

ZP. 6730.217.2022

DECYZJA NR 217/2022/2023 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 17.10.2022r. (data wpływu do tut. Urzędu 21.10.2022r.), który złożyła: KPE FARMS Sp. z o.o., Kruszyniec 27, 86-014 Sicienko,

dla inwestycji p.n.: budowa farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, zlokalizowanej: działka nr ewid. 206/3, miejscowość Sierakówek, gm. Gostynin,

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

na rzecz

KPE FARMS Sp. z o.o., Kruszyniec 27, 86-014 Sicienko,

1. Rodzaj inwestycji: budowa farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

1.1. Lokalizacja inwestycji: działka nr ewid. 206/3, miejscowość Sierakówek, gmina Gostynin,

1.2. Rodzaj zabudowy: instalacja odnawialnego źródła energii OZE.

1.3. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

Inwestycja obejmuje budowę:

a) farmy fotowoltaicznej składającej się z paneli fotowoltaicznych w ilości do 30 000 szt. o powierzchni do 6,5 ha i mocy do 6,0 MW,

b) inwerterów prądu,

c) sieci energetycznych NN, SN,

d) ogrodzenia terenu - ażurowe o wysokości do 2,2 m,

e) systemu monitoringu, zasilania i sterowania,

f) magazynów energii – 6 szt.,

g) stacji transformatorowych - 6 szt.,

i) innych niezbędnych elementów infrastruktury technicznej, które będą związane z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej.

1.4. dopuszcza się realizację inwestycji w etapach, posiadających kompletną infrastrukturę techniczną w celu zapewnienia funkcjonowania poszczególnych etapów niezależnie od pozostałych elektrowni oraz dopuszcza się zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnych na zasadach agrofotowoltaiki, w tym np.: łąki kwietne, uprawy ziół, itp.

1.5. W związku ze zmianą przepisu art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który obowiązuje od dnia 29.08.2019r., budowa farmy fotowoltaicznej, jak i budowa innej instalacji OZE nie musi spełniać zasady dobrego sąsiedztwa. Zgodnie z tym przepisem zasady dobrego sąsiedztwa, jak i wymogu dostępu do drogi publicznej nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także

instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii, tj. instalacji stanowiących wyodrębniony zespół:

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

Farma fotowoltaiczna jest urządzeniem infrastruktury technicznej, więc nie musi spełniać warunku dobrego sąsiedztwa i dostępu do drogi publicznej. Specyfika takich inwestycji wyklucza bowiem możliwość ich dostosowania do cech zabudowy istniejącej. W związku z powyższym nie ma obowiązku przeprowadzenia analizy zabudowy na sąsiednich działkach w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także inwestycja nie musi posiadać zapewnionego dostępu do drogi publicznej.

2. Ustalenia dotyczące warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych:

2.1. warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) linia zabudowy – nie wyznacza się dla obiektów nie kubaturowych. Nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się dla stacji transformatorowej w odległości 10 m od granicy obszaru kolejowego, przy czym odległość ta nie może być mniejsza niż 20 m od osi najbliższego toru kolejowego. Od strony drogi gminnej Nr 140231W (działka nr ewid.315) - linii zabudowy nie ustala się,
- b) wskaźnik wielkość powierzchni nowej zabudowy do powierzchni działki - nie ustala się,
- c) szerokość elewacji frontowej:
- zespół paneli fotowoltaicznych i urządzeń towarzyszących – nie określa się,
 - magazyny energii: od 4,0m do 7,0m,
 - stacje transformatorowe: od 4,0m do 7,0m,
- 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 od 3,0m do 5,0m,
 - magazyny energii - wysokość całkowita od 2,0m do 4,0m
 - stacje transformatorowe - wysokość całkowita od 2,0m 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 połąci od 10° do 45°, panele umieszczone w rzędach, w odstępach umożliwiających przejazd pojazdu,
 - magazyny energii - dach płaski lub jednospadowy o kącie nachylenia od 0° do 45°,
 - stacje transformatorowe – dach płaski lub jednospadowy o kącie nachylenia od 0° do 45°,
 - infrastruktura towarzysząca – nie dotyczy.

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

2.2.1. Planowane przedsięwzięcie 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 (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 1029 z późn. zm.). Wymienione jest 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.). Stosownie do treści §3 pkt 54 przedmiotowego 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) lha 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). Dla przedmiotowej inwestycji została wydana Decyzja Nr 11/2022 z dnia 02.09.2022r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia.

- 2.2.2. Inwestycja nie jest położona w zasięgu obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody.
- 2.2.3. Inwestycja leży w zasięgu obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
- 2.2.4. Lokalizacja inwestycji, w sąsiedztwie obszaru kolejowego wymaga zachowania warunków określonych w art.53 ust. 2 i art.54 ustawy z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz.U z 2020 poz. 1043 z późn. zm).

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

Planowana inwestycja nie znajduje się w obszarze ochrony konserwatorskiej.

2.4. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

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

- 2.4.1. woda – nie dotyczy,
- 2.4.2. energia elektryczna - z sieci elektroenergetycznej z projektowanego przyłącza, na warunkach operatora sieci,
- 2.4.3. odprowadzenie wód opadowych z powierzchni dachów, paneli oraz dróg dojazdowych – na tereny zielone własnej działki. Należy zaprojektować takie rozwiązania gromadzenia i odprowadzania ścieków deszczowych, by nie było możliwości ich niekontrolowanego odpływu poza teren inwestycji - na teren własnej działki,
- 2.4.4. ogrzewanie budynku - nie dotyczy,
- 2.4.5. odprowadzenie ścieków nie dotyczy, obiekt 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,
- 2.4.6. 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,
- 2.4.4. obsługa komunikacyjna – nie jest wymagany dostęp do drogi publicznej.

2.5. W związku ze zmianą przepisu z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i gospodarowaniu przestrzennym, która obowiązuje od dnia 29.08.2019 roku, budowa farmy fotowoltaicznej, jak i budowa innej instalacji OZE nie musi spełniać zasady dobrego sąsiedztwa. Zgodnie z tym przepisem zasady dobrego sąsiedztwa, jak i wymogu dostępu do drogi publicznej nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii, tj. instalacji stanowiących wyodrębniony zespół:

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

Farma fotowoltaiczna jest urządzeniem infrastruktury technicznej, więc nie musi spełniać warunku dobrego sąsiedztwa i dostępu do drogi publicznej. Specyfika takich inwestycji wyklucza

bowiem możliwość ich dostosowania do cech zabudowy istniejącej. W związku z powyższym nie ma obowiązku przeprowadzenia analizy zabudowy na sąsiednich działkach w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także inwestycja nie musi posiadać zapewnionego dostępu do drogi publicznej.

3. Ustalenia 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. Ustalenia dotyczące ochrony terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów (w tym terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych) – nie nakłada się szczególnych wymagań.

5. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
6. Zgodnie z art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów, poniesionych w związku z otrzymaną decyzją, ustalającą warunki zabudowy.
7. Niniejsza decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona warunki zawarte w tej decyzji.
8. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli:
 - 1) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
 - 2) dla tego terenu uchwalony zostanie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji; przepisu tego nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.
9. Decyzja niniejsza nie rozstrzyga kwestii usytuowania obiektów budowlanych oraz rozwiązań projektowych ponieważ należą one do materii normowanej przez przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 2351 z późn. zm.) i przepisy techniczno – budowlane m.in. rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Będą one rozstrzygane przez właściwy organ wydający pozwolenie na budowę – Starostwo Powiatowe w Gostyninie.
10. Warunki wynikające z uzgodnień stosownie do art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
Decyzję wydano po uzgodnieniu z:
 - 1) **Starostą Gostynińskim** -na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

- 2) **Zakładem Linii Kolejowych PKP S.A.** – na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9a 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 – kopia mapy zasadniczej numerycznej z zasobów geodezyjnych w skali 1:1000 z wkreślonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji (oznaczonymi kolorem czarnym i literami ABCDEFGHA), linią zabudowy.
- **Załącznik nr 2** - analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

UZASADNIENIE

Wnioskodawca KPE FARMS Sp. z o.o., Kruszyniec 27, 86-014 Sicienko, wystąpiła z wnioskiem do Wójta Gminy Gostynin o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji p.n.: *budowa farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną*, działka nr ewid. 206/3, miejscowość Sierakówek, gm. Gostynin.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm.) zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest ww. 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 2003 r. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.).

Przed wydaniem decyzji, zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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.

Na podstawie art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym arch. P. Iwona Wierzbicka (nr upr. MA/077/2015 członkini Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów o nr MA-2761) 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. wymóg analizy zabudowy na działkach sąsiednich oraz zapewnienia dostępu do drogi publicznej jest spełniony, gdyż na mocy art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2, nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. odnawialnych źródłach energii – t.zn. nie ma obowiązku przeprowadzenia analizy zabudowy na sąsiednich działkach w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także inwestycja nie musi posiadać zapewnionego dostępu do drogi publicznej.
2. teren ma dostęp do drogi publicznej - do drogi gminnej Nr 1405231 W (działka nr ewid. 315),
3. istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
4. teren wnioskowanej działki w pasie 100 m od drogi gminnej Nr 1405231 jest objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w pasie powyżej 100 m od drogi gminnej Nr 1405231 nie jest objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele

nierolnicze uzyskaną do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gm. Gostynin, który obowiązywał do 31.12.2002r.. Zgodnie z rejestrem gruntów teren inwestycyjny oznaczony na załączniku graficznym literami ABCDEFGHA stanowią grunty zidentyfikowane w ewidencji gruntów jako grunty rolne RIVb, RV, RVI, PsIV, Br-RV.

5. ustalenie warunków zabudowy dla przedstawionej inwestycji jest zgodne z przepisami odrębnymi, tj:

a) ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2021r., poz. 1326 z późn.zm.).

Planowana inwestycja położona jest na działce nr ewid. 306/3, w miejscowości Sierakówek, gm. Gostynin. Aktualnie teren działki jest zabudowany (siedlisko z zabudową zagrodową), w dalszej części jest użytkowany jako grunty rolne. Teren wnioskowanej działki w pasie 100 m od drogi gminnej Nr 1405231 jest objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w pasie powyżej 100 m od drogi gminnej Nr 1405231 nie jest objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskaną do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gm. Gostynin, który obowiązywał do 31.12.2002r.. Zgodnie z rejestrem gruntów teren inwestycyjny oznaczony na załączniku graficznym literami ABCDEFGHA stanowią grunty zidentyfikowane w ewidencji gruntów jako grunty rolne RIVb, RV, RVI, PsIV, Br-RV.

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 przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019r. poz. 1839 z późn. zm.).

Planowane przedsięwzięcie 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 w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 2373 z późn. zm.). Wymienione jest 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.). Stosownie do treści §3, pkt 54 przedmiotowego 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). Dla przedmiotowej inwestycji została wydana Decyzja Nr 11/2022 z dnia 02.09.2022r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia.

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

Projektowane przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarze chronionym na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. (t.j. Dz.U. z 2022r., poz. 916 z późn. zm.). Przedmiotem projektu jest zamontowanie instalacji elektrowni fotowoltaicznej na terenie 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. 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 2022r., poz. 840 z późn. zm.).

Obszar planowanej inwestycji położony jest poza terenami wymagającymi szczególnej ochrony konserwatorskiej i archeologicznej.

e) Ustawą z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 2233 z późn. zm.).

W przypadku kolizji z urządzeniami melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów obowiązuje przestrzeganie przepisów w/w ustawy. Zabrania się niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych.

f) 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 połączeń do sieci na warunkach uzyskanych od operatora sieci.

6. zamierzenie budowlane nie znajdzie 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, 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.

Urząd Gminy Gostynin pismem znak: ZP.6730.217.2022 z dnia 12.12.2022r. zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji dla przedmiotowej inwestycji. W wyznaczonym terminie nie zgłoszono żadnych uwag, wniosków i zastrzeżeń w sprawie.

Na podstawie art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem znak: ZP.6730.217.2022 z dnia 20.01.2023r. 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 oraz przez Zakład Linii Kolejowych PKP S.A.

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień od w/w instytucji, Urząd Gminy Gostynin zawiadomieniem znak: ZP.6730.217.2022 z dnia 23.02.2023r. 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 20 b 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.



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 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 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 z późn. zm.).
5. W związku z przetwarzaniem danych w celu, o którym mowa w pkt 3 będziemy przekazywać Twoje dane osobowe wyłącznie:
 - a) podmiotom przetwarzającym, którym zlecimy wykonywanie zadań,
 - b) innym organom administracji państwowej lub samorządowej, jeśli obowiązują nas do tego przepisy prawa.
6. Twoje dane będą przechowywane przez okres wynikający z przepisów prawa dotyczących archiwizacji.
7. W związku z przetwarzaniem przez nas Twoich danych osobowych, przysługuje Ci prawo do:
 - a) dostępu do treści danych osobowych, w tym prawo do uzyskania kopii tych danych,
 - b) sprostowania danych,
 - c) ograniczenia przetwarzania danych.
8. Masz prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych (PUODO), jako organu nadzorczego, gdy uznasz, iż przetwarzanie przez nas Twoich danych osobowych narusza przepisy RODO.
9. Twoich danych osobowych nie będziemy przetwarzać w sposób zautomatyzowany i dane osobowe nie będą profilowane oraz nie będą one przekazywane do państwa trzeciego/organizacji międzynarodowej.

Otrzymują:

1. KPE FARMS Sp. z o.o., Kruszyniec 27, 86-014 Sicienko,
2. [REDAKTOWANE]
3. [REDAKTOWANE]
4. [REDAKTOWANE]
5. [REDAKTOWANE]
6. [REDAKTOWANE]
7. [REDAKTOWANE]
8. A/a

Projekt decyzji przygotowała:

mgr inż. arch. Iwona Wierzbicka
nr upr. MA/077/2015
członkini Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP
nr MA 27

Sporządziła: M. Wilamowska, M. Lebioda – Lewandowska.