

IR.GP.6730.15.2023

**Decyzja Nr 15/2023
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 104 oraz 107 z uwzględnieniem art. 9, art. 10 i art. 11 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 z późn. zm.) oraz art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 3 i 4, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61, a także art. 64 ust. 1 w związku z art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977), a także rozporządzenia 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.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589),

**po rozpatrzeniu wniosku z dnia 17 marca 2023 roku,
uzupełnionym w dniu 27 marca 2023 roku i zmienionym w dniu 12 kwietnia 2023 roku,**
Elektrowni 104 Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie przy ul. Puławskiej 2, piętro 7, z pełnomocnictwa której działa Pani Aleksandra Kołodziejka, w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji p.n.: budowa elektrowni słonecznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą o mocy do 48 MW, przewidzianej do realizacji na działkach oznaczonych ewid. nr: 67/2, obręb PGR Srebrna; 66/4, 66/2, 67/2, 68/4, 69/3, 68/2, 69/6, 71/3, 70/4, obręb Srebrna; 30/3, 30/2, obręb Mańkowo, gmina Stara Białą, powiat plocki, województwo mazowieckie, po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz po dokonaniu analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji,

ustalam
wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu
dla zamierzenia budowlanego polegającego na:
budowie elektrowni słonecznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą o mocy do 48 MW, przewidzianej do realizacji na działkach oznaczonych ewid. nr: 67/2, obręb PGR Srebrna; 66/4, 66/2, 67/2, 68/4, 69/3, 68/2, 69/6, 71/3, 70/4, obręb Srebrna; 30/3, 30/2, obręb Mańkowo, gmina Stara Białą, powiat plocki, województwo mazowieckie,
na rzecz:
Elektrowni 104 Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie przy ul. Puławskiej 2, piętro 7, z pełnomocnictwa której działa Pani Aleksandra Kołodziejka.

Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy

1.1. rodzaj zabudowy: instalacja odnawialnego źródła energii; obiekty infrastruktury technicznej; urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty liniowe.

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

Na obszarze terenu wskazanego we wniosku ustala się:

2.1. budowę elektrowni słonecznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą o mocy do 48 MW.

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego

3.1. nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:

- 35,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 559,
 - 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 2908W,
 - 15,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej nr 291309W,
- zgodnie z oznaczeniem na załączniku mapowym,

3.2. w skład farmy fotowoltaicznej wejdą m.in.:

- panele fotowoltaiczne do 96 000 szt. Panele usytuowane na stelażach - konstrukcje wkręcane, wbijane w grunt. Panele posadowione na konstrukcjach, opcjonalnie jako instalacje śledzące słońce (tracker) lub panele dwustronne (tzw. bifacial). Wysokość konstrukcji do 6,0 m,
- stacje transformatorowe o wysokości do 5,0 m, powierzchnia zabudowy dla jednej stacji do 100 m², dach płaski o kącie nachylenia do 15 stopni. Ilość stacji do 28 sztuk,
- kontener techniczny (opcjonalnie) o wysokości do 5,0 m, dachu płaskim o kącie nachylenia do 15 stopni, powierzchnia zabudowy do 150m². W kontenerze może być zainstalowany zintegrowany system magazynowania energii,
- stacja SN/WN (opcjonalnie),
- drogi dojazdowe, place,
- inne niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- 4.1. inwestycja na etapie przygotowania i realizacji winna być prowadzona z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r., poz. 2556 z późn. zm.),
- 4.2. zachować wymogi decyzji Wójta Gminy Stara Biała o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 27 grudnia 2022 roku (znak: RGK.6220.16.2022) dla przedsięwzięcia p.n.: budowa Elektrowni Słonecznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach o nr ew. 67/2 (obręb 0024) w obrębie ew. PGR Srebrna, Gmina Stara Biała, na działkach o nr ew. 66/4, 66/2, 67/2, 68/4, 69/3, 68/2, 69/6, 71/3, 70/4 (obręb 0023) w obrębie ew. Srebrna, Gmina Stara Biała, na działkach o nr ew. 30/3, 30/2 (obręb 0016) w obrębie ew. Mańkowo, Gmina Stara Biała oraz linie kablowe łączące poszczególne części inwestycji poprowadzone w obrębie działek o nr ew. 12/1, 12/3 PGR Srebrna (0024), w obrębie działek o nr ew. 61, 80/2 Srebrna (0023) oraz w obrębie działek o nr ew. 40, 41 Mańkowo (0016), gmina Stara Biała, powiat płocki,
- 4.3. przedmiotowy teren nie jest objęty formą ochrony przyrody w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r., poz. 916 z późn. zm.),
- 4.4. odległość od lasów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4.5. część terenu wolnego od zabudowy należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną w postaci nasadzeń zieleni,
- 4.6. zasięg źródła hałasu ograniczyć do terenu działki,
- 4.7. obiekt budowlany nie może powodować przekroczenia określonych standardów jakości środowiska,
- 4.8. odpady powstałe podczas prac budowlanych należy przekazać firmie posiadającej uregulowany stan prawny w zakresie gospodarki odpadowej lub zagospodarować na zasadach określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 10 listopada 2015 r. w sprawie listy rodzajów odpadów, które osoby fizyczne lub jednostki organizacyjne niebędące przedsiębiorcami mogą poddawać odzyskowi na potrzeby własne, oraz dopuszczalnych metod ich odzysku (Dz. U. z 2016 r., poz. 93),
- 4.9. na działce budowlanej należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji,
- 4.10. sposób gospodarowania odpadami komunalnymi zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2022 r., poz. 2519 z późn. zm.),
- 4.11. teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne wynikające z przepisów regulujących zasady ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz rekultywacji i poprawiania wartości użytkowej gruntów, wynikających z przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r., poz. 2409), gdyż działki:
 - a) w liniach rozgraniczających teren inwestycji w Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stara Biała, który utracił swą ważność na podstawie art. 87 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zlokalizowane były na terenie:
 - upraw rolnych OR/O.RP,
 - drogi krajowej regionalnej nr 559 (obecnie drogi wojewódzkiej),
 - drogi wojewódzkiej nr 31188 (obecnie powiatowej nr 2908W),
 - drogi gminnej nr 14 (obecnie nr 291309W),
 - B.EG - gazociągu wysokiego ciśnienia ze strefą ochronną,
 - B.ES - rurociągów produktów naftowych ze strefą ochronną,
 - b) położone są na terenie oznaczonym symbolem: RIIIa, RIIIb (poza liniami rozgraniczającymi teren inwestycji), RIVa, RIVb, RV, RVI - grunty orne, S-RIIIb (poza liniami rozgraniczającymi teren inwestycji), S-RIVa - sady, Br-RIVa, Br-RV - grunty rolne zabudowane, PsIII (poza liniami rozgraniczającymi teren inwestycji), PsIV - pastwiska trwałe, W - grunty pod rowami (pow. 24,88 ha; 2,27 ha; 1,68 ha; 4,90 ha; 2,55 ha; 2,07 ha; 1,56 ha; 3,81 ha; 3,79 ha; 6,48 ha; 1,18 ha; 1,18 ha).

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- 5.1. Gmina Stara Biała nie prowadzi spisu dóbr kultury współczesnej,
- 5.2. teren pod projektowaną inwestycją nie podlega ochronie konserwatorskiej (znajduje się poza terenem ochrony konserwatorskiej). Jednakże w sąsiedztwie inwestycji znajduje się park krajobrazowo-naturalistyczny o pow. ok. 3,5 ha z XIX w., wraz ze strefą ochrony konserwatorskiej 200 m od granic parku - wpisany do rejestru zabytków pod numerem: 518, decyzją z dnia 29.07.1979 r., park krajobrazowo-naturalistyczny o pow. ok. 5,3301 m² - wpisany do rejestru zabytków pod numerem: 637, decyzją z dnia 09.02.1993 r., oraz park leśny o charakterze krajobrazowym w miejscowości Srebrna - wpisany do rejestru zabytków pod numerem 653, decyzją z dnia 7.08.1997 r. W związku z powyższym należy stosować się do art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r., poz. 840) który stanowi: „kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:

1. wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
2. zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;

3. niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta)".

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

- 6.1. obsługa komunikacyjna - z drogi powiatowej nr 2908W, będącej w zarządzie Zarządu Dróg Powiatowych w Płocku, drogi gminnej nr 291309W oraz dróg wewnętrznych, będących w zarządzie Wójta Gminy Stara Biała,
- 6.2. odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych. Dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione,
- 6.3. usytuowanie na działce budowlanej urządzeń do gromadzenia i oczyszczania ścieków powinno być zgodne z wymaganiami rozporządzenia dotyczącymi ochrony gruntu, wód i powietrza,
- 6.4. energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej - projektowana na podstawie oświadczenia EOP/KW/7/2023/01/009511 z dnia 12 stycznia 2023 roku wydanego przez przedsiębiorstwo ENERGA-OPERATOR SA,
- 6.5. należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z art. 18 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225). Przyjęty wskaźnik winien wynikać z programu funkcjonalno-przestrzennego inwestycji sprecyzowanego w projekcie budowlanym na etapie ubiegania się o pozwolenie na budowę.

7. Ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich

- 7.1. obiekt budowlany oraz związane z nim urządzenia budowlane należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i obowiązkami nałożonymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r., poz. 682 z późn. zm.), a w szczególności zapewniając:
 - odpowiednie warunki higieniczne i zdrowotne oraz ochrony środowiska,
 - ochronę przed hałasem i drganiami,
 - poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym, zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
- 7.2. zamierzenie budowlane:
 - nie może pozbawić dostępu do drogi publicznej użytkowników istniejących budynków oraz możliwości przejazdu pojazdów ratowniczych,
 - nie może ograniczyć możliwości korzystania z infrastruktury technicznej, a w trakcie przebudowy istniejącej infrastruktury podziemnej należy zapewnić rozwiązania zastępcze na czas trwania budowy,
 - nie może pozbawić dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 7.3. ewentualne kolizje projektowanej inwestycji z uzbrojeniem terenu Inwestor rozwiąże w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci,
- 7.4. w granicach stref bezpieczeństwa / stref kontrolowanych rurociągów naftowych / gazociągów obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7.5. do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojazd i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych,
- 7.6. użytkowanie obiektu budowlanego nie może skutkować uciążliwościami spowodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, w sposób zapewniający jak najlepszy stan środowiska poprzez utrzymanie poziomu hałasu, a także pól elektromagnetycznych, poniżej dopuszczalnego lub co najmniej na tym poziomie,
- 7.7. użytkowanie obiektu budowlanego nie może skutkować uciążliwościami spowodowanymi zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby, w sposób zapewniający jak najlepszy stan środowiska poprzez utrzymanie poziomu substancji w powietrzu poniżej dopuszczalnego lub co najmniej na tym poziomie,
- 7.8. w przypadku kolizji planowej inwestycji z urządzeniami melioracji wodnych należy przestrzegać zapisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r., poz. 2625 z późn. zm.) oraz wykonać działania zapewniające ochronę urządzeń melioracyjnych przy realizacji inwestycji - w uzgodnieniu zakresu tych działań z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie,
- 7.9. projekt budowlany nie może naruszać przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1693 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 roku w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1518),
- 7.10. „Lokalizacja zjazdu z drogi powiatowej na warunkach właściwego zarządcy drogi zgodnie z art. 29 ustawy o drogach publicznych”,
„W związku z planowaną inwestycją p.n.: „Rozbudowa drogi powiatowej nr 2908W Srebrna - Draganie w zakresie budowy ścieżki rowerowej, lokalizację ogrodzenia w obszarze przyległym do pasa drogowego drogi powiatowej nr 2908W należy uzgodnić z zarządcą drogi powiatowej”,

„W przypadku, gdy przedmiotowa inwestycja niedrogowa spowoduje konieczność przebudowy drogi powiatowej, zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o drogach publicznych przebudowa układu drogowego spowodowana tą inwestycją należy do inwestora tego przedsięwzięcia”.

- 7.11. zamierzenie budowlane winno być projektowane, budowane i użytkowane zgodnie z przepisami, w tym:
- ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r., poz. 682 z późn. zm.),
 - rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225),
 - rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r., poz. 1609 z późn. zm.),
 - rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 roku w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. z 2003 r. Nr 47, poz. 401),
 - rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r., poz. 640),
 - rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (Dz. U. z 2014 r., 1853 z późn. zm.).

8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

- 8.1. planowana inwestycja zlokalizowana jest poza zasięgiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r., poz. 2625 z późn. zm.),
- 8.2. inwestycja nie znajduje się na terenie narażonym na osuwanie się mas ziemnych, zgodnie z bazą danych SOPO - Systemu Osłony Przeciwośuwiskowej,
- 8.3. inwestycja nie znajduje się na terenie górniczym.

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Zgodnie z art. 54 pkt 3) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone zostały na mapach w skali 1:1000, stanowiących załączniki Nr 2, 3, 4 do niniejszej decyzji, z zastrzeżeniem art. 52 ust. 2 pkt 1) ww. ustawy.

UZASADNIENIE

W dniu 17 marca 2023 roku Elektrownia 104 Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie przy ul. Puławskiej 2, piętro 7, z pełnomocnictwa której działa Pani Aleksandra Kołodziejska, wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzenia budowlanego polegającego na budowie elektrowni słonecznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą o mocy do 48 MW, przewidzianej do realizacji na działkach oznaczonych ewid. nr: 67/2, obręb PGR Srebrna; 66/4, 66/2, 67/2, 68/4, 69/3, 68/2, 69/6, 71/3, 70/4, obręb Srebrna; 30/3, 30/2, obręb Mańkowo, gmina Stara Biała, powiat płocki, województwo mazowieckie. Wniosek z dnia 17 marca 2023 roku uzupełniono w dniu 27 marca 2023 roku i zmieniono w dniu 12 kwietnia 2023 roku.

Urząd Gminy Stara Biała pismem z dnia 28 marca 2023 roku, działając na podstawie art. 61 w związku z art. 28 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 z późn. zm.) ustalił i zawiadomił o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie i możliwości zapoznania się z aktami sprawy wszystkie osoby będące stronami. W trakcie prowadzonego postępowania nie zgłoszono uwag, żądań i innych wniosków.

Decyzję wydaje się w trybie art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977).

W wyniku przeprowadzonej analizy stanu faktycznego i prawnego, tutejszy organ administracji publicznej ustalił, że możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy, gdyż spełnione są wymogi art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż:

- 1) przepisu art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 w związku z ust. 3 tegoż artykułu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o treści cyt.

„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 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”,

nie stosuje się do 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.

Nie celowe jest wyznaczenie granic obszaru analizowanego na załączniku graficznym, bowiem nie ma zastosowania art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977);

- 2) energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej - projektowana na podstawie oświadczenia EOP/KW/7/2023/01/009511 z dnia 12 stycznia 2023 roku wydanego przez przedsiębiorstwo ENERGA-OPERATOR SA;
- 3) teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne wynikające z przepisów regulujących zasady ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz rekultywacji i poprawiania wartości użytkowej gruntów, wynikających z przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r., poz. 2409), gdyż działki:
 - a) w liniach rozgraniczających teren inwestycji w Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stara Biała, który utracił swą ważność na podstawie art. 87 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zlokalizowane były na terenie:
 - upraw rolnych OR/O.RP,
 - drogi krajowej regionalnej nr 559 (obecnie drogi wojewódzkiej),
 - drogi wojewódzkiej nr 31188 (obecnie powiatowej nr 2908W),
 - drogi gminnej nr 14 (obecnie nr 291309W),
 - B.EG - gazociągu wysokiego ciśnienia ze strefą ochronną,
 - B.ES - rurociągów produktów naftowych ze strefą ochronną,
 - b) położone są na terenie oznaczonym symbolem: RIIIa, RIIIb (poza liniami rozgraniczającymi teren inwestycji), RIVa, RIVb, RV, RVI - grunty orne, S-RIIIb (poza liniami rozgraniczającymi teren inwestycji), S-RIVa - sady, Br-RIVa, Br-RV - grunty rolne zabudowane, PsIII (poza liniami rozgraniczającymi teren inwestycji), PsIV - pastwiska trwałe, W - grunty pod rowami (pow. 24,88 ha; 2,27 ha; 1,68 ha; 4,90 ha; 2,55 ha; 2,07 ha; 1,56 ha; 3,81 ha; 3,79 ha; 6,48 ha; 1,18 ha; 1,18 ha);
- 4) decyzje wydaje się przy współdziałaniu organów, które w zakresie swych kompetencji oceniają zgodność planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi. Organ uzgadniający działa opierając się na stosownych przepisach normujących przedmiotowy zakres uzgodnienia, przez co uzgodnienie jest formą wiążącego wpływu jednego organu na drugi. Zatem decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 5) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r., poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Na podstawie ustaleń nieobowiązującego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stara Biała teren objęty liniami rozgraniczającymi teren inwestycji mógł być przeznaczony na realizację inwestycji celu publicznego stanowiącego zadanie rządowe lub samorządowe w rozumieniu art. 53 ust. 4 pkt 10a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz analizie stanu faktycznego i prawnego, a także po uzgodnieniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z właściwymi organami, którymi są:

1. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków, w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - *postanowienie nr: 68/2023 o umorzeniu postępowania o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy z dnia 11 kwietnia 2023 r., znak sprawy: DP.5151.53.2023,*
2. Starosta Powiatu Płockiego, w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - *(niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w ustawowo przewidzianym terminie - uzgodnienie uważa się za dokonane),*
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni Włocławek, w odniesieniu do melioracji wodnych, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - *postanowienie uzgadniające z dnia 05.04.2023 r., znak sprawy: WA.ZPU.7.521.209.2023.KZ,*
4. zarządca drogi wojewódzkiej, w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - *(niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w ustawowo przewidzianym terminie - uzgodnienie uważa się za dokonane),*
5. zarządca drogi powiatowej, w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - *postanowienie uzgadniające z dnia 6 kwietnia 2023 r., znak sprawy: ZDP.T.450/59/2023,*
6. zarządca dróg gminnej i wewnętrznej, w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - *(niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w ustawowo przewidzianym terminie - uzgodnienie uważa się za dokonane),*

7. Wojewoda Mazowiecki, w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 - w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 10a) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - *(niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w ustawowo przewidzianym terminie - uzgodnienie uważa się za dokonane)*,
8. Marszałek Województwa Mazowieckiego, w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 - w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 10a) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - *postanowienie uzgadniające z dnia 6 kwietnia 2023 r., znak sprawy: OTP-UO.4500.12.2023.PM*,
9. Spółka Celowa, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o których mowa w tej ustawie, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - *stanowisko Centralnego Portu Komunikacyjnego sp. z o. o. z dnia 18 kwietnia 2023 r., znak sprawy: KPR.457.842.2023_46.MT w zakresie przewidzianych do realizacji inwestycji kolejowych.*

„Zgodnie z koncepcją przygotowania i realizacji inwestycji Port Solidarność - Centralny Port Komunikacyjny dla Rzeczypospolitej Polskiej, przyjęta uchwała Rady Ministrów nr 173/2017 z dnia 7 listopada 2017 r. podjęte zostały prace przygotowawcze mające na celu opracowanie dokumentacji. Zrealizowany w roku 2019 pierwszy etap przygotowawczy obejmował opracowanie Strategicznego Studium Lokalizacyjnego (SSL), którego celem było określenie korytarzy linii kolejowych. W roku 2020, w początkowym etapie, który miał miejsce od 10 lutego 2020 r. do 10 marca 2020 r. Strategiczne Studium Lokalizacyjne zostało poddane konsultacjom społecznym. Następnie projekt SSL wraz z prognozą oddziaływania na środowisko poddany został strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko (SOOŚ).

W dniu 22 kwietnia 2021 r. Zarządzeniem nr 8 Pełnomocnika Rządu do Spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego przyjęto Strategiczne Studium Lokalizacyjne Inwestycji Centralnego Portu Komunikacyjnego.

W odniesieniu do przedmiotu sprawy informuję, że obszar wskazany w pismach znajduje się w korytarzu SSL. Obszar ten będzie potencjalnie brany pod uwagę w trasowaniu nowych linii kolejowych nr 5 oraz 50 na odc. węzeł CPK - Płock - Włocławek w dalszych etapach prac.

Obecnie trwa opracowywanie dokumentacji studialnej (Studium Techniczno-Ekonomiczno-Środowiskowego - STEŚ), która obejmuje w swoim zakresie wielobranżowe opracowanie wariantów przebiegu linii kolejowej, wraz ze wskazaniem wariantu inwestorskiego. Na obecnym etapie STEŚ opracowano pięć wariantów przebiegu linii kolejowych nr 5 i 50 wraz z jednym podwariantem W6A, który uwzględnia trasowanie linii kolejowej nr 50.

Należy przy tym jednak wskazać, iż na obecnym etapie każdy obszar korytarza SSL jest tak samo prawdopodobny do przeprowadzenia nowej linii kolejowej. Prognozowany termin wyboru wariantu inwestorskiego to 2023 r.

Zgodnie ze stanowiskiem Spółki dostępnym pod adresem: <https://www.cpk.pl/pl/inwestycja/baza-wiedzy> obowiązek uzgodnienia projektów aktu planistycznego następuje z dniem ustalenia lokalizacji inwestycji, tj. wydania decyzji administracyjnej dokonującej lokalizacji inwestycji, w przypadku inwestycji kolejowych, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej. Określa ona linie rozgraniczające teren inwestycji i wywołuje skutki w obszarze gospodarki nieruchomościami (skutek wyłączeniowy bądź możliwość dokonania wyłączenia odrębnym rozstrzygnięciem). W związku z faktem, że dla omawianej inwestycji taka decyzja nie została wydana, Spółka nie ma podstaw do dokonywania uzgodnienia przedłożonego projektu”,

oraz po zasięgnięciu opinii:

10. operatora systemu przesyłowego gazowego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż: a) 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm, b) 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm, na podstawie art. 51 ust. 5e) pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - *(niezajęcie stanowiska przez organ opiniujący w ustawowo przewidzianym terminie - uzgodnienie uważa się za dokonane)*,
11. zarządcy rurociągów naftowych:

(r.n. A324) - *PERN S.A. zaopiniowano pozytywnie, pismo z dnia 20 kwietnia 2023 roku, znak sprawy: ENA.5117.000540.2023,*

(etylen A200) - *PKN ORLEN S.A. - (niezajęcie stanowiska przez organ opiniujący w ustawowo przewidzianym terminie - uzgodnienie uważa się za dokonane)*,

a także uwzględnieniu uwag, zastrzeżeń i opinii właściwych organów i stron postępowania, ustalono, że wniosek spełnia wymogi do wydania decyzji w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowaniu terenu dla przedmiotowej inwestycji.

W dniu 9 maja 2023 roku, tutejszy urząd działając na podstawie art. 10 § 1 i art. 73 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego zawiadomił strony o możliwości zapoznania z aktami sprawy przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy.

W wyznaczonym w zawiadomieniu terminie nie zgłoszono uwag, żądań i innych wniosków.

Zgodnie z powyższymi ustaleniami okoliczności faktycznych i prawnych, nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, w związku z tym, orzeczono, jak w sentencji.

POUCZENIE

- 1) Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29-31 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r., poz. 682 z późn. zm.).
- 2) Niniejsza decyzja wiąże organ właściwy do wydania pozwolenia na budowę.
- 3) Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- 4) Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
- 5) Decyzja niniejsza wygaśnie jeżeli:
 - inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
 - dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
- 6) Nie stwierdza się wygaśnięcia decyzji jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.
- 7) Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji o warunkach zabudowy, wójt gminy wydaje na podstawie art. 162 § 1 pkt 1 Kpa.
- 8) Zgodnie z art. 63 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzja niniejsza może skutkować zmianą wartości nieruchomości.
- 9) Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Płocku za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.
- 10) 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 wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.
- 11) Jeżeli 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. Jeżeli przyczyni się to do przyspieszenia postępowania, organ odwoławczy może zlecić przeprowadzenie określonych czynności postępowania wyjaśniającego organowi, który wydał decyzję.
- 12) 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.
- 13) Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w art. 51 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wnieśie żądanie wymierzenia tej kary.

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 598,00 zł zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2022 r., poz. 2142 z późn. zm.).

Załączniki:

1. Wyniki analizy - załącznik Nr 1 (cz. tekstowa) oraz załączniki graficzne Nr 2, 3, 4
2. Część graficzna sporządzona na mapach w skali 1: 1000 - załączniki Nr 2, 3, 4

Otrzymują:

1. Elektrownia 104 Sp. z o.o. - *pełnomocnik* P. Aleksandra Kołodziejska
2. [REDAKTOWANA]
3. [REDAKTOWANA]
4. Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A.
5. Starosta Płocki
6. PKN ORLEN S.A.
7. [REDAKTOWANA]
8. [REDAKTOWANA]
9. [REDAKTOWANA]
10. [REDAKTOWANA]
11. [REDAKTOWANA]
12. [REDAKTOWANA]
13. IR.GP - aa

WOJT
Sławomir Wawrzyński

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO DECYZJI NR 15/2023 O WARUNKACH ZABUDOWY dla inwestycji p.n.:
**budowa elektrowni słonecznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą o mocy do 48 MW,
przewidzianej do realizacji na działkach oznaczonych ewid. nr: 67/2, obręb PGR Srebrna;
66/4, 66/2, 67/2, 68/4, 69/3, 68/2, 69/6, 71/3, 70/4, obręb Srebrna; 30/3, 30/2,
obrub Mańkowo, gmina Stara Biała, powiat płocki, województwo mazowieckie.**

**WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
W ZAKRESIE WARUNKÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1-6 USTAWY
Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.**

I. Możliwe jest ustalenie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, ponieważ są spełnione warunki określone w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) przepisu art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 w związku z ust. 3 tegoż artykułu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o treści cyt.
*„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 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”*,
nie stosuje się do 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. Nie celowe jest wyznaczanie granic obszaru analizowanego na załączniku graficznym, bowiem nie ma zastosowania art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977);
- 2) energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej - projektowana na podstawie oświadczenia EOP/KW/7/2023/01/029511 z dnia 12 stycznia 2023 roku wydanego przez przedsiębiorstwo ENERGA-OPERATOR SA;
- 3) teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne wynikające z przepisów regulujących zasady ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz rekultywacji i poprawiania wartości użytkowej gruntów, wynikających z przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r., poz. 2409);
- 4) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 5) 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 (Dz. U. z 2021 r., poz. 428 z późn. zm.), 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.

II. Parametry i cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
 - 35,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 559,
 - 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 2908W,
 - 15,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej nr 291309W,zgodnie z oznaczeniem na załączniku mapowym,
- 2) w skład farmy fotowoltaicznej wejdą m.in.:
 - panele fotowoltaiczne do 96 000 szt. Panele usytuowane na stelażach - konstrukcje wkręcane, wbijane w grunt. Panele posadowione na konstrukcjach, opcjonalnie jako instalacje śledzące słońce (tracker) lub panele dwustronne (tzw. bifacial). Wysokość konstrukcji do 6,0 m,
 - stacje transformatorowe o wysokości do 5,0 m, powierzchnia zabudowy dla jednej stacji do 100 m², dach płaski o kącie nachylenia do 15 stopni. Ilość stacji do 28 sztuk,
 - kontener techniczny (opcjonalnie) o wysokości do 5,0 m, dachu płaskim o kącie nachylenia do 15 stopni, powierzchnia zabudowy do 150m². W kontenerze może być zainstalowany zintegrowany system magazynowania energii,
 - stacja SN/WN (opcjonalnie),
 - drogi dojazdowe, place,
 - inne niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej.