

**DECYZJA NR 219/2022/2023
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) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 28.10.2021r., który złożyła:

Specotech Global Sp. z o.o., ul. Piotrkowska 148/150, 90-063 Łódź reprezentowana przez pełnomocnika Pana Artura Furmańskiego.

na inwestycję: budowa farmy fotowoltaicznej Podgórze,

zlokalizowaną: działka numer ewidencyjny 96/2, miejscowość Podgórze, gmina Gostynin.

**USTALAM
WARUNKI ZABUDOWY**

dla: Specotech Global Sp. z o.o., ul. Piotrkowska 148/150, 90-063 Łódź.

1. Rodzaj inwestycji: budowa farmy fotowoltaicznej Podgórze.

Lokalizacja inwestycji: działka numer ewidencyjny 96/2, miejscowość Podgórze, gmina Gostynin.

1) rodzaj zabudowy: produkcyjna – instalacja odnawialnego źródła energii OZE.

2) funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 2 MW i powierzchni do 1,9ha, która składać się będzie z:

- moduły/panele fotowoltaiczne w ilości od 6250 sztuk o łącznej mocy do 2 MW (moc pojedynczego panelu od 320W do 600W) 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 o powierzchni zabudowy do 25m² i wysokości do 4m każda, ilość stacji od 1 do 2 sztuk,

- falowniki w ilości ok. 100 sztuk,

- linie/przewody elektryczne doziemne i instalacje sterujące (linie kablowe średniego napięcia o długości od 50 do 2000m, przewody niskiego napięcia o długości 50 do 2000m, światłowód, przewód miedziany UTP/FTP o długości 50 do 2700m),

- przyłącze elektroenergetyczne,

- plac manewrowy i drogi wewnętrzne nieutwardzone w ramach wyznaczonego terenu ABCDA i EFGHE,

- miejsca postojowe – maksymalnie 2 o powierzchni do 15m² każde,

- system monitoringu wizyjnego,

- 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 gminnej KDW1/2 (działka nr ewid. 97) w odległości 6,0m od jej istniejącej zewnętrznej krawędzi - zgodnie z załącznikiem graficznym,
- b) wielkość terenu pod wnioskowaną inwestycję: przewidywana maksymalna powierzchnia w ramach ogrodzenia instalacji tj. maksymalna powierzchnia podlegająca przekształceniu do 19000m² (do 1,9 ha), udział powierzchni biologicznie czynnej (jako powierzchnię biologicznie czynną zalicza się również powierzchnię zieleni niskiej pod panelami) minimum 40% w stosunku do terenu ABCDA i EFGHE,
- c) szerokość elewacji frontowej (tj. od drogi KDW1/2):
 - panele fotowoltaiczne – nie określa się,
 - kontener stacji transformatorowej – szerokość od 2m do 6m ($\pm 20\%$), długość od 4m do 7m ($\pm 20\%$),
 - pozostała infrastruktura towarzysząca – nie określa się,
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – jej gzymsu, atyki, 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,
 - 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 – dach o kącie nachylenia 0° - 45°,
 - pozostała infrastruktura towarzysząca – nie określa się.

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

- a) Przedsięwzięcie polegające na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 2 MW i na powierzchni do 1,9ha (powierzchnia podlegająca przekształceniu) kwalifikuje się do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa ustawie z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko 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, dla których obowiązek sporządzenia raportu o jego oddziaływaniu na środowisko może być wymagany. Stosownie do treści §3 pkt 54 w/w rozporządzenia 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 zajęłą 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 1,9ha. Dla przedmiotowej inwestycji została wydana Decyzja Nr 5/2019/2022 z dnia 29.04.2022r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia (w ww. Decyzji stwierdza się, cytując: „...brak istotnego negatywnego wpływu lokalizacji przedsięwzięcia na klimat, krajobraz, zwierzęta, grzyby i siedliska przyrodnicze. Planowane przedsięwzięcie nie zakłóci w niczym klimatu, krajobrazu i charakteru

zabudowy. W rejonie oddziaływania przedsięwzięcia nie ma obiektów stanowiących dziedzictwo kultury narodowej. Przewidywane do zastosowania urządzenia w pełni zabezpieczą wszystkie komponenty środowiska przed nadmierną uciążliwością. Projektowana technologia wyklucza możliwość zaistnienia poważnej awarii przemysłowej, skutkującej możliwością skażenia środowiska. Biorąc pod uwagę charakter niniejszego przedsięwzięcia, jego lokalizację, brak ingerencji w cenne przyrodniczo tereny oraz odległość względem najbliższych obszarów Natura 2000, stwierdza się, iż planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym w sposób znaczący negatywnie oddziaływać na spójność sieci Natura 2000". Ponadto stwierdzono, że „ prawidłowo wykonana i eksploatowana inwestycja, po uwzględnieniu zaleceń i warunków zawartych w decyzji środowiskowej nie powinna wpływać negatywnie na środowisko i zdrowie ludzi". Przedmiotową inwestycję należy realizować zgodnie z wytycznymi zawartymi w Decyzji nr 5/2019/2022 z dnia 29.04.2022r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia wydanej przez Wójta Gminy Gostynin.

- 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 na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Skrzy Lewej”. Przedmiotem projektu jest zamontowanie instalacji elektrowni fotowoltaicznej na terenie działki użytkowanej dotychczas rolniczo jako grunty orne RIV, RV, RVI. Inwestycja leży w zasięgu obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych (teren pod inwestycją to grunty klasy RIV, V, VI) i leśnych.

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. Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest zobowiązany: wstrzymać roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte przedmioty, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwe władze samorządowe.

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. Przyłączy 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 dachów oraz dróg wewnętrznych – na teren nieutwardzony wnioskowanej działki. Należy zaprojektować takie rozwiązania

- odprowadzania ścieków deszczowych, by nie było możliwości ich niekontrolowanego odpływu poza teren inwestycji ABCDA, EFGHE,
- 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 posiada dostęp do drogi wewnętrznej gminnej pełniącej rolę drogi dojazdowej oznaczonej na załączniku graficznym symbolem KDW1/2 (działka nr ewid. 97). Dalsza komunikacja odbywa się już drogami wewnętrznymi po terenie inwestycji (własność prywatna). W obrębie terenu inwestycji 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 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 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 wskazanymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji (ozn. kolorem czerwonym) i linią zabudowy.
- **Załącznik nr 2** – wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

UZASADNIENIE

Wnioskodawca Spectech Global Sp. z o.o., ul. Piotrkowska 148/150, 90-063 Łódź reprezentowana przez pełnomocnika Pana Artura Furmańskiego, wystąpiła z wnioskiem do Wójta Gminy Gostynin o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji pn.: *budowa farmy fotowoltaicznej Podgórze*, działka numer ewidencyjny 96/2, miejscowość Podgórze, 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 2 MW na gruncie RIVb, RV, RVI.

Urząd Gminy Gostynin pismem znak: ZP.6730.219.2022 z dnia 30.11.2022r. 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 19 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.

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) teren farmy posiada dostęp do drogi wewnętrznej gminnej pełniącej rolę drogi dojazdowej oznaczonej na załączniku graficznym symbolem KDW1/2 (działka nr ewid. 97 w zarządzie Gminy Gostynin). Dalsza komunikacja odbywa się już drogami wewnętrznymi po terenie inwestycji (własność prywatna).
- 3) istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- 4) teren inwestycji 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 z gruntami klasy RIVb, RV, w granicach EFGHE stanowią grunty zidentyfikowane w ewidencji gruntów jako - użytki rolne z gruntami klasy RV, 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. 96/2 w m. Podgórze (teren wyznaczony pod inwestycję oznaczono na zał. graficznym literami ABCDA i EFGHE). Aktualnie teren wyznaczony pod inwestycję to grunty rolne z dostępem do drogi KDW1/2 (tj. działki nr ewid. 97). Teren inwestycji 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 z gruntami klasy RIVb, RV, w granicach EFGHE stanowią grunty zidentyfikowane w ewidencji gruntów jako - użytki rolne z gruntami klasy RV, 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 2022r. poz. 1029 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 z późn. zm.).

Wg załączonych przez Wnioskodawcę materiałów m.in. Decyzji Nr 5/2019/2022 z dnia 29.04.2022r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia znak: RG.6220.5.2019 planowane przedsięwzięcie polegające na budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 2 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną zakwalifikowano do rodzaju przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b w/w rozporządzenia. Stosownie do treści §3 pkt 54 w/w rozporządzenia 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). W Decyzji Nr 5/2019/2022 z dnia 29.04.2022r. o środowiskowych uwarunkowaniach „stwierdza się brak istotnego negatywnego wpływu lokalizacji przedsięwzięcia na klimat, krajobraz, zwierzęta, grzyby i siedliska przyrodnicze. Planowane przedsięwzięcie nie zakłóci w niczym klimatu, krajobrazu i charakteru zabudowy. W rejonie oddziaływania przedsięwzięcia nie ma obiektów stanowiących dziedzictwo kultury narodowej. Przewidywane do zastosowania urządzenia w pełni zabezpieczą wszystkie komponenty środowiska przed nadmierną uciążliwością. Projektowana technologia wyklucza możliwość zaistnienia poważnej awarii przemysłowej, skutkującej możliwością skażenia środowiska. Biorąc pod uwagę charakter niniejszego przedsięwzięcia, jego lokalizację, brak ingerencji w cenne przyrodniczo tereny oraz odległość względem najbliższych obszarów Natura 2000, stwierdza się, iż planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogąącym w sposób znaczący negatywnie oddziaływać na spójność sieci Natura 2000”. Ponadto stwierdzono, że „prawidłowo wykonana i eksploatowana inwestycja, po uwzględnieniu zaleceń i warunków zawartych w decyzji środowiskowej nie powinna wpływać negatywnie na środowisko i zdrowie ludzi”. W ww. decyzji nie znaleziono przeciwwskazań do realizacji przedsięwzięcia w wariantcie podanym przez wnioskodawcę.

c) ustawą z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 916 z późn. zm.).

Przedsięwzięcie zlokalizowane będzie w zasięgu obszarów chronionych na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, leży na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Skrzy Lewej”. Przedmiotem projektu jest zamontowanie instalacji elektrowni fotowoltaicznej na terenie działki użytkowanej dotychczas rolniczo jako grunty orne (grunty klasy RIVb, RV, RVI). 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 mieszkaniowa. Najbliższe istniejące budynki mieszkalne znajdują się w odległości: w przypadku terenu ABCDA - min. 12m dot. budynku mieszkalnego na działce nr ewid. 96/5 i min. 65 - 70m od istniejących budynków mieszkalnych na działkach nr ewid. 96/3, 96/4, następne budynki mieszkalne oddalone są od ogrodzenia farmy o ponad 75m (m.in. na działkach nr ewid. 98/7, 95); w przypadku terenu EFGHE najbliższy budynek mieszkalny to budynek na działce nr ewid. 96/5 oddalony o min. 210m. Nie występują w pobliżu obszary parków narodowych, ochrony uzdrowiskowej oraz obszary wyszczególnione na podstawie przepisów ustawy o uzdrowiskach i lecznictwie uzdrowiskowym. 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 2022r. poz. 840)

Obszar planowanej inwestycji położony jest poza terenami wymagającymi szczególnej ochrony konserwatorskiej i znajduje się poza strefą ochrony od stanowisk archeologicznych. Dana nieruchomości nie jest terenem o znaczeniu historycznym, kulturowym.

e) ustawą z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 1385 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 (Dz.U. z 2021r. poz. 428 ze zm.), 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.6730.219.2022 z dnia 30.01.2023r. organ prowadzący postępowanie przekazał projekt decyzji wraz z aktami sprawy do właściwych organów celem dokonania przewidzianych prawem uzgodnień. Stosowne uzgodnienia zostały dokonane przez Starostę Gostynińskiego – tzw. zgoda milcząca.

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień od w/w instytucji, Urząd Gminy Gostynin zawiadomieniem znak: ZP.6730.219.2022 z dnia 16.02.2023 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 wyznaczonym terminie nikt nie wypowiedział 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, 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)

Wójt Gminy Gostynin

Edmund Zieliński

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydawania decyzji)

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:





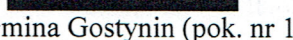
Zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej uiszczono opłatę skarbową w wysokości 598,00 zł.

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 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 2020r. poz. 293 z późn. zm.) oraz kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2020r. poz. 256 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. Spectech Global Sp. z o. o., ul. Piotrkowska 148/150, 90-063 Łódź - pełnomocnik Pan Artur Furmański, ul. Piotrkowska 148/150, 90-063 Łódź.
2. P. 
3. P. 
4. P. 
5. P. 
6. P. 
7. Gmina Gostynin (pok. nr 17) – w/m
8. A/a.

Projekt decyzji przygotował:

mgr inż. arch. Teresa Marciniak
upr. urbanist. nr 1437/94
nadany mi przez Minister Gospodarki
Przestrzennej i Budownictwa
z dnia 15 grudnia 1994r.

Sporządziła: J. Dudek

