

## **DECYZJA NR 108/2024**

### **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 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 12 kwietnia 2024 r. (wpływ do tut. Urzędu 16.04.2024r.), skorygowanego w dniu 31.07.2024r. (wpływ do tut. Urzędu 08.08.2024r.), który złożyła:  
E&W Sp. z o. o. Projekt Sp. k., ul. Kwiatowa 23, 88 - 110 Jacewo – reprezentowana przez pełnomocnika Pana Józefa Ziaja.

na inwestycję p.n.: *budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 24 MW jako urządzenia odnawialnego źródła energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą,*

zlokalizowaną: na częściach działek nr ewid.: 48/4, 49/4, 50/9, 50/10 – obręb 0052, miejscowość Kozice, gmina Gostynin,

### **USTALAM**

#### **WARUNKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

dla: E&W Sp. z o.o. PROJEKT Sp. k. ul. Kwiatowa 23, 88 - 110 Jacewo.

**1. Rodzaj inwestycji: budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 24 MW jako urządzenia odnawialnego źródła energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą.**

**1.1. Lokalizacja inwestycji: część działek nr ewid.: 48/4, 49/4, 50/9, 50/10 – obręb 0052, miejscowość Kozice, gmina Gostynin,**

**1.2. Rodzaj zabudowy: obiekty infrastruktury technicznej, przez które rozumie się farmę fotowoltaiczną.**

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

Na obszarze terenu wskazanego we wniosku ustala się:

1.3.1. budowę farmy fotowoltaicznej - o łącznej mocy do 24 MW i powierzchni zabudowy od 45 m<sup>2</sup> do 101 596 m<sup>2</sup>, jako przedsięwzięcie obejmujące:

a) panele fotowoltaiczne w ilości do 53 000 szt., o łącznej powierzchni od 45 m<sup>2</sup> do 101 596 m<sup>2</sup> i łącznej mocy do 24 MW, montowane za pomocą kotew wbijanych w ziemię lub przytwierdzone do prefabrykowanych fundamentów. Stelaże pod panelami będą konstrukcjami stałymi lub ruchomymi, stanowiącymi instalacje śledzące ruchy słońca;

b) inwertery;

c) okablowanie solarne;

- d) stacje kontenerowe transformatorowe nn/SN – do 12szt., o łącznej powierzchni zabudowy do 540,0 m<sup>2</sup>;
  - e) kontenerowe magazyny energii w ilości do 134 szt. o łącznej powierzchni zabudowy do 5 976,0 m<sup>2</sup>;
  - f) instalację odgromową;
  - g) ogrodzenie terenu - płot ażurowy, np. metalowy;
  - h) system monitoringu pracy instalacji;
  - i) linie telekomunikacyjne, w tym światłowodowe;
  - j) wewnętrzna infrastruktura komunikacyjna - drogi wewnętrzne o szerokości do 4,0 m, a także zjazdy, place manewrowe i miejsca parkowania w ilości min. 2 szt.;
  - k) inne niezbędne elementy infrastruktury technicznej związane z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej, w tym: m. in. elementy telewizji przemysłowej (kamery), oświetlenie terenu, elementy ochrony przed zniszczeniem i włamaniem ( czujniki alarmowe).
- 1.3.2. dopuszcza się zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej 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. o 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:**

- a) linii zabudowy nie ustala się ze względu na ponadnormatywną odległość od drogi publicznej – tzn. drogi powiatowej nr 1411W, usytuowanej na działce nr ewid. 165;
- b) wskaźnika intensywności zabudowy – nie ustala się;
- c) wskaźnika minimalnej i maksymalnej naziemnej intensywności - nie ustala się;
- d) wskaźnik wielkość powierzchni nowej zabudowy do powierzchni działki — nie ustala się.

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

- a) szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
- b) geometria dachu – nie ustala się;
- c) wysokość planowanych paneli fotowoltaicznych (całość konstrukcji) – max. do 5,0 m, wraz ze stelażem.

#### **2.1.2. Parametry pojedynczego panelu – konstrukcja wsporcza:**

- a) powierzchnia – od 1,5 m<sup>2</sup> do 4,0 m<sup>2</sup>;
- b) długość – od 1,0 m do 4,0 m;
- c) szerokość – od 1,0 m do 4,0 m;
- d) wysokość – od 1,5 m do 5,0 m.

#### **2.1.3. Kontenerowa stacja transformatorowa:**

- a) szerokość elewacji – od 1,5 m do 10,0 m;
- b) geometria dachu – dach płaski lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- c) wysokość obiektów - od 2,0 m do 5,0 m;
- d) kubatura od 6,0 m<sup>3</sup> do 360,0 m<sup>3</sup>;
- e) powierzchnia zabudowy - 3,0 m<sup>2</sup> do 60,0 m<sup>2</sup>.

#### **2.1.4. Kontenerowy magazyn energii:**

- a) szerokość elewacji – od 1,5 m do 10,0 m;

- b) geometria dachu – dach płaski lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- c) wysokość obiektów - od 2,0 m do 5,0 m;
- d) kubatura od 10,0 m<sup>3</sup> do 500,0 m<sup>3</sup>;
- e) powierzchnia zabudowy 5,0 m<sup>2</sup> do 100,0 m<sup>2</sup>.

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

- 2.2.1. Planowana inwestycja należy do 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 2019 roku, poz. 1839 z późn. zm.). Dla przedmiotowej inwestycji została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach Nr 13/2023/2024 z dnia 22.03.2024 r. wydana przez Wójta Gminy Gostynin dla E&W Sp. z o. o., Projekt Sp. K., ul. Kwiatowa 23, 88 – 110 Jacewo - reprezentowanej przez pełnomocnika Pana Józefa Ziaja.
- 2.2.2. Inwestycja nie jest położona w zasięgu obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- 2.2.3. Teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nie rolnicze i nieleśne wynikające z przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2024 poz. 82) – teren objęty wnioskiem w ewidencji gruntów został sklasyfikowany jako - RIVa, RIVb, RV, RVI, N.

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

Planowana inwestycja nie znajduje się w obszarze ochrony konserwatorskiej.

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

- 2.4.1. woda i ścieki - planowana inwestycja nie wymaga obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenie ścieków;
- 2.4.2. energia elektryczna - na warunkach przyłączenia określonych przez dysponenta sieci;
- 2.4.3. odprowadzenie wód opadowych - na teren własnej działki;
- 2.4.4. obsługa komunikacyjna – nie jest wymagany dostęp do drogi publicznej;
- 2.4.5. pozostała infrastruktura techniczna – planowana inwestycja znajduje się w strefie gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500MOP 8,4 MPa oraz DN 1000 MOP8,4 MPa. Projekt zagospodarowania terenu farmy fotowoltaicznej oraz wszelkie zamierzenia inwestycyjne w strefach kontrolowanych gazociągów i ich sąsiedztwie 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;
  - 4.4. w przypadku stwierdzenia na terenie działki inwestycyjnej występowania urządzeń melioracji wodnej kolidujących z projektowaną inwestycją Inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do rozwiązania tej kolizji, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne w uzgodnieniu z właściwym zarządcą tych urządzeń.
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, 553, 967 z późn. zm.) i przepisy techniczno – budowlane m.in. rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Będą one rozstrzygane przez właściwy organ wydający pozwolenie na budowę – Starostwo Powiatowe w Gostyninie.
  10. Warunki wynikające z uzgodnień stosownie do art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Decyzję wydano po uzgodnieniu z:

- 1) **Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Gostyninie** – postanowienie znak: PPIS/ZNS/452.1/237/ASK-JZ/3250/2024 z dnia 26.07.2024 (wpływ do tut. Urzędu 30.07.2024r.) – uzgadniające projekt przedmiotowej decyzji.
- 2) **Operatorem Gazociągów Przesyłowych GAZ – System S.A** – pismo znak: OG-DL.402.350.2024.2 z dnia 29.07.2024r. – uzgadniające przedmiotowy projekt decyzji z informacją, iż projekt zagospodarowania terenu farmy fotowoltaicznej oraz wszelkie zamierzenia inwestycyjne w strefach kontrolowanych gazociągów i ich sąsiedztwie należy uzgodnić Operatorem Gazociągów Przesyłowych GAZ – SYSTEM S.A. Oddział w Gdańsku.
- 3) **Starostą Gostynińskim** - na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 4) **Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Gostyninie** - na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 8 ust. 5c ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 5) **Operatorem Gazociągów Przesyłowych GAZ – System S.A.** - pismo znak: OG-DL.402.350.2024.4 z dnia 11.10.2024r. (data wpływu do tut. Urzędu 14.10.2024r.) – opiniujące pozytywnie przedmiotowy projekt decyzji z informacją, iż projekt zagospodarowania terenu farmy fotowoltaicznej oraz wszelkie zamierzenia inwestycyjne w strefach kontrolowanych gazociągów i ich

sąsiedztwie należy uzgodnić Operatorem Gazociągów Przesyłowych GAZ – SYSTEM S.A. Oddział w Gdańsku.

#### 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 E&W Sp. z o. o. PROJEKT Sp. k. z., ul. Kwiatowa 23, 88 - 110 Jacewo - reprezentowana przez pełnomocnika Pana Józefa Ziaja, wystąpił do Wójta Gminy Gostynin z wnioskiem w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji p.n.: *Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 24 MW jako urządzenia odnawialnego źródła energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą*, zlokalizowanej na części działek nr ewid. 48/4, 49/4, 50/9, 50/10 – obręb 0052, miejscowość Kozice, gmina Gostynin.

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 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), 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 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 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. o 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.

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 szansę 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 - drogi powiatowej nr 1411W, usytuowanej na działce nr ewid. 165, miejscowość Kozice. 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 ABCDEFGHIJKLMNO stanowią grunty zidentyfikowane w ewidencji gruntów jako - grunty rolne – RIVa, RIVb, RV, RVI, N.
5. ustalenie warunków zabudowy dla przedstawionej inwestycji jest zgodne z przepisami odrębnymi.
6. zamierzenie budowlane 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 273,1846), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e, pkt 2,
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Wójt Gminy Gostynin pismem znak: ZP.6730.108.2024 z dnia 22.05.2024 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.

Na podstawie z art. 53 ust. 4 ww. ustawy organ prowadzący postępowanie pismem znak: ZP.6730.108.2024 z dnia 12.07.2024r. przekazał projekt decyzji wraz z aktami sprawy do właściwych organów celem dokonania przewidzianych prawem uzgodnień: do Starosty Gostynińskiego, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gostyninie oraz do GAZ – SYSTEM S.A oddział w Gdańsku.

Warunki zabudowy określone w projekcie ww. decyzji zostały pozytywnie uzgodnione przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gostyninie oraz GAZ – SYSTEM S.A oddział w Gdańsku.

Natomiast Starosta Gostyniński pismem znak: GK.6123.292.2024 z dnia 25.07.2024r. (wpływ do tut. Urzędu 29.07.2024r.) wezwał Wójta Gminy Gostynin do złożenia wyjaśnień dotyczących niezgodności pomiędzy wnioskiem i projektem decyzji o warunkach zabudowy, a załącznikiem graficznym do ww. decyzji. Załącznik graficzny przedstawiał, że planowana inwestycja obejmuje również działkę nr ewid. 50/9 położoną w obrębie Kozice, gmina Gostynin, której nie uwzględniono we wniosku oraz w projekcie decyzji.

Wobec braku odpowiedzi na wezwanie, w myśl art. 64 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego – Starosta Gostyniński zawiadomieniem znak: GK.123.292.2024 z dnia 04.09.2024r. (wpływ do tut. Urzędu 05.09.2024r.) - pozostawił wniosek bez rozpatrzenia.

W dniu 08.08.2024r. do tutejszego Urzędu wpłynął wniosek w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji pn.: *budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 24 MW jako urządzenia odnawialnego źródła energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą*, zlokalizowanej na działkach nr ewid.: 48/4, 49/4, 50/9, 50/10 – obręb 0052, miejscowość Kozice, gmina Gostynin – uzupełniony o numer ewidencyjny działki 50/9 – obręb 0052, miejscowość Kozice, gmina Gostynin.

Wójt Gminy Gostynin pismem znak: ZP.6730.108.2024 z dnia 29.08.2024r. ponownie zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji dla przedmiotowej inwestycji.

W wyznaczonym terminie nie zgłoszono żadnych uwag, wniosków i zastrzeżeń w sprawie.

Na podstawie z art. 53 ust. 4 ww. ustawy pismem znak ZP.6730.108.2024 z dnia 27.09.2024r. organ prowadzący postępowanie ponownie przekazał projekt decyzji wraz z aktami sprawy do właściwych organów celem dokonania przewidzianych prawem uzgodnień.

Warunki zabudowy określone w projekcie ww. decyzji zostały pozytywnie uzgodnione przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gostyninie oraz Starostę Gostynińskiego – zgody milczące. Natomiast GAZ – SYSTEM S.A oddział w Gdańsku pismem znak: OG-DL.402.350.2024.4 z dnia 11.10.2024r. (wpływ do tut. Urzędu 14.10.2024r.) – zaopiniował pozytywnie projekt przedmiotowej decyzji.

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień od w/w instytucji, Wójt Gminy Gostynin zawiadomieniem znak: ZP.6730.108.2024 z dnia 17.10.2024 r. poinformował strony postępowania, że skompletowane zostały akta sprawy związane z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i pouczył o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych w sprawie dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w nieprzekraczalnym terminie 3 dni od daty otrzymania zawiadomienia.

W wyznaczonym terminie nie wypowiedziano się co do zebranych w sprawie dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

W toku postępowania ustalono, że wniosek Inwestora spełnia wymogi określone w art. 52 w związku z art. 64 ustawy z dnia 27 marca 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 niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy, w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, podmiotowi, który wystąpił o jej wydanie, przysługuje żądanie wymierzenia kary pieniężnej za każdy dzień zwłoki. Do terminu, o którym mowa powyżej, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

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



Zastępca Wójta Gminy

(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 telefon) będziemy przetwarzać w celu rozpatrzenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy – lokalizacji inwestycji celu publicznego.
4. Podstawą prawną przetwarzania Twoich danych osobowych jest obowiązek prawny ciążyący na administratorze wynikający z art. 6 ust. 1 lit. c RODO oraz z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 2024r. poz. z 572).
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:**

2. P.
3. P.
4. P.
5. P.
6. P.
7. P.
8. P.
9. P.
10. P.
- 11.

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.

