r.), który złożyła:
PV Centrum 2 Sp. z o.o., ul. Piotrkowska 148/150, 90-063 Łódź reprezentowana przez pełnomocnika Panią Edytę Papiernik[redacted]
na inwestycję: budowa farmy fotowoltaicznej,
zlokalizowaną: działki numer ewidencyjny 93, 95, 96/2, 228/3, 228/5, miejscowość Leśniewice, gmina Gostynin.

USTALAM
WARUNKI ZABUDOWY

dla: PV Centrum 2 Sp. z o.o., ul. Piotrkowska 148/150, 90-063 Łódź.

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

Lokalizacja inwestycji: **działki numer ewidencyjny 93, 95, 96/2, 228/3, 228/5, miejscowość Leśniewice, gmina Gostynin.**

1) **rodzaj zabudowy:** obiekty infrastruktury technicznej – instalacja odnawialnego źródła energii OZE.
2) **funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:**
   a) dopuszcza się budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 20 MW i powierzchni do 11,2ha, która składać się będzie z:
      - moduły/panele fotowoltaiczne w ilości od 44 445 sztuk o łącznej mocy do 20 MW (moc pojedynczego panelu od 450W do 1200W) lokalizowane rzędami, zamontowane na specjalnych konstrukcjach wsporczych (konstrukcja w ilości dostosowanej do ostatecznej liczby modułów), konstrukcja wsporcza mocowana do podłoża o wysokości od 1m do 5,0m, łącznie z panelami nie przekroczy wysokości 8m,
      - stacje transformatorowe, w ilość stacji od 1 do 10 sztuk,
      - inwertery/falowniki w ilości ok. 200 sztuk (max. do 350 sztuk),
      - linie/przewody elektryczne doziemne i instalacje sterujące,
      - przyłącze elektroenergetyczne,
      - plac manewrowy i drogi wewnętrzne nieutwardzone w ramach wyznaczonego terenu ABCDEFGHIJKLŁMA,
      - miejsca postojowe – maksymalnie 2 o powierzchni do 15m^2 każde,
      - system monitoringu wizyjnego,
      - opcjonalnie: kontenerowy magazyn energii o mocy 1,0 – 2,5MW na każdy 1MW zainstalowanej mocy paneli, ilość magazynów energii do 5 sztuk,
      - ogrodzenie terenu z bramą wjazdową,
      - inne niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją parku ogniw;
   b) sposób użytkowania obiektów budowlanych – zgodnie z przeznaczeniem;
   c) 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 wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi powiatowej KZ1/2 (działka nr ewid. 193) w odległości 20,0m od istniejącej zewnętrznej krawędzi jezdni - zgodnie z załącznikiem graficznym,

b) wielkość terenu pod wnioskowaną inwestycję: przewidywana maksymalna powierzchnia w ramach ogrodzenia instalacji tj. maksymalna powierzchnia podlegająca przekształceniu do 112000m^2 (do 11,2 ha), powierzchnia zabudowy do 85000m^2 (do 8,5ha), powierzchnia biologicznie czynna minimum 27000m^2 (2,7ha), maksymalnie do 111000m^2 (do 11,1ha) - (*jako powierzchnię biologicznie czynną zalicza się również powierzchnię zieleni niskiej pod panelami*),

c) szerokość elewacji frontowej (tj. od drogi KZ1/2),:
- panele fotowoltaiczne i infrastruktura towarzysząca – nie określa się,
- kontener stacji transformatorowej – od 2m do 6m,
- kontener magazynu energii – od 1m do 4m,
- droga wewnętrzna – szerokość do 4m,
- pozostała infrastruktura towarzysząca – nie określa się,

d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – jej gzymsu, attyki, okapu dachu i wysokość obiektów wyznacza się na wysokości:
- panele fotowoltaiczne oraz konstrukcja wsporcza pod panele fotowoltaiczne – wysokość całkowita do 8m,
- kontener stacji transformatorowej - wysokość całkowita do 4,0m,
- kontener magazynu energii - wysokość całkowita do 4,0m,
- 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 od 15° do 60°, panele umieszczone w rzędach, w odstępach umożliwiających przejazd pojazdu,
- kontener stacji transformatorowej (opcjonalnie kontener magazynu energii) – dach o kącie nachylenia 0° - 45°,
- pozostała infrastruktura towarzysząca – nie dotyczy.

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

a) przedsięwzięcie (będzie polegało na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 20 MW i powierzchni do 11,2ha /powierzchnia podlegająca przekształceniu/) kwalifikuje się do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w ustawie z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa o ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 1029 z późn. zm.) i 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 w 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 podlegająca przekształceniu planowanego zamierzenia nie przekroczy 11,2ha. Dla przedmiotowej inwestycji została wydana Decyzja Nr 8/2022 z dnia 26.08.2022r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia znak: RG.6220.8.2022 (*w ww. Decyzji stwierdza się, brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, stwierdza się też, że nie znaleziono przeciwskazań do realizacji przedsięwzięcia w wariancie podanym przez wnioskodawcę tj. dla przedsięwzięcia polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 20 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną pod warunkiem zachowania wytycznych zawartych w decyzji nr 8/2022 z dnia 26.08.2022r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia wydaną przez Wójta Gminy Gostynin*). Przedmiotową inwestycję należy realizować zgodnie z wytycznymi zawartymi w decyzji nr 8/2022 z dnia 26.08.2022r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia wydanej przez Wójta Gminy Gostynin.

b) W przypadku stwierdzenia na terenie inwestycji występowania urządzeń melioracji wodnych kolidujących z projektowaną inwestycją, inwestor jest zobowiązany we własnym zakresie do rozwiązania tych kolizji zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (t.j. Dz. 2021r., poz. 2233 z późn. zm.) – w uzgodnieniu z właścicielem /zarządcą tych urządzeń.

c) inwestycja jest położona poza zasięgiem obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

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

a) planowana inwestycja znajduje się poza strefami wymagającymi szczególnej ochrony konserwatorskiej i nie znajduje się w strefie ochronnej od stanowisk archeologicznych. 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, dróg.

a) woda – nie dotyczy. Obiekt (wg danych zawartych w złożonym wniosku) nie wymaga dostępu do wodociągu,

b) energia elektryczna – podłączenie do sieci elektroenergetycznej - odbiór wyprodukowanej energii (przyłączenie do sieci elektroenergetycznej średniego napięcia za pomocą własnego przyłącza. Przyłącze SN służyć będzie przekazywaniu wytworzonej energii do sieci dystrybucyjnej zarządzanej przez lokalnego operatora energetycznego. Przyłączenie do dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej po stronie średniego napięcia 15kV. Energia po wyprodukowaniu będzie przesyłana do sieci elektroenergetycznej po uprzednim przyłączeniu przez lokalnego Operatora Sieci Dystrybucyjnej. Punkt, sposób przyłączenia i telemechanika określona przez operatora sieci dystrybucyjnej w wydanych warunkach przyłączenia),

c) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni paneli, dachów oraz dróg wewnętrznych – na teren nieutwardzony wnioskowanych działek. Należy zaprojektować takie rozwiązania odprowadzania ścieków deszczowych, by nie było możliwości ich niekontrolowanego odpływu poza teren inwestycji ABCDEFGHIJKLŁMA,

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 – rodzaj odpadów i sposób ich składowania i unieszkodliwiania – inwestycja w trakcie eksploatacji nie będzie generowała odpadów co inwestor zaznaczył we wniosku, ewentualne odpady powstałe podczas montażu/prac

budowlanych - ich odbiór ma zapewnić wyspecjalizowana firma na podstawie umowy z podmiotami, prowadzącymi zbiór i wywóz odpadów na terenie gminy,

f) obsługa komunikacyjna – teren farmy posiada dostęp do drogi powiatowej 1423W pełniącej rolę drogi zbiorczej oznaczonej na załączniku graficznym symbolem KZ1/2 (działka nr ewid. 193 w zarządzie Zarządu Dróg Powiatowych w Gostyninie). Dalsza komunikacja odbywa się już drogami wewnętrznymi po terenie inwestycji (własność prywatna). W obrębie działki należy zapewnić miejsca postojowe w ilości min. sztuk 1 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 cieplnej 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. **Zarządem Dróg Powiatowych -** na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. **Starostą Gostynińskim** – postanowienie znak: GK.6123.30.2023 z dnia 13.02.2023r. (data wpływu do tut. Urzędu 14.02.2023r.) – opiniujące pozytywnie w zakresie ochrony gruntów rolnych z pouczeniem:
   zgodnie z art. 11 ust. 1, art. 12 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych wyłączenie z produkcji rolnej gruntów klasy IIIb na glebach pochodzenia mineralnego może nastąpić po wydaniu decyzji zezwalającej na takie wyłączenie i określającej obowiązki z tym związane, a mianowicie: **uiszczenie jednorazowej należności za trwałe wyłączenie gruntów z produkcji rolnej oraz uiszczenie opłat rocznych przez 10 lat.**
3. **Dyrektorem Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie** - w zakresie melioracji wodnych - 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** - załącznik graficzny do decyzji i wyników analizy – kopia mapy zasadniczej numerycznej z zasobów geodezyjnych w skali 1:1000 z wkreślonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji (ozn. kolorem czerwonym) i linią zabudowy.
- **Załącznik nr 2** – wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

UZASADNIENIE

Wnioskodawca PV Centrum 2 Sp. z o. o., ul. Piotrkowska 148/150, 90-063 Łódź reprezentowany przez pełnomocnika Panią Edytę Papiernik, ul. [redacted], wystąpił z wnioskiem do Wójta Gminy Gostynin o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji pn.: *budowa farmy fotowoltaicznej,* działki numer ewidencyjny 93, 95, 96/2, 228/3, 228/5, miejscowość Leśniewice, 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 2022r. 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 2003r. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.).

Teren przewidziany pod realizację inwestycji nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Inwestor planuje budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 20 MW na gruncie RIVa, RIVb, RV, RVI, RVIz (na działce nr ewid. 228/5 po części gruntu RIIIb przebiegać będzie droga wewnętrzna gruntowa łącząca teren z panelami z drogą powiatową).

Urząd Gminy Gostynin pismem znak: ZP.6730.209.2022 z dnia 05.12.2022r. 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 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.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy poprzedzony analizą funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu i ustaliła warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji - sporządziła mgr inż. architekt Teresa Marciniak posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu architekta - urbanisty potwierdzone uprawnieniami nr 1437/94 nadanymi przez Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 15 grudnia 1994r.

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) teren przeznaczony pod realizację zamierzenia inwestycyjnego zgodnie z §3 ust. 1 pkt 54 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, należy skategoryzować jako teren zabudowy przemysłowej – urządzenia/instalacje do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł. Zgodnie z art. 4, pkt 2 ustawy z dnia 19 lipca 2019r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2019r, poz.1524) wprowadza się nowe brzmienie art. 61, ust 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *„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*". Oznacza to, że przy ustalaniu warunków zabudowy dla tych instalacji nie wymaga się spełnienia zasady dobrego sąsiedztwa oraz warunku dostępu do drogi publicznej. Ze względu na zaliczenie wnioskowanej inwestycji do urządzeń/instalacji odnawialnego źródła energii (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/teren farmy posiada dostęp do drogi powiatowej 1423W pełniącej rolę drogi zbiorczej oznaczonej na załączniku graficznym symbolem KZ1/2 (działka nr ewid. 193 w zarządzie Zarządu Dróg Powiatowych w Gostyninie). Dalsza komunikacja odbywa się już po terenie inwestycji (własność prywatna). W obrębie działki należy zapewnić miejsca postojowe w ilości min. sztuk 1 dla użytkowników nieruchomości.
3) istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
4) teren w pasie do 100m od drogi KZ1/2 jest objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w pasie powyżej 100m od drogi KZ1/2 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 ABCDEFGHIJKLŁMA stanowią grunty zidentyfikowane w ewidencji gruntów jako: działki nr ewid. 93, 95, 228/3 - użytki rolne z gruntami klasy RIVa, RIVb, RV, RVI, RVIz, a na działce nr 228/3 również rów WRIVa, działka nr ewid. 228/5 - użytki rolne z gruntami klasy RIIIb, RIVa, RIVb (*grunt RIIIb znajduje się w pasie do 100m od drogi KZ1/2, a więc znajduje się w pasie posiadającym zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze - przebiegać po nim będzie droga wewnętrzna gruntowa łącząca teren z panelami z drogą powiatową*), działka nr ewid. 96/2 - użytki rolne z gruntami klasy RIVa, RIVb. (*Poza obszarem inwestycji oznaczonym ABCDEFGHIJKLŁMA na działkach nr 96/2 i nr ewid. 228/5, w ich południowej części, znajdują się siedliska zagrodowe rolników z budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi - są to grunty BrRIIIb, RIIIb, RIVa - obszar ten będzie wyłączony z inwestycji*). Na podstawie art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 1326) 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: działkach nr ewid. 93, 95, 228/3, północnej część działki nr ewid. 96/2 oraz północnej i północno-wschodniej części działki nr ewid. 228/5 w m. Leśniewice (teren wyznaczony pod inwestycję oznaczono na zał. graficznym literami ABCDEFGHIJKLŁMA). Aktualnie teren wyznaczony pod inwestycję to grunty rolne z dostępem do drogi KZ1/2 (tj. działki nr ewid. 193). Teren w pasie do 100m od drogi KZ1/2 jest objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w pasie powyżej 100m od drogi KZ1/2 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 ABCDEFGHIJKLŁMA stanowią grunty zidentyfikowane w ewidencji gruntów jako: działki nr ewid. 93, 95, 228/3 - użytki rolne z gruntami klasy RIVa, RIVb, RV, RVI, RVIz, a na działce nr ewid. 228/3 również rów WRIVa, działka nr ewid. 228/5 - użytki rolne z gruntami klasy RIIIb, RIVa, RIVb (*grunt RIIIb znajduje się w pasie do 100m od drogi KZ1/2, przebiegać po nim będzie droga wewnętrzna gruntowa łącząca teren z panelami z drogą powiatową*), działka nr ewid. 96/2 użytki rolne z gruntami klasy RIVa, RIVb. (*Poza obszarem inwestycji oznaczonym ABCDEFGHIJKLŁMA na działkach nr ewid. 96/2 i nr ewid. 228/5, w ich południowej części, znajdują się siedliska zagrodowe rolników z budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi - są to grunty BrRIIIb, RIIIb, RIVa - obszar ten będzie wyłączony z inwestycji*). 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 2022r. poz. 1029 ze 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 z późn. zm.).**
przedsięwzięcie (będzie polegało na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 20 MW i powierzchni do 11,2ha /powierzchnia podlegająca przekształceniu/) kwalifikuje się do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w ustawie z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa o ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz.U. z 2022r. poz. 1029 ze zm.) i 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), 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 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 podlegająca przekształceniu planowanego zamierzenia nie przekroczy 11,2ha. Dla przedmiotowej inwestycji została wydana Decyzja Nr 8/2022 z dnia 26.08.2022r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia znak: RG.6220.8.2022 (*w ww. Decyzji stwierdza się, brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, stwierdza się też, że nie znaleziono przeciwskazań do realizacji przedsięwzięcia w wariancie podanym przez wnioskodawcę tj. dla przedsięwzięcia polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 20 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną pod warunkiem zachowania wytycznych zawartych w decyzji nr 8/2022 z dnia 26.08.2022r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia wydaną przez Wójta Gminy Gostynin*).

c) **ustawą z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 916 z późn. zm.).**
Przedsięwzięcie zlokalizowane będzie poza zasięgiem obszarów chronionych na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tj. Dz.U. z 2022r., poz. 916 z późn. zm.) oraz mającymi znaczenie dla Wspólnoty i projektowanymi przekazanymi do Komisji Europejskiej obszarami Natura 2000, nie naruszy ciągłości integralności tych obszarów. Najbliższym obszarem Natur 2000, mającym znaczenie dla Wspólnoty jest obszar Dolina Skrwy Lewej PLH140051, zlokalizowany w odległości ok. 6,5 km od terenu inwestycji.

Przedmiotem projektu jest zamontowanie instalacji elektrowni fotowoltaicznej na terenie działek użytkowanych 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 zagrodowa i nieliczna mieszkaniowa. Nie występują w pobliżu obszary parków narodowych, ochrony uzdrowiskowej oraz obszary wyszczególnione na podstawie przepisów ustawy o uzdrowiskach i lecznictwie uzdrowiskowym. Inwestycja nie znajduje się na obszarach wodno-błotnych lub innych obszarach o niskim poziomie wód gruntowych, w tym siedliskach łęgowych oraz ujść rzek, nie jest zlokalizowana na obszarach wybrzeży i nie jest związana ze środowiskiem morskim, nie występują w pobliżu obszary górskie i leśne, przedsięwzięcie umieszczone jest poza strefami ochronnymi ujęć wód oraz poza obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych. Planowana inwestycja po uwzględnieniu zaleceń i warunków zawartych w decyzji środowiskowej nie powinna wpływać negatywnie na środowisko i zdrowie ludzi. 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 terenami wymagającymi szczególnej ochrony konserwatorskiej i znajduje się poza strefą ochrony od stanowisk archeologicznych. Dana nieruchomość nie jest terenem o znaczeniu historycznym, kulturowym.

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.

6) zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
   a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5, ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015r. 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,
   b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
   c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Na podstawie art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem znak: ZP.6730.209.2022 z dnia 31.01.2023r. organ prowadzący postępowanie przekazał projekt decyzji wraz z aktami sprawy do właściwych organów celem dokonania przewidzianych prawem uzgodnień. Stosowne uzgodnienia zostały dokonane przez: Zarząd Dróg Powiatowych, Starostę Gostynińskiego, Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu.

W dniu 27.12.2022r. (data wpływu do tut. Urzędu 02.01.2023r.) pełnomocnik inwestora złożył do tut. Urzędu wniosek o zmianę (zwiększenie) parametrów mocy instalacji farmy fotowoltaicznej i ilości modułów. Organ prowadzący postępowanie przychylił się do wniosku inwestora.

W dniu 13.02.2023r. pełnomocnik inwestora ponownie złożył do tut. Urzędu wniosek tym razem o sprostowanie omyłki pisarskiej dotyczącej oznaczenia inwestora w przedmiotowej sprawie. Inwestor we wniosku wskazał że prawidłowe oznaczenie inwestora to: **PV Centrum 2 Sp. z o.o.** a nie PV Centrum 4 Sp. z o.o. Organ prowadzący przedmiotowe postępowanie przychylił się do przedmiotowego wniosku inwestora, mając na uwadze również fakt, że dla przedmiotowego inwestora tj. PV Centrum 2 Sp. z o.o. została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, co przesądziło o przychyleniu się do przedmiotowego wniosku.

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień od w/w instytucji, Urząd Gminy Gostynin zawiadomieniem znak: ZP.6730.209.2022 z dnia 22.02.2023r. 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 wyznaczonym terminie nie wypowiedziano się co do zebranych w sprawie dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

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.

WÓJT GMINY GOSTYNIN

Wójt Gminy Gostynin
Edmund Zaliński

....
(pieczęć okrągła) (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.
2. Administrator danych wyznaczył inspektor 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 ciążący na administratorze wynikający z art. 6 ust. 1 lit. c RODO oraz z ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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. PV Centrum 4 Sp. z o. o., ul. 18 Stycznia 36, 98-300 Łódź reprezentowana przez pełnomocnika Panią Edytę Papiernik, ul. [redacted].
2. P. [redacted]
3. P. [redacted]
4. P. [redacted]
5. P. [redacted]
6. P. [redacted]
7. P. [redacted]
8. [redacted]
9. P. [redacted]
10. P. [redacted]
11. P. [redacted]
12. P [redacted]
13. P. [redacted]
14. P. [redacted]
15. Zarząd Dróg Powiatowych
16. A/a.

Projekt decyzji przygotowała:
mgr inż. arch. Teresa Marciniak
upr. urbanist. nr 1437/94
nadanymi przez Minister Gospodarki
Przestrzennej i Budownictwa
z dnia 15 grudnia 1994r.

Sporządziła: A. Betlińska.