

**DECYZJA NR 210/2023/2024
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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 977 z późn. zm.) 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 21.09.2023r., który złożył:

PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o., ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa,

na inwestycję: budowa farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na części działki nr 60/1 w obrębie Jaworek, gmina Gostynin,

zlokalizowaną: działka numer ewidencyjny 60/1, miejscowość Jaworek, gmina Gostynin.

**USTALAM
WARUNKI ZABUDOWY**

dla: PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o., ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa.

1. Rodzaj inwestycji: budowa farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na części działki nr 60/1 w obrębie Jaworek, gmina Gostynin.

Lokalizacja inwestycji: działka numer ewidencyjny 60/1, miejscowość Jaworek, 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 6 MW i powierzchni podlegającej przekształceniu do 3,0ha, która składać się będzie z:

- moduły/panele fotowoltaiczne w ilości do 15000 sztuk o łącznej mocy do 6 MW lokalizowane rzędami, zamontowane na specjalnych stalowych konstrukcjach montażowych (konstrukcja w ilości dostosowanej do ostatecznej liczby modułów), wysokość do 4,0m,

- kontenerowa stacja (transformatorowo-kontrolna) - o powierzchni zabudowy do 18m² każda, wysokości do 4m, długość od 3m do 6m, szerokość od 2m do 3m wraz z układem rozliczeniowo-pomiarowym, ilość stacji do 6 sztuk,

- inwertery/falowniki,

- instalacje elektryczne – instalacje prądu stałego i przemiennego, sieć energetyczna kablowa podziemna i częściowo nadziemna niskiego napięcia,

- pośrednie rozdzielnice prądu zmiennego niskiego napięcia,

- instalacja monitorująca ilość wyprodukowanej energii oraz pracę elektrowni słonecznej,

- instalacja odgromowa, przepięciowa i uziemiająca zabezpieczająca,

- system monitoringu,

- ewentualne oświetlenie terenu,

- opcjonalnie magazyny energii,

- linie/przewody elektryczne doziemne i instalacje sterujące,

- przyłącze elektroenergetyczne średniego napięcia,

- ewentualny plac manewrowy i utwardzona komunikacja/drogi wewnętrzne w ramach wyznaczonego terenu ABCDEFGHIJKLLMNOA i zjazd z drogi gminnej 1KDW1/2,

- ogrodzenie terenu ażurowe o wysokości do 3,0m 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 nie wyznacza się, ze względu na oddalenie farmy od drogi 1KDW1/2 i dostęp do drogi za pośrednictwem ramienia o długości ok. 60m i szerokości 5m - zgodnie z załącznikiem graficznym,
- b) wielkość terenu pod wnioskowaną inwestycję: przewidywana maksymalna powierzchnia w ramach ogrodzenia instalacji tj. maksymalna powierzchnia podlegająca przekształceniu do 3 ha, udział powierzchni biologicznie czynnej (jako powierzchnię biologicznie czynną zalicza się również powierzchnię zieleni niskiej pod panelami) minimum 30% w stosunku do terenu ABCDEFGHIJKLLMNOA,
- c) szerokość elewacji frontowej (tj. od drogi 1KDW1/2):
- panele fotowoltaiczne i infrastruktura towarzysząca – nie określa się,
 - kontenerowa stacja (transformatorowo-kontrolna) – do 6m każda,
 - magazynu energii – do 6m,
 - pozostała infrastruktura towarzysząca – nie określa się,
- d) wysokość obiektów:
- panele fotowoltaiczne oraz konstrukcja wsporcza pod panele fotowoltaiczne – wysokość całkowita do 4m,
 - kontenerowa stacja (transformatorowo-kontrolna) - wysokość całkowita do 4,0m,
 - magazyn energii - wysokość całkowita do 4,0m,
 - ogrodzenie o wysokości do 3m,
 - 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 45°, panele umieszczone w rzędach, w odstępach umożliwiających przejazd pojazdu,
 - kontenerowa stacja (transformatorowo-kontrolna) – 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 6 MW i powierzchni do 3 ha /powierzchnia podlegająca przekształceniu/) kwalifikuje się do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w ustawie z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa o ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 1094 z późn. zm.) i określone jest w §3 ust. 1 pkt 54a lit. a) 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 54a ww. rozporządzenia jako przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się zabudowa systemami fotowoltaicznymi o powierzchni wyznaczonej po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli nie mniejszej niż:
- a) 0,5 ha 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 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,
- b) 2 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a
- z wyłączeniem zabudowy systemami fotowoltaicznymi lokalizowanej na dachach i elewacjach obiektów budowlanych.
- Dla przedmiotowej inwestycji została wydana Decyzja Nr 8/2021/2023 z dnia 22.05.2023r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia,

- 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 (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 1478) w uzgodnieniu z właściwym zarządcą tych urządzeń,
- c) inwestycja jest położona w zasięgu obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody, leży w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Dolina Skrzy Lewej”.
- d) przedmiotem projektu jest zamontowanie instalacji elektrowni fotowoltaicznej na terenie znacznej części działki nr ewid. 60/1 użytkowanej dotychczas rolniczo jako grunty rolne. W otoczeniu planowanej inwestycji znajdują się grunty rolne oraz działki z zabudową 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 (teren pod inwestycję to grunty klasy RV, RVI).

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. Na terenie planowanej inwestycji nie będzie odbywał się pobór wody,
- b) energia elektryczna - podłączenie do sieci elektroenergetycznej - odbiór wyprodukowanej energii (przyłączenie do sieci elektroenergetycznej średniego napięcia. 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, opcjonalnie z magazynu energii – 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 gminnej wewnętrznej pełniącej rolę drogi dojazdowej oznaczonej na załączniku graficznym symbolem IKDW1/2 (działka nr ewid. 90 w zarządzie Gminy Gostynin). Dalsza komunikacja odbywa się już drogami wewnętrznymi po terenie inwestycji (własność prywatna). W obrębie terenu inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe w ilości min. sztuk 1 dla użytkowników nieruchomości.

- 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 źródeł 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. W przypadku stwierdzenia na terenie działki inwestycyjnej występowania urządzeń melioracji wodnych kolidujących z projektowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do rozwiązania tych kolizji zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (t.j. Dz. z 2023r., poz. 1478) – w uzgodnieniu z właścicielem/zarządcą tych urządzeń.

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. **Starostą Gostynińskim** - na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. **Dyrektorem Zarządu Zlewni we Włocławku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie** - w zakresie melioracji wodnych - na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

11. **Integralną częścią decyzji są:**

- **Załącznik nr 1** - załącznik graficzny do decyzji i wyników analizy – kopia mapy zasadniczej numerycznej z zasobów geodezyjnych w skali 1:1000 z wkreślonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji (ozn. kolorem czerwonym).

- **Załącznik nr 2** – wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

UZASADNIENIE

Wnioskodawca PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o., ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa, wystąpiła z wnioskiem do Wójta Gminy Gostynin o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji pn.: *budowa farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na części działki nr 60/1 w obrębie Jaworek, 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 z późn. zm.), zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003r. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.).

Teren przewidziany pod realizację inwestycji nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Urząd Gminy Gostynin pismem znak: ZP.6730.210.2023 z dnia 28.09.2023r. zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji dla przedmiotowej inwestycji. W wyznaczonym terminie nie zgłoszono żadnych uwag, wniosków i zastrzeżeń w sprawie.

Przed wydaniem decyzji, zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 977 z późn. zm.), dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

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

W wyniku przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu ustalono, że zostały spełnione łącznie warunki, o których mowa w art. 61 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a mianowicie:

1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu (ze względu na zaliczenie wnioskowanej inwestycji do

instalacja odnawialnego źródła energii OZE), na podstawie art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 nie muszą być spełnione w celu wydania decyzji dla wnioskowanej inwestycji. W związku z powyższym odstąpiono od analizy funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. W związku z powyższym odstąpiono od analizy funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,

- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej - ze względu na zaliczenie wnioskowanej inwestycji do instalacji odnawialnego źródła energii OZE, na podstawie art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 nie muszą być spełnione w celu wydania decyzji dla wnioskowanej inwestycji. W związku z powyższym odstąpiono od analizy dostępu inwestycji do drogi publicznej.
- 3) istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- 4) teren inwestycji nie jest objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskaną do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gm. Gostynin, który utracił ważność 01.01.2003r.. Zgodnie z rejestrem gruntów teren inwestycyjny: w granicach ABCDEFGHIJKLLMNOA stanowią grunty zidentyfikowane w ewidencji gruntów jako - użytki rolne z gruntami klasy RV, RVI. Na podstawie art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 2409 z późn. zm.) dla w/w gruntów nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
- 5) ustalenie warunków zabudowy dla przedstawionej inwestycji jest zgodne z przepisami odrębnymi, tj. z:

a) ustawą z dnia 03 lutego 1995 o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 2409 z późn. zm.).

Planowana inwestycja położona jest na części działki nr ewid. 60/1 w m. Jaworek (teren wyznaczony pod inwestycję oznaczono na zał. graficznym literami ABCDEFGHIJKLLMNOA). Aktualnie teren wyznaczony pod inwestycję to grunty rolne z dostępem do drogi 1KDW1/2 (tj. działki nr ewid. 90). 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 ABCDEFGHIJKLLMNOA stanowią grunty zidentyfikowane w ewidencji gruntów jako - użytki rolne z gruntami klasy RV, RVI. Na podstawie art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 2409 z późn. zm.) dla w/w gruntów nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

b) ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (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 (polegające na budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 6 MW i powierzchni podlegającej przekształceniu do 3 ha, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną) należy do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w ustawie z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu 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 określona jest w § 3 ust. 1 pkt 54a lit. a) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu o jego oddziaływaniu na środowisko może być wymagany (Dz. U. z 2019r. poz. 1839 z późn. zm.). Stosownie do treści §3 ust. 1 pkt 54a ww. rozporządzenia jako przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się zabudowa systemami fotowoltaicznymi o powierzchni wyznaczonej po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli nie mniejszej niż:

a) 0,5 ha 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 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,

b) 2 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a

- z wyłączeniem zabudowy systemami fotowoltaicznymi lokalizowanej na dachach i elewacjach obiektów budowlanych.

Dla przedmiotowego przedsięwzięcia została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia Nr 8/2021/2023 z dnia 22.05.2023r.

W powyższej 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". W ww. Decyzji nie znaleziono przeciwskażeń do realizacji przedsięwzięcia w wariantcie podanym przez wnioskodawcę.

c) ustawą z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 1336 z późn. zm.).

Przedsięwzięcie zlokalizowane będzie w zasięgu obszarów chronionych, leży w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Dolina Skrwy Lewej”. Przedmiotem projektu jest zamontowanie instalacji elektrowni fotowoltaicznej na terenie działki użytkowanej dotychczas rolniczo jako grunty rolne (grunty klasy RV, RVI). W otoczeniu planowanej inwestycji znajdują się grunty rolne, które po jej realizacji nadal będą mogły być wykorzystywane zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem oraz zabudowa zagrodowa. Najbliższe istniejące budynki mieszkalne znajdują się: w odległości min. 60m dot. budynku mieszkalnego na działce nr ewid. 59/1 i min. 60m dotyczy budynku mieszkalnego na działce nr ewid. 66/1 od ogrodzenia farmy. Następne budynki mieszkalne oddalone są od ogrodzenia farmy o ponad 135m. 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 nieruchomość 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.

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.

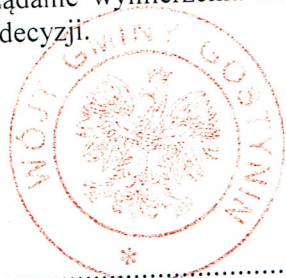
W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

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
KIEROWNIK
Referatu Zagospodarowania Przestrzennego
Joanna Dudek

(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 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 administracji 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. PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o., ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa.

2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. [REDACTED]
6. [REDACTED]
7. [REDACTED]
8. [REDACTED]
9. [REDACTED]
10. [REDACTED]

11. A/a.

Projekt decyzji przygotował:

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

