

ZP.6730.142.2023

DECYZJA NR 142/2023 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 2023r. poz. 977) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 775 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 20.06.2023r. (data wpływu do tut. Urzędu 22.06.2023r.), który złożył:

Copernic PPA Sp. z o.o., ul. Lekarska 1, 31-203 Kraków, reprezentowany przez pełnomocnika Panią Kingę Krukar, [REDAKTOWANE],
na inwestycję: budowa farmy fotowoltaicznej PV Pomarzanki o mocy do 1MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą,
zlokalizowaną: działka numer ewidencyjny 36/1, miejscowość Pomarzanki, gmina Gostynin.

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla: Copernic PPA Sp. z o.o., ul. Lekarska 1, 31-203 Kraków.

1. Rodzaj inwestycji: budowa farmy fotowoltaicznej PV Pomarzanki o mocy do 1MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.

Lokalizacja inwestycji: działka numer ewidencyjny 36/1, miejscowość Pomarzanki, gmina Gostynin.

1) **rodzaj zabudowy:** instalacja odnawialnego źródła energii OZE.

2) **funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- a) dopuszcza się budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 1 MW i powierzchni do 1,28ha, która składać się będzie z:
- moduły/panele fotowoltaiczne w ilości do 4000 sztuk o łącznej mocy do 1 MW (moc pojedynczego panelu od 250 do 1500Wp) lokalizowane rzędami, zamontowane na specjalnych konstrukcjach wsporczych (konstrukcja w ilości dostosowanej do ostatecznej liczby modułów), wolnostojące konstrukcje wsporcze pod panele fotowoltaiczne /tzw. stoły fotowoltaiczne/, konstrukcja wsporcza mocowana do podłoża o wysokości do 4,0m, łącznie z panelami nie przekroczy wysokości 5m,
 - parterowa stacja transformatorowo-rozdzielcza /kontener/ o powierzchni zabudowy do 40m², wysokości do 4m, długości do 10m, szerokości do 4m wraz z układem rozliczeniowo-pomiarowym - 1 sztuka,
 - inwertery/falowniki – do 17 sztuk,
 - okablowanie solarne,
 - instalacja monitorująca ilość wyprodukowanej energii oraz pracę elektrowni słonecznej,
 - instalacja odgromowa i zabezpieczająca,
 - system monitoringu,
 - ewentualne oświetlenie terenu,
 - opcjonalnie magazyn energii szt. 1 o łącznej mocy 1 MW i łącznej pojemności do 10MWh, o powierzchni zabudowy do 75m², wysokości do 4m, długości do 15m, szerokości do 5m,
 - linie/przewody elektryczne doziemne i instalacje sterujące,
 - przyłącze elektroenergetyczne,

- ewentualny plac manewrowy i drogi wewnętrzne nieutwardzone w ramach wyznaczonego terenu ABCDEFGHIA,
- 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 ład przestrzennego:

- a) linia zabudowy – dla wnioskowanej inwestycji wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi gminnej KDW1/2 (działka nr ewid. 83/1) w odległości 6,0m od jej istniejącej zewnętrznej krawędzi i nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi krajowej KG1/2 w odległości 20,0m od 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 12800m² (do 1,28 ha), udział powierzchni biologicznie czynnej (jako powierzchnię biologicznie czynną zalicza się również powierzchnię zieleni niskiej pod panelami) minimum 30% (tj. min. 3840m²) w stosunku do terenu ABCDEFGHIA,
- c) szerokość elewacji frontowej (tj. od drogi KDW1/2),:
 - panele fotowoltaiczne i infrastruktura towarzysząca – nie określa się,
 - kontener stacji transformatorowej – do 10m,
 - magazyn energii – do 15m,
 - 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 5m,
 - kontener stacji transformatorowej - do 4,0m,
 - magazyn energii – do 4,0m,
 - 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 – dach o kącie nachylenia 0° - 45°,
 - magazyn 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 1MW i powierzchni do 1,28ha /powierzchnia podlegająca przekształceniu/) kwalifikuje się do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w art. 71 ust. 2 pkt 2) ustawy 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 2023r. poz. 1094 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 ust. 1 pkt 54 ww. rozporządzenia jako przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się budowę przemysłową, w tym budowę systemami fotowoltaicznymi, lub magazynową wraz towarzyszącą jej infrastrukturą, o

powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: a) 0,5ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6, ust.1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6, pkt 1-3 tej ustawy, b) 1ha na obszarach innych niż wymienione lit. a, (przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia). Inwestor w złożonym wniosku (zarówno część tekstowa jak i graficzna) zaznaczył, że maksymalna powierzchnia podlegająca przekształceniu planowanego zamierzenia nie przekroczy 1,28ha. Dla przedmiotowej inwestycji została wydana Decyzja Nr 19/2022/2023 z dnia 31.03.2023r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia (w ww. *Decyzji stwierdzono 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, planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym w sposób znaczący negatywnie oddziaływać na spójność sieci Natura 2000*”),

- 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 w uzgodnieniu z właściwym zarządcą tych urządzeń,
- c) inwestycja jest położona poza zasięgiem obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- d) przedmiotem projektu jest zamontowanie instalacji elektrowni fotowoltaicznej na terenie znacznej części działki nr ewid. 36/1 użytkowanej dotychczas rolniczo jako grunty rolne. W otoczeniu planowanej inwestycji znajdują się grunty rolne oraz działki z zabudową mieszkaniową i zagrodową, które po jej realizacji nadal będą mogły być wykorzystywane zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem. Inwestycja leży w zasięgu obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

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

- a) planowana inwestycja znajduje się poza 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. Przyłączy SN służyć będzie przekazywaniu wytworzonej energii do sieci dystrybucyjnej zarządzanej przez lokalnego operatora energetycznego. 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 stacji kontenerowej – na tereny nieutwardzone własnej działki,
- 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 wewnętrznej gminnej pełniącej rolę drogi dojazdowej oznaczonej na załączniku graficznym symbolem KDW1/2 (działka nr ewid. 83/1 w zarządzie Gminy Gostynin). W obrębie terenu inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe w ilości min. sztuk 1 dla użytkowników nieruchomości.

2.5 Ze względu na art. 61 ust 3. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów 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 2015 r. 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. Powyższe stanowisko jest zgodne z Wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku - z dnia 4 stycznia 2023r. – sygn. II SA/Gd 701/22 - lokalizacja farmy fotowoltaicznej, a ocena przesłanki zasady dobrego sąsiedztwa oraz dostępu do drogi publicznej.

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 2023r. poz. 682 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. **Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad** – postanowienie znak: O/WA.Z-3.4351.509.2023.DK z dnia 26.09.2023r. (data wpływu do tut. Urzędu 02.10.2023r.) – uzgadniającej projekt decyzji.
 2. **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** - załączniki graficzne 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 Copernic PPA Sp. z o.o., ul. Lekarska 1, 31-203 Kraków, reprezentowany przez pełnomocnika Panią Kingę Krukar, [REDAKTOWANE], wystąpiła z wnioskiem do Wójta Gminy Gostynin o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji pn.: *budowa farmy fotowoltaicznej PV Pomarzanki o mocy do 1MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą*, działka numer ewidencyjny 36/1, miejscowość Pomarzanki, 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 2023r. poz. 977), 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.

Urząd Gminy Gostynin pismem znak: ZP.6730.142.2023 z dnia 09.08.2023r. zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji dla przedmiotowej inwestycji. W wyznaczonym terminie nie zgłoszono żadnych uwag, wniosków i zastrzeżeń w sprawie.

W przypadku braku planu, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy (art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Zamknięty katalog przesłanek, których ziszczenie się obliguje organ do wydania ww. decyzji zawiera art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z tego powodu gmina ma obowiązek wydania decyzji o warunkach zabudowy po

spełnieniu warunków określonych łącznie przez sześć powyższych punktów. Farma fotowoltaiczna jest instalacją odnawialnego źródła energii, 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 została przeprowadzona analiza urbanistyczna w zakresie art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ww. ustawy oraz nie wyznaczono obszaru analizowanego, o którym mowa w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. 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.).

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 urbanistycznej stwierdzono, że spełnione pozostają przepisy art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 3) istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- 4) teren nie jest objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskaną do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gm. Gostynin, który utracił ważność 01.01.2003r. Zgodnie z rejestrem gruntów teren inwestycyjny w granicach ABCDEFGHIA stanowią grunty zidentyfikowane w ewidencji gruntów jako użytki rolne RIVa, WRIVa, WPsV. Na podstawie art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 2409) 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 2022r. poz. 2409).

Planowana inwestycja położona jest na części działki nr ewid. 36/1 w m. Pomarzaneki (teren wyznaczony pod inwestycję oznaczono na zał. graficznym literami ABCDEFGHIA). Aktualnie teren wyznaczony pod inwestycję to grunty rolne z dostępem do drogi KDW1/2 (tj. działki nr ewid. 83/1). 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 ABCDEFGHIA stanowią grunty zidentyfikowane w ewidencji gruntów jako - użytki rolne z gruntami klasy RIVa WRIVa, WPsV. Na podstawie art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 2409) 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 (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 1094 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.).

Planowane przedsięwzięcie (będzie polegało na budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 1 MW i powierzchni do 1,28ha, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną) należy 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 o ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2023r. poz. 1094 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 z późn.zm.), dla których obowiązek sporządzenia raportu o jego oddziaływaniu na środowisko może być wymagany. Dla przedmiotowego przedsięwzięcia została wydana decyzja Nr 19/2022/2023 z dnia 31.03.2022r. w której stwierdzono 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, planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym w sposób znaczący negatywnie oddziaływać na spójność sieci Natura 2000". 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 poza zasięgiem obszarów chronionych na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody. Przedmiotem projektu jest zamontowanie instalacji elektrowni fotowoltaicznej na terenie działki użytkowanej dotychczas rolniczo jako grunty rolne. 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 min. 30m - dot. budynku mieszkalnego na działce nr ewid. 35/1 i min. 130m dotyczy budynku mieszkalnego na działce nr ewid. 30/4 od ogrodzenia farmy. Następne budynki mieszkalne oddalone są od ogrodzenia farmy o ponad 150m. Nie występują w pobliżu obszary parków narodowych, ochrony uzdrowiskowej oraz obszary wyszczególnione na podstawie przepisów ustawy o uzdrowiskach i lecznictwie uzdrowiskowym.

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 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, 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.6730.142.2023 z dnia 18.09.2023r. 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 - na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgoda milcząca i z Generalnym Dyrektorem Dróg Krajowych i Autostrad – postanowienie znak: O/WA.Z-3.4351.509.2023.DK z dnia 02.10.2023r. (data wpływu do tut. Urzędu 26.09.2023r.) – uzgadniające projekt decyzji.

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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, podmiotowi, który wystąpił o jej wydanie, przysługuje żądanie wymierzenia kary pieniężnej za każdy dzień zwłoki. Do terminu o którym mowa powyżej, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

Żądanie wymierzenia kary pieniężnej, wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji.



(pieczęć okrągła)

Z up. Wójta
KIEKOWNIK
Referatu Zagospodarowania Przestrzennego

Janina Bardek

(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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023r. poz. 977 z późn. zm.) oraz kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2023r. poz. 775 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. Copernic PPA Sp. z o.o., ul. Lekarska 1, 31-203 Kraków - pełnomocnik Pani Kinga Krukar,

2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. [REDACTED]
6. [REDACTED]

7. A/a.

Projekt decyzji przygotowała:

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

Sporządziła: A. Betlińska.

