

ZP.6730.187.2023

## DECYZJA NR 187/2023/2024

### 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego ( t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 31.07.2023 r. (wpływ do tut. Urzędu 04.08.2023r.), złożonego przez SIG Polska Portfolio 7 Sp. z o. o., ul. Plac Marszałka Józefa Piłsudskiego 2, 00 - 073 Warszawa, reprezentowaną przez pełnomocnika Panią Justynę Przybycień, zam. ul. [REDAKTOWANO] w sprawie o wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji p.n.: „Budowa wolnostojącej elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy do 4 MW lub wolnostojących elektrowni fotowoltaicznych o łącznej mocy do 4 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą realizowanych etapowo lub w całości na działkach ewidencyjnych nr 112, obręb Sałki (gmina Gostynin, powiat gostyniński) oraz nr 99, obręb Lipa (gmina Gostynin, powiat gostyniński)”.

ustalam

### warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu

#### dla inwestycji polegającej na:

budowie wolnostojącej elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy do 4 MW lub wolnostojących elektrowni fotowoltaicznych o łącznej mocy do 4 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą realizowanych etapowo lub w całości na działkach ewidencyjnych nr 112, obręb Sałki (gmina Gostynin, powiat gostyniński) oraz nr 99, obręb Lipa (gmina Gostynin, powiat gostyniński),

na rzecz:

SIG Polska Portfolio 7 Sp. z o.o., ul. Plac Marszałka Józefa Piłsudskiego 2,  
00 - 073 Warszawa.

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

**1.1. Lokalizacja inwestycji:** część działek: nr ewid. 112, miejscowość Sałki oraz nr ewid. 99, miejscowość Lipa, gmina Gostynin,

**1.2. Rodzaj zabudowy:** obiekty infrastruktury technicznej, przez które rozumie się farmę fotowoltaiczną, o mocy do 4MW i na powierzchni do 3,5 ha.

#### **1.3. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:**

Na obszarze terenu wskazanego we wniosku ustala się:

1.3.1. budowę farmy fotowoltaicznej - o mocy do 4 MW i na powierzchni do 3,5 ha, jako przedsięwzięcie obejmujące:

- a) panele fotowoltaiczne o łącznej powierzchni do 3,5 ha i łącznej mocy do 4 MW, montowane na stałe, na konstrukcji montażowej wolnostojącej o łącznej wysokości do 5,0 m, dopuszcza się zastosowanie trakerów,
  - b) moduły fotowoltaiczne,
  - c) string – boxy,
  - d) inwertery /falowniki prądu – w ilości do 400 szt.,
  - e) stacje transformatorowe z transformatorem – do 4 szt.,
  - f) przewody elektryczne,
  - g) system monitoringu – ochrony oraz parametrów pracy farmy fotowoltaicznej wraz z masztami monitoringu,
  - h) ogrodzenie,
  - i) instalację odgromową,
  - j) magazyn energii (składającego się z modułów - do 4 modułów),
  - k) pozostałe elementy infrastruktury niezbędne do funkcjonowania niniejszej inwestycji.
- 1.3.2. dopuszcza się zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnych na zasadach agrofotowoltaiki, w tym np.: łąki kwietne, uprawy ziół, itp.
- 1.3.3. 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 – tzn. 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.

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

### **2.1. warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

#### **2.1.1. Panele fotowoltaiczne:**

- 2.1.1.1. linię zabudowy ustala się w odległości co najmniej 12,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej nr 140230W (dz. nr ewid. 134 i 92),
- 2.1.1.2. wskaźnik wielkość powierzchni nowej zabudowy do powierzchni działki — nie ustala się,
- 2.1.1.3. szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,
- 2.1.1.4. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej okapu (podstawy dachu) – nie ustala się,
- 2.1.1.5. geometria dachu – nie ustala się,
- 2.1.1.6. wysokość planowanych paneli fotowoltaicznych (całość konstrukcji) – max. do 5,0 m.

#### **2.1.2. Kontenerowa stacja transformatorowa**

- 2.1.3.1 linię zabudowy ustala się w odległości co najmniej 12,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej nr 140230W (dz. nr ewid. 134 i 92),
- 2.1.3.2. wskaźnik wielkość powierzchni nowej zabudowy do powierzchni działki — nie ustala się,
- 2.1.3.3. szerokość elewacji frontowej – od 5,0 m do 6,0 m,
- 2.1.3.4. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej okapu (podstawy dachu) – od 2,0 m do 4,0 m,
- 2.1.3.5. geometria dachu – dach płaski lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°,
- 2.1.3.6. wysokość obiektów - od 2,0 m do 4,0 m,
- 2.1.3.7. kubatura do 120,0 m<sup>3</sup>,
- 2.1.3.8. powierzchnia zabudowy do 30,0 m<sup>2</sup>.

## **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 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 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 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). Dla przedmiotowej inwestycji została wydana Decyzja Nr 1/2022/2023 z dnia 28.04.2023r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia.
- 2.2.2. Inwestycja jest położona w zasięgu obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody, znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Dolina Skrzy Lewej”.
- 2.2.3. Teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne wynikające z przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 roku poz. 2409) – teren objęty wnioskiem w ewidencji gruntów został sklasyfikowany jako - RV, RVI, RViz.

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

Planowana inwestycja nie znajduje się w obszarze objętym ochroną konserwatorską, ale znajduje się w 150m strefie ochrony stanowisk archeologicznych: AZP Nr 53-51/32, AZP Nr 53-51/33.

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

- 2.4.1. woda i ścieki - planowana inwestycja nie wymaga obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenie ścieków,
- 2.4.2. energia elektryczna - z projektowanego przyłącza - na warunkach przyłączenia określonych przez dysponenta sieci,
- 2.4.3. odprowadzenie wód opadowych - na teren własnej działki,
- 2.4.4. gospodarowanie odpadami – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
- 2.4.5. obsługa komunikacyjna – nie jest wymagany dostęp do drogi publicznej,
- 2.4.6. pozostała infrastruktura techniczna – planowana inwestycja polegająca na budowie wolnostojącej elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy do 4 MW lub wolnostojących elektrowni fotowoltaicznych o łącznej mocy do 4 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą realizowanych etapowo lub w całości na działkach ewidencyjnych nr 112, obręb Sałki (gmina Gostynin, powiat gostyniński) oraz nr 99, obręb Lipa (gmina Gostynin, powiat gostyniński) – przez działkę nr ewid. 99, w miejscowości Lipa oraz dz. nr ewid. 112, w miejscowości Sałki przebiega trasa istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500MOP 8,4 MPa oraz DN 1000 MOP8,4 MPa.

W związku z faktem, iż przez teren planowanej inwestycji przebiegają trasy dwóch istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia: DN 500 oraz DN 1000, obowiązuje konieczność spełnienia wymagań Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie

(Dz. U. z 2013r. poz. 640) w zakresie zachowania stref kontrolowanych gazociągów względem projektowanych obiektów oraz regulacji wewnętrznych:

- Przez przedmiotową działkę przebiegają trasy gazociągów wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa oraz DN 1000 MOP 8,4 MPa wraz z kablem optotelekomunikacyjnym, wobec czego obowiązuje konieczność spełnienia wymagań Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie ( Dz. U. z 2013r. poz. 640) w zakresie zachowania stref kontrolowanych gazociągów względem projektowanych obiektów. W Stefach kontrolowanych obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, urzędzania stałych składów i magazynów oraz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągów i infrastruktury towarzyszącej (kable światłowodowe).
- Dla gazociągu DN 1000 obowiązuje strefa kontrolowana 12,0 m (po 6,0 m na stronę od osi gazociągu) dla wszystkich rodzajów obiektów.
- W przypadku gazociągu DN 500 szerokości stref kontrolowanych uzależnione są od rodzaju obiektów terenowych, wobec których zostały wyznaczone: dla zabudowy paneli fotowoltaicznych należy zachować odległość min. 5,0 m od infrastruktury Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ – SYSTEM S.A., natomiast w przypadku pozostałych elementów elektrowni i jej infrastruktury towarzyszącej – zgodnie z zał. nr 2 do ww. rozporządzenia (Tabela 1, kol.8).
- Niezależnie od ograniczeń wynikających z zapisów rozporządzenia związanych z zachowaniem stref kontrolowanych gazociągów względem nowo projektowanych obiektów, wyznaczono dodatkowo dla tych gazociągów pasy eksploatacyjne obejmujące obszary o szerokości 6,0 m (po 3,0 m na stronę od osi gazociągu DN 500 i DN 1000), w których nie należy urządzać dróg dojazdowych dla potrzeb budowy, postoju ciężkiego sprzętu mechanicznego, odkładania ziemi z wykopów, zmniejszania przykrycia gazociągu oraz nasadzenia drzew i krzewów.
- Projekt zagospodarowania działek nr 99 i 112 oraz wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy uzgodnić z Operatorem Gazociągów Przesyłowych GAZ - SYSTEM S.A. Oddział w Gdańsku.

### **3. Ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich**

Planowana inwestycja na etapie wykonywania i użytkowania nie może powodować ograniczenia użytkowania terenów sąsiednich, zgodnie z ich przeznaczeniem, poprzez ochronę:

3.1. przed pozbawieniem:

3.1.1. dostępu do drogi publicznej,

3.1.2. możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności

3.1.3. dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,

3.2. przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zapylenie itp. , ewentualne uciążliwości należy ograniczyć do granic własności,

3.3. przed zanieczyszczeniem powietrza, wody, i gleby oraz istniejącej zieleni i drzewostanu.

**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).**

4.1. przedmiotowa działka nie jest zlokalizowana na obszarze potencjalnie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych,

4.2. inwestycja zlokalizowana jest poza zasięgiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,

4.3. inwestycja nie znajduje się na terenie górniczym.

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 przyjmie 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 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 2003 r. 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) **Operatorem Gazociągów Przesyłowych GAZ – System S.A** - pismo znak: OG\_DL.402.631.2023.2 z dnia 08.11.2023 r. (data wpływu do tut. Urzędu 13.11.2023r.) – z uwagami do projektu decyzji.
  - 3) **Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków** – na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2, ust. 5 oraz art. 64. ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
  - 4) **Operatorem Gazociągów Przesyłowych GAZ – System S.A** - pismo znak: OG-DL.402.631.2023.4 z dnia 08.01.2024r. (data wpływu do tut. Urzędu 09.01.2024r.) – uzgodnienie bez uwag.

**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).
- **Załącznik nr 2** - analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu, jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.
- **Załącznik nr 3** - załącznik graficzny do analizy – kopia mapy zasadniczej numerycznej z zasobów geodezyjnych w skali 1:1000 z wkreślonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji (oznaczonymi kolorem czarnym).

## UZASADNIENIE

Wnioskodawca SIG Polska Portfolio 7 Sp. z o.o., ul. Plac Marszałka Józefa Piłsudskiego 2, 00 - 073 Warszawa, reprezentowana przez pełnomocnika Panią Justynę Przybycień, zam. [REDAKTOWANE] wystąpiła z wnioskiem do Wójta Gminy Gostynin o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji pn.: „Budowa wolnostojącej elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 4 MW lub wolnostojących elektrowni fotowoltaicznych o łącznej mocy do 4 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą realizowanych etapowo lub w całości na działkach ewidencyjnych nr 112, obręb Sałki (gmina Gostynin, powiat gostyński) oraz nr 99, obręb Lipa (gmina Gostynin, powiat gostyński)”.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), zgodnie z rozporządzeniem 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.).

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 2023 r. poz. 977) 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 2003 r. 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a mianowicie:

1. 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 źródeł energii – tzn. 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.

Wyrok ten określa przyjęte tezy, stanowiące ukierunkowanie dotychczasowych, rozbieżnych interpretacji przepisów dotyczących lokalizacji farm fotowoltaicznych, o następującej treści:

### TEZA I

Nowelizację art. 61 ust. 3 u.p.z.p. trzeba postrzegać systemowo jako realizację celów dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2018/2001 z 11 grudnia 2018 r. w sprawie promowania stosowania energii ze źródeł odnawialnych Jednym z celów tej dyrektywy, który został uprzednio również wyrażony w Dyrektywach 2009/28/EC oraz 2001/77/EC, jest zalecenie uproszczenia i skrócenia procedur administracyjnych dotyczących realizacji inwestycji w zakresie odnawialnych źródeł energii. Każdy krok w celu zwiększenia dostępności energii słonecznej ma fundamentalne znaczenie w transformacji polityki energetycznej i zmniejszenia uzależnienia od tradycyjnej energii

*jak i ochronę klimatu. Wdrożenie technologii fotowoltaiki słonecznej i energii słonecznej termicznej daje szanse przyniesienia obywatelom i przedsiębiorstwom korzyści, tak w zakresie ochrony klimatu, jak i korzyści ekonomiczne. Wykorzystanie energii słonecznej, w połączeniu z efektywnością energetyczną, stanowi sposób na ochronę obywateli i przedsiębiorców przed zmiennością cen paliw kopalnych. Te fundamentalne wartości leżące u podstaw ograniczenia barier w rozwoju instalacji fotowoltaicznych w pełni uzasadniają odejście od zawartej w art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. ustawowej zasady kontynuacji, mającej na celu zapewnienie ładu przestrzennego, z której wynikałaby dopuszczalność realizacji takich inwestycji tylko w sąsiedztwie zabudowy przemysłowej.*

#### TEZA 2

*Lokalizacja farmy fotowoltaicznej dokonywana na podstawie przepisów u.p.z.p. niezależnie od jej mocy, zgodnie z art. 61 ust. 3 tej ustawy nie wymaga oceny przesłanki zasady dobrego sąsiedztwa oraz dostępu do drogi publicznej.*

#### TEZA 3

*Brak rozmieszczenia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy urzędzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW nie wyłącza a priori dopuszczalności ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla takiej inwestycji. Jest to podyktowane tym, że stosownie do art. 9 ust. 4 u.p.z.p. ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Jeżeli jednak studium nie jest aktem prawa miejscowego, co wynika z art. 9 ust. 5 u.p.z.p., to jego zapisy nie są wiążące dla organu na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy.*

*Z uwagi na powyższe art. 10 ust. 2 u.p.z.p., jak i art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p. nie mogą stanowić podstaw normatywnych, które powinny być uwzględniane przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.*

2. teren ma dostęp do drogi publicznej - drogi gminnej nr 140230W, usytuowanej na działkach: nr ewid. 134 i 92. Inwestycja nie wymaga dostępu do drogi publicznej.
3. istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
4. teren wnioskowanej działki nie jest objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskaną do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gm. Gostynin, który obowiązywał do 31.12.2002 r.. Zgodnie z rejestrem gruntów teren inwestycyjny oznaczony na załączniku graficznym literami ABCDA stanowią grunty zidentyfikowane w ewidencji gruntów jako - grunty rolne – RV, RVI, RVIZ.
5. ustalenie warunków zabudowy dla przedstawionej inwestycji jest zgodne z przepisami odrębnymi.
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.6730.187.2023 z dnia 11.09.2023 r. 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 toku postępowania ustalono, że wniosek Inwestora spełnia wymogi określone w art. 52 w związku z art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 nie wydania przez właściwy organ decyzji o ustaleniu 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 decyzji o warunkach zabudowy, wnioskodawcy, 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 właściwego organu do wydania decyzji.



Z up. Wojta  
KIEROWNIK  
Referatu Zagospodarowania Przestrzennego  
*Janusz Duda*

(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](mailto:aod@gminagostynin.pl).
2. Administrator danych wyznaczył inspektor ochrony danych, możesz się z nim skontaktować pod adresem e-mail: [iod@gminagostynin.pl](mailto:iod@gminagostynin.pl).
3. Twoje dane osobowe (imię, imiona, nazwisko, adres zamieszkania/zameldowania, numer telefonu) będziemy przetwarzać w celu rozpatrzenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy – lokalizacji inwestycji celu publicznego.
4. Podstawą prawną przetwarzania Twoich danych osobowych jest obowiązek prawny ciążyący na 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:
  - 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. SIG Polska Portfolio 7 Sp. z o.o., ul. Plac Marszałka Józefa Piłsudskiego 2,  
00 - 073 Warszawa – pełnomocnik Pani Justyna Przybycień, [REDACTED]

2. P. [REDACTED]

3. P. [REDACTED]

4. P. [REDACTED]

5. P. [REDACTED]

6. [REDACTED]

7. A/a.

Projekt decyzji przygotowała:  
mgr inż. arch. Iwona Wierzbicka  
nr upr. MA/077/2015  
członkini Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP  
nr MA 27-61.

Sporządziła: M. Lebioda – Lewandowska.

CONFIDENTIAL

1. The first part of the document discusses the general principles of the law of contracts. It covers the formation of a contract, the elements of a contract, and the remedies available for breach of contract. The document also discusses the concept of privity of contract and the doctrine of consideration.

2. The second part of the document discusses the law of torts. It covers the elements of a tort, the defenses available to a defendant, and the remedies available for a tort. The document also discusses the concept of negligence and the duty of care.

3. The third part of the document discusses the law of property. It covers the elements of a property interest, the defenses available to a defendant, and the remedies available for a property wrong. The document also discusses the concept of possession and the duty of care.

4. The fourth part of the document discusses the law of trusts. It covers the elements of a trust, the duties of a trustee, and the remedies available for a breach of trust. The document also discusses the concept of a trust and the duty of care.

5. The fifth part of the document discusses the law of wills. It covers the elements of a will, the defenses available to a defendant, and the remedies available for a will wrong. The document also discusses the concept of a will and the duty of care.

6. The sixth part of the document discusses the law of intestacy. It covers the elements of an intestacy, the defenses available to a defendant, and the remedies available for an intestacy wrong. The document also discusses the concept of an intestacy and the duty of care.

7. The seventh part of the document discusses the law of succession. It covers the elements of a succession, the defenses available to a defendant, and the remedies available for a succession wrong. The document also discusses the concept of a succession and the duty of care.

CONFIDENTIAL

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

CONFIDENTIAL

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]