

IR.GP.6730.43.2023

Decyzja Nr 43/2023
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 z późn. zm.), 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 7 sierpnia 2023 roku,

KRE Wojciech Kawecki, z siedzibą w Warszawie przy ul. [REDAKTOWANE], w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji p.n.: budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 2 MW wraz z magazynem energii oraz infrastrukturą towarzyszącą, przewidzianej do realizacji na części działki oznaczonej ewid. nr 10/1, obręb Dziarnowo, gmina Stara Biała, powiat płocki, 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 farmy fotowoltaicznej o mocy do 2 MW wraz z magazynem energii oraz infrastrukturą towarzyszącą, przewidzianej do realizacji na części działki oznaczonej ewid. nr 10/1, obręb Dziarnowo, gmina Stara Biała, powiat płocki, województwo mazowieckie,

na rzecz:

KRE Wojciech Kawecki, z siedzibą w Warszawie przy ul. [REDAKTOWANE]

Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy

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

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

Na obszarze terenu wskazanego we wniosku ustala się:

2.1. budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 2 MW wraz z magazynem energii oraz infrastrukturą towarzyszącą.

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego

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

- powierzchnia zabudowy do 33 000 m²,
- wysokość konstrukcji wsporczej wraz z panelami fotowoltaicznymi (do 3500 szt.) wynosić będzie do 3,0 m,
- stacja transformatorowa o powierzchni zabudowy do 32 m² i wysokości do 4 m,
- magazyn energii o powierzchni zabudowy do 72 m² i wysokości do 6,0 m,
- 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 nr RGK.6220.28.2021 z dnia 29 marca 2022 roku o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 4 MW w miejscowości Dziarnowo, gm. Stara Biała na działkach o nr ewid. gruntów 48/2 i 10/1 (część),
- 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 2023 r., poz. 1336),
- 4.4. część terenu wolnego od zabudowy należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną w postaci nasadzeń zieleni,
- 4.5. zasięg źródła hałasu ograniczyć do terenu działki,
- 4.6. obiekt budowlany nie może powodować przekroczenia określonych standardów jakości środowiska,

- 4.7. 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),
- 4.8. na działce budowlanej należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji,
- 4.9. sposób gospodarowania odpadami komunalnymi zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2023 r., poz. 1469),
- 4.10. 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 działka:
 - 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, zlokalizowana była na terenie: upraw rolnych oraz drogi gminnej ozn. symbolem 5,
 - b) położona jest na terenie oznaczonym symbolem: RIIb, RIVa, RIVb - grunty orne, Br-RIVa, Br-RIVb - grunty rolne zabudowane, S-RIVa - sady, PsIV, PsV - pastwiska trwałe, N - nieużytki, W - rowy, LsIV, LsV - lasy (poza liniami rozgraniczającymi teren inwestycji) (pow. 5,67 ha), przy czym grunty klasy III i Ls nie objęte liniami rozgraniczającymi teren inwestycji.

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. zamierzenie budowlane nie podlega ochronie na mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r., poz. 840 z późn. zm.).

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

- 6.1. obsługa komunikacyjna - z drogi wewnętrznej o nr ewid. gruntów 23, będącej 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/7/2023/07/025715 z dnia 26 lipca 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. do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, odpowiednio do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych,

- 7.5. 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,
- 7.6. 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,
- 7.7. w przypadku kolizji planowej inwestycji z urządzeniami melioracji wodnych należy przestrzegać zapisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r., poz. 1478) oraz wykonać działania zapewniające ochronę urządzeń melioracyjnych przy realizacji inwestycji - w uzgodnieniu zakresu tych działań z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie,
- 7.8. projekt budowlany nie może naruszać przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (Dz. U. z 2023 r., poz. 645 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),
- 7.9. 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).

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 mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik Nr 2 do niniejszej decyzji, z zastrzeżeniem art. 52 ust. 2 pkt 1) ww. ustawy.

UZASADNIENIE

W dniu 7 sierpnia 2023 roku, KRE Wojciech Kawecki, z siedzibą w Warszawie przy ul. ██████████, wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzenia budowlanego polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 2 MW wraz z magazynem energii oraz infrastrukturą towarzyszącą, przewidzianej do realizacji na części działki oznaczonej ewid. nr 10/1, obręb Dziarnowo, gmina Stara Biała, powiat płocki, województwo mazowieckie.

Urząd Gminy Stara Biała pismem z dnia 10 sierpnia 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 z późn. zm.).

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 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 z późn. zm.);

- 2) energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej - projektowana na podstawie oświadczenia EOP/KW/7/2023/07/025715 z dnia 26 lipca 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 działka:
 - 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, zlokalizowana była na terenie: upraw rolnych oraz drogi gminnej ozn. symbolem 5,
 - b) położona jest na terenie oznaczonym symbolem: RIIIb, RIVa, RIVb - grunty orne, Br-RIVa, Br-RIVb - grunty rolne zabudowane, S-RIVa - sady, PsIV, PsV - pastwiska trwałe, N - nieużytki, W - rowy, LsIV, LsV - lasy (poza liniami rozgraniczającymi teren inwestycji) (pow. 5,67 ha), przy czym grunty klasy III i Ls nie objęte liniami rozgraniczającymi teren inwestycji;
- 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.

Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 26 stycznia 2021 r. (Dz. U. z 2021 r., poz. 225) w sprawie wykazu Inwestycji Towarzyszących w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego oraz SSL wraz z określeniem korytarzy linii kolejowych (udostępnienie na stronie: www.cpk.pl/pl/dla-mieszkanow/konsultacje-spoeczne-dla-inwestycji-kolejowych), działka częściowo położona jest na obszarze „wstępnej linii zajętości terenu wraz z liniami kolejowymi” dla Inwestycji Towarzyszącej wskazanej w załączniku do ww. rozporządzenia (Lp. 1): przebieg „ciągów linii kolejowych” Centralny Port Komunikacyjny – Płock – Włocławek – Toruń – Bydgoszcz - Nakło nad Notecią – Piła – Okonek -Kołobrzeg/Koszalin, Nakło nad Notecią – Złotów - Okonek oraz (Płock) – Grochowalsk – Grudziądz - Gdańsk - Gdynia - Słupsk, Bydgoszcz - Łąg Południowy - Kościerzyna-Gdynia oraz Łąg Południowy – Tczew.

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. 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),*
2. Regionalny Dyrektor Lasów Państwowych w Łodzi, w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele leśne, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - *postanowienie z dnia 16.08.2023 r., znak sprawy: ZS.224.3.521.2023 o umorzeniu postępowania administracyjnego w sprawie uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy jako bezprzedmiotowe,*
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 - *(niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w ustawowo przewidzianym terminie - uzgodnienie uważa się za dokonane),*

4. zarządca drogi, 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. 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)*,
6. 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 18.08.2023 r., znak sprawy: OTP-UO.4500.38.2023.PM*,
7. 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, (CPK) - *stanowisko Centralnego Portu Komunikacyjnego sp. z o. o. z dnia 14 sierpnia 2023 r., znak sprawy: KPR.457.2093.2023_46.MT w zakresie przewidzianych do realizacji inwestycji kolejowych.*

„Zgodnie z Konsepcją przygotowania i realizacji inwestycji Port Solidarność - Centralny Port Komunikacyjny dla Rzeczypospolitej Polskiej, przyjętą uchwałą 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 piśmie 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 - STES), która obejmuje w swoim zakresie wielobranżowe opracowanie wariantów przebiegu linii kolejowej, wraz ze wskazaniem wariantu inwestorskiego. Na obecnym etapie STES opracowano warianty przebiegu linii kolejowych nr 5 i 50. Wskazany w Państwa piśmie obszar znajduje się na przebiegu jednego z projektowanych wariantów linii kolejowej. 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 przecinającej obszar opracowywanych warunków zabudowy taka decyzja nie została wydana, Spółka nie ma podstaw do dokonywania uzgodnienia przedłożonego projektu”

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 zagospodarowania terenu dla przedmiotowej inwestycji.

W dniu 28 sierpnia 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.

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO DECYZJI NR 43/2023 O WARUNKACH ZABUDOWY dla inwestycji p.n.:
budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 2 MW wraz z magazynem energii oraz infrastrukturą towarzyszącą, przewidzianej do realizacji na części działki oznaczonej ewid. nr 10/1, obręb Dziarnowo, gmina Stara Biała, powiat płocki, województwo mazowieckie.

**ANALIZA, 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 z późn. zm.);
- 2) energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej - projektowana na podstawie oświadczenia EOP/KW/7/2023/07/025715 z dnia 26 lipca 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:

W skład elektrowni fotowoltaicznej wejdą m.in.:

- powierzchnia zabudowy do 33 000 m²,
- wysokość konstrukcji wsporczej wraz z panelami fotowoltaicznymi (do 3500 szt.) wynosić będzie do 3,0m,
- stacja transformatorowa o powierzchni zabudowy do 32 m² i wysokości do 4 m,
- magazyn energii o powierzchni zabudowy do 7 2m² i wysokości do 6,0 m,
- inne niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej.

Z upoważnienia Wójta Gminy Stara Biała
/pełnomocnictwo z 2023 roku/
mgr inż. Anna Grzelak-Cylińska

Anna Grzelak-Cylińska

WÓJT
Sławomir Wawrzyński