

## DECYZJA NR 228/2022/2023/2024 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 2022r. poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 2000) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 28.10.2022r. (data wpływu do UG 02.11.2022r.) po Decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Płocku znak: KO 832/4102/30/23 z dnia 14.07.2023r. (data wpływu do tut. Urzędu 19.07.2023r.), który złożyła:  
PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o., ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa,  
na inwestycję: budowa farmy fotowoltaicznej,  
zlokalizowaną: część działki numer ewidencyjny 112/5, miejscowość Marianka, 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.

**Lokalizacja inwestycji:** część działki numer ewidencyjny 112/5, miejscowość Marianka, gmina Gostynin.

- 1) **rodzaj zabudowy:** instalacja odnawialnego źródła energii OZE.
- 2) **funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:**
  - a) sposób użytkowania obiektów budowlanych – zgodnie z przeznaczeniem;
  - b) sposób zagospodarowania terenu – zgodnie z przeznaczeniem.

#### 2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

Na obszarze terenu wskazanego we wniosku ustala się:

- 2.1. budowę farmy fotowoltaicznej – na części nieruchomości tj. działki nr ewid. 112/5 jako przedsięwzięcie obejmujące:
  - a) panele fotowoltaiczne w ilości do 10 000 szt., o łącznej powierzchni do 2,0 ha i łącznej mocy do 4,0MW,
  - b) inwertery/falowniki,
  - c) kontenerowa stacja (transformatorowo-kontrolna) – do 4 szt.,
  - d) instalację odgromową, przepięciową oraz uziemiającą,
  - e) przyłącze elektroenergetyczne do linii średniego napięcia,
  - f) ogrodzenie terenu,
  - g) system monitoringu,
  - h) dodatkowe oprzyrządowanie techniczne,
  - i) drogi wewnętrzne, plac manewrowy oraz zjazd z drogi,
  - j) inne niezbędne elementy infrastruktury technicznej związane z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej,



- k) opcjonalnie magazyn energii - 1 szt.;
- 2.2. dopuszcza się zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnych na zasadach agrofotowoltaiki, w tym np.: łąki kwietne, uprawy ziół, itp.
- 2.3. 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 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. Ustalenia dotyczące warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych:**

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

##### 3.1.1. Panele fotowoltaiczne:

- a) linię zabudowy ustala się w odległości 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 265 (dz. nr ewid. 104),
- b) wielkość powierzchni nowej zabudowy do powierzchni działki — nie ustala się,
- c) szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej okapu (podstawy dachu) – nie ustala się,
- e) geometria dachu – nie ustala się,
- f) wysokość planowanych paneli fotowoltaicznych (całość konstrukcji) – do 5,0 m.

##### 3.1.2. Kontenerowe stacje (transformatorowo-kontrolne):

- a) linię zabudowy ustala się w odległości 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 265 (dz. nr ewid.104)
- b) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki (dla każdej stacji transformatorowej) — od 4,5m<sup>2</sup> do 18m<sup>2</sup>,
- c) szerokość elewacji frontowej – od 1,5m do 3,0m,
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej okapu (podstawy dachu) – od 2,0 m do 4,0 m,
- e) geometria dachu – dach płaski lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 5°,
- f) wysokość obiektów - od 2,0 m do 4,0 m.

#### **4.1. Warunki ochrony środowiska, zdrowia i życia ludzi, przyrody i krajobrazu:**

- 4.1.1. Planowana inwestycja jest przedsięwzięciem mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – na mocy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., poz. 1839 z późn. zm.) – kwalifikuje się do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa 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 pkt 54 rozporządzenia z 2019r. jako przedsięwzięcie mogące potencjalnie oddziaływać na środowisko zalicza się zabudowę przemysłową, w tym zabudowę systemami fotowoltaicznymi, lub magazynową wraz towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:
- a) 0,5ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6, ust.1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art.6, pkt 1-3 tej ustawy, b) 1ha na obszarach innych niż wymienione lit. a, (przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia). Inwestor w złożonym wniosku (zarówno część tekstowa jak i graficzna)



zaznaczył, że maksymalna powierzchnia podlegająca przekształceniu planowanego zamierzenia nie przekroczy 2,0ha. Dla przedmiotowej inwestycji została wydana Decyzja Nr 6/2021/2022 z dnia 30.06.2022r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia.

- 4.1.2. Inwestycja nie jest położona w zasięgu obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody.
- 4.1.3. Teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nie rolne i nieleśne wynikające z przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 1326).

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

Planowana inwestycja nie znajduje się w obszarze ochrony konserwatorskiej.

#### **4.3. 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. obsługa komunikacyjna – od drogi publicznej - drogi wojewódzkiej nr 265, usytuowanej na działce nr ewid. 104. W obrębie działki należy zapewnić miejsca postojowe dla użytkowników nieruchomości.

#### **5. 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:

- 5.1. przed pozbawieniem:
  - 5.1.1. dostępu do drogi publicznej,
  - 5.1.2. możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności
  - 5.1.3. dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 5.2. przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zapylenie itp. ewentualne uciążliwości należy ograniczyć do granic własności,
- 5.3. przed zanieczyszczeniem powietrza, wody, i gleby oraz istniejącej zieleni i drzewostanu.

#### **6. 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):**

- 6.1. przedmiotowa działka nie jest zlokalizowana na obszarze potencjalnie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych,
- 6.2. inwestycja zlokalizowana jest poza zasięgiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- 6.3. inwestycja nie znajduje się na terenie górniczym.

7. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

8. 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.

9. Niniejsza decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona warunki zawarte w tej decyzji.

10. 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.
11. Decyzja niniejsza nie rozstrzyga kwestii usytuowania obiektów budowlanych oraz rozwiązań projektowych ponieważ należą one do materii normowanej przez przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 2351 z późn. zm.) i przepisy techniczno – budowlane m.in. rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Będą one rozstrzygane przez właściwy organ wydający pozwolenie na budowę – Starostwo Powiatowe w Gostyninie.
12. 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
  - 2) **Mazowieckim Zarządem Dróg Wojewódzkich** – na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgoda milcząca.
13. **Integralną częścią decyzji są:**
- **Załącznik nr 1** – załącznik graficzny do decyzji – kopia mapy zasadniczej numerycznej z zasobów geodezyjnych w skali 1:1000 z wkreślonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji (oznaczonymi kolorem czarnym i literami ABCDEFA) i linią zabudowy.
  - **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.

## 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*, część działki numer ewidencyjny 112/5, miejscowość Marianka, gmina Gostynin.

Decyzją Nr 228/2022/2023 z dnia 03.04.2023r. Wójt Gminy Gostynin ustalił warunki zabudowy dla ww. inwestycji. Do tut. Urzędu w dniu 02.06.2023r. wpłynęło odwołanie strony postępowania Państwa Małgorzaty i Stanisława Balcerzak od przedmiotowej decyzji. Natomiast w dniu 14.06.2023r. wpłynęło odwołanie strony postępowania Pani Wioletty Jasińskiej od przedmiotowej decyzji. Wobec powyższego Organ prowadzący postępowanie przesłał akta sprawy do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Płocku. Organ odwoławczy decyzją znak: KO 832/4102/30/23 z dnia 14.07.2022r. (data wpływu do tut. Urzędu 19.07.2022r.) uchylił zaskarżoną decyzję i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji. W dniu 29.09.2023r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze przekazało organowi I instancji akta sprawy co pozwoliło na dalsze prowadzenie przedmiotowego postępowania.

Zgodnie z sugestiami Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Płocku, Organ Gminy zastosował się do dyspozycji wynikających z ww. rozstrzygnięcia SKO.

Rozpatrując ponownie sprawę organ ustalił, co następuje:

zgodnie z sugestiami Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Płocku, stosownie do postanowień art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm.), projekt niniejszej decyzji sporządziła Iwona Wierzbicka (nr upr. MA/077/2015 ) członkini Okręgowej Izby Architektów o nr MA-27-61).

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm.) zmiana zagospodarowania terenu



w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest ww. inwestycja, warunki zabudowy dla działki określonej we wniosku, ustala się na podstawie art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm.), zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r. Nr 164, poz. 1588).

Przed wydaniem decyzji, zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm.), dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Na podstawie art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym arch. P. Iwona Wierzbicka (nr upr. MA/077/2015 członkini Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów o nr MA-2761) sporządziła projekt decyzji o warunkach zabudowy poprzedzony analizą funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu i ustaliła warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

W wyniku przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu ustalono, że zostały spełnione łącznie warunki, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 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 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. Wyrok ten określa przyjęte tezy, stanowiące ukierunkowanie dotychczasowych, rozbieżnych interpretacji przepisów dotyczących lokalizacji farm fotowoltaicznych, o następującej treści:

#### TEZA 1

*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 przynoszenia 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 ład 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 - nie dotyczy – zgodnie z art. 61 ust. 3 u.p.z.p.
3. istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego: istniejące sieci: elektroenergetyczna, wodociągowa, szamba. Na wnioskowanym terenie brak jest sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Wody opadowe odprowadzane są powierzchniowo na tereny zielone własnych działek. Inwestor uzyskał zgodę/oświadczenie w sprawie zapewnienia dostawy: energii elektrycznej od Energa Operator SA– pismo znak: EOP-7MMP-001320-2021 z dnia 20.04.2021r.;
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 ABCDEFA stanowią grunty zidentyfikowane w ewidencji gruntów jako – grunty rolne – RVI. Na podstawie art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 1326) 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.
6. zamierzenie budowlane nie znajduje 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.

Po rozstrzygnięciu przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Płocku organ prowadzący postępowanie przekazał projekt decyzji wraz z aktami sprawy do właściwych organów celem dokonania przewidzianych prawem uzgodnień. Stosowne uzgodnienia zostały dokonane przez:

- **Starostę Gostyńskiego** - na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- **Mazowiecki Zarząd Dróg Wojewódzkich** – na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgoda milcząca.

Po uzyskaniu stosownych uzgodnień organ prowadzący postępowanie zawiadomieniem z dnia 10.01.2024r. poinformował strony postępowania, iż postępowanie dowodowe w przedmiotowej sprawie zostało zakończone, umożliwiając jednocześnie stronom wypowiedzenie się co do zebranych w sprawie dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. W przewidzianym w zawiadomieniu terminie żadna ze stron nie zapoznała się ze zgromadzonym materiałem w sprawie, nie zostały również zgłoszone żądania

Wymagania, jakie powinien spełnić wnioskodawca celem uzyskania decyzji o warunkach zabudowy zostały określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z kolei elementy składowe, jakie powinna zawierać analizowana decyzja wymienione zostały przez ustawodawcę w art. 54 ww. ustawy, stosowanym odpowiednio do



decyzji o warunkach zabudowy na podstawie art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwanej dalej u.p.z.p).

Jak wskazuje się w orzecznictwie sądowym, decyzja o warunkach zabudowy nie jest decyzją uznaniową. Organ właściwy do jej wydania jest zobowiązany do pozytywnego rozstrzygnięcia, jeśli projektowana inwestycja czyni zadość wszystkim wynikającym z prawa warunkom a obowiązek odmowy ma tylko wówczas, gdy inwestycja ta nie spełnia choćby jednej ustawowej przesłanki z art. 61 ust. 1 u.p.z.p. Innymi słowy, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia określonych w u.p.z.p. warunków. Oznacza to, że brak spełnienia chociażby jednego z warunków o których stanowi art. 61 ust. 1 u.p.z.p. jest podstawą do odmowy ustalenia warunków zabudowy.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 3 ww. ustawy „przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii.”

Przekładając powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, iż wnioskowana inwestycja podlega powyższemu odstępstwu, dlatego nie zachodziła konieczność badania wszystkich warunków z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponadto wnioskowane zamierzenie inwestycyjne zostało zakwalifikowane jako instalacja odnawialnego źródła energii, zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odstąpiono od analiz wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2. Natomiast wyniki przeprowadzonych pozostałych warunków wynikających z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wykazały że: projektowane uzbrojenie terenu będzie wystarczające dla realizacji wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego; przedsięwzięcie realizowane będzie wyłącznie na gruntach rolnych VI klasy bonitacyjnej i nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolne i nieleśne, nie jest również sprzeczne z przepisami odrębnymi jak również nie znajduje się w obszarze 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, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Ponieważ wyniki analizy wykazały zgodność z warunkami określonymi w art. 61 ustawy, stwierdzono, że możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji opisanej wnioskiem.

Decyzja o warunkach zabudowy określa jedynie pewne ramy postępowania, ustala wymagania jakim powinna odpowiadać planowana inwestycja i wskazuje dopuszczalny sposób zagospodarowania i zabudowy nieruchomości w sytuacji gdy na przedmiotowym terenie nie obowiązuje mpzp. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi żadnych praw do terenu, nie narusza praw właścicieli i uprawnień osób trzecich, jej podjęcie nie wymaga zgody właścicieli sąsiednich nieruchomości, a jej wydanie nie przesądza o zgodności inwestycji z przepisami techniczno-budowlanymi. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie oznacza, że inwestycja powstanie, gdyż dopiero po zatwierdzeniu projektu budowlanego i uzyskaniu pozwolenia na budowę inwestor może przejść do realizacji zamierzenia, a do tego czasu nie może podejmować żadnych czynności związanych z samą budową. Uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy stanowi pierwszy z etapów procesu inwestycyjnego, który określa pewne ramy, wskazuje na parametry, których konkretyzacja nastąpi na kolejnym etapie. Dopiero wówczas właściwe organy podejmą kroki weryfikujące zgodność planowanych obiektów z odpowiednimi przepisami w tym technicznymi, a także zgodności z uzasadnionymi interesami osób trzecich (art.5 Prawa budowlanego). Na obecnym etapie taka ochrona została zapewniona, ale niewątpliwie jest ona węższa, gdyż wyznaczają ją wyłącznie ogólne zasady zapisane w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W przedmiotowej sprawie organ prowadzący przedmiotowe postępowanie zapewnił ochronę interesów osób trzecich w stopniu wynikającym z ustawy, czemu dał wyraz w zapisach przedmiotowej decyzji.

Reasumując, decyzja jest zgodna z obowiązującymi przepisami prawa i jest kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.



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 20b za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

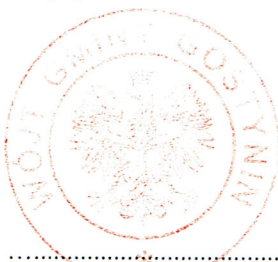
W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

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 2003 r. 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](mailto:aod@gminagostynin.pl).
2. Administrator danych wyznaczył inspektora 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 2022r. poz. 503 z późn. zm.) oraz kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2022r. poz. 2000).
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. 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. A/a.

### Projekt decyzji przygotowała:

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

Sporządziła: A. Betlińska.



