

**Decyzja Nr 42/2023
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 27 lipca 2023 roku,

Pana Zdzisława Kicińskiego, zamieszkałego w [REDAKTOWANE] z pełnomocnictwa którego działa Pani Milena Szczycińska, zamieszkała w miejscowości [REDAKTOWANE] w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji p.n.: budowa elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 2,3 MW z kontenerową stacją transformatorową, magazynem energii oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji na części działki oznaczonej ewid. nr 20/45, obręb Biała, 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 elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 2,3 MW z kontenerową stacją transformatorową, magazynem energii oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji na części działki oznaczonej ewid. nr 20/45, obręb Biała, gmina Stara Biała, powiat płocki, województwo mazowieckie,

na rzecz:

**Pana Zdzisława Kicińskiego, zamieszkałego w [REDAKTOWANE]
z pełnomocnictwa którego działa Pani Milena Szczycińska,
zamieszkała w miejscowości [REDAKTOWANE]**

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 fotowoltaicznej o mocy do 2,3 MW z kontenerową stacją transformatorową, magazynem energii oraz niezbędną infrastrukturą techniczną.

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego

3.1. powierzchnia podlegająca przekształceniu do 30 000 m²;

3.2. w skład elektrowni fotowoltaicznej wejść m.in.:

- konstrukcja wsporcza wraz z panelami fotowoltaicznymi o wysokości do 3,0 m,
- stacja transformatorowa o szerokości elewacji frontowej do 5,5 m, wysokości do 3,5 m, dachu płaskim, jednospadowym, dwuspadowym,
- magazyn energii o szerokości elewacji frontowej do 7,0 m, wysokości do 3,5 m, dachu płaskim, jednospadowym,
- 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.OŚ.6220.6.2023 z dnia 26 czerwca 2023 roku o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: budowa elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 2,3 MW, wraz z magazynem energii do 2,3 MW na działce nr 20/45, identyfikator działki 141913_2.0001.20/45 położonej w Gminie Stara Biała, obręb ewidencyjny Biała,

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 z późn. zm.), 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 OR/O.RP,
 - B.ES - rurociągów produktów naftowych ze strefą ochronną,
 - b) położona jest na terenie oznaczonym symbolem: RIVa, RIVb, RV - grunty orne, PsIV, PsV - pastwiska trwałe (pow. 4,0299 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. 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 roku poz. 840).

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

- 6.1. obsługa komunikacyjna - od drogi wewnętrznej o nr ewid. gruntów 22, 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/7/2023/04/009508 z dnia 12 kwietnia 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 i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych,
- 7.5. w granicach stref bezpieczeństwa / stref kontrolowanych rurociągów naftowych / gazociągów obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 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 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,
- 7.9. 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),
- 7.10. 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.),
 - rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 24 lipca 2023 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, bazy i stacje gazu płynnego, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (Dz. U. z 2023 r., 1707).

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 2023 r., poz. 1478),
- 8.2. inwestycja nie znajduje się na terenie narażonym na osuwanie się mas ziemnych, zgodnie z bazą danych SOPO - Systemu Osłony Przeciwsuwiskowej,
- 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 27 lipca 2023 roku, Pan Zdzisław Kiciński, zamieszkały w [REDAKTOWANE] z pełnomocnictwa którego działła Pani Milena Szczycińska, zamieszkała w miejscowości [REDAKTOWANE] wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzenia budowlanego polegającego na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 2,3 MW z kontenerową stacją transformatorową, magazynem energii oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji na części działki oznaczonej ewid. nr 20/45, obręb Biała, gmina Stara Biała, powiat płocki, województwo mazowieckie.

Urząd Gminy Stara Biała pismem z dnia 11 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 odpowiedzi na ww. zawiadomienie w dniu 22.08.2023 r. wpłynęło pismo Pana Grzegorza Gąseckiego, w którym wyraził sprzeciw planowanej inwestycji tj. budowy elektrowni fotowoltaicznej graniczącej z jego działkami z uwagi na utratę wartości jego nieruchomości.

Dnia 23 sierpnia 2023 roku Wójt Gminy Stara Biała przesłał pismo Pana Grzegorza Gąseckiego pełnomocnikowi Pana Kicińskiego w celu zajęcia stanowiska i ustosunkowania się do podnoszonych zarzutów. W odpowiedzi pełnomocnik wnioskodawcy Pani Milena Szczycińska w dniu 22 września 2023 roku odniosła się na piśmie do zarzutów Pana Grzegorza Gąseckiego, cyt.: „W odpowiedzi na pismo właściciela działek sąsiednich z dnia 21.08.2023 r. sprzeciwiającemu się wydaniu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji pn.: budowa elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 2,3 MW z kontenerową stacją transformatorową, magazynem energii oraz niezbędną infrastrukturą techniczną przewidzianą do realizacji na części działki oznaczonej nr ewid. 20/45, obręb Biała, gmina Stara Biała, poniżej przedstawiamy odpowiedzi na zarzuty i wątpliwości przedstawione w ww. piśmie. Jednocześnie informuję, że dla przedmiotowej inwestycji została wydana decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zaopiniowana pozytywnie przez Regionalną Dyrekcję Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego między innymi pod kątem lokalizacji planowanej inwestycji w sąsiedztwie działek budowlanych. Informujemy również, że na etapie uzyskiwania decyzji środowiskowej nie wniesiono żadnego sprzeciwu przez właścicieli działek sąsiednich.

Planowana budowa elektrowni fotowoltaicznej w żaden sposób nie będzie szkodzić dobru właścicieli oraz mieszkańców działek sąsiednich. Jest to inwestycja w żaden sposób nie oddziałująca negatywnie na najbliższe otoczenie. Ponadto cała inwestycja zostanie ogrodzona ogrodzeniem z siatki do wysokości 2,1 m, a od strony działek budowlanych zostanie zastosowane ogrodzenie pełne (w postaci siatki osłoniętej włókniną w kolorze zielonym), która zasłoni widok na planowaną inwestycję oraz zapobiegnie przed dostępem osób trzecich.

Wpływ inwestycji na tereny przyległe opisano w niżej wymienionych punktach:

1. Pole elektromagnetyczne generowane przez elektrownię

Zgodnie z art. 3 pkt 18 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska przez pola elektromagnetyczne należy rozumieć pole elektryczne, magnetyczne oraz elektromagnetyczne o częstotliwości od 0 do 300 GHz. Źródłami fal elektromagnetycznych są między innymi stacje telefonii komórkowej, nadajniki radiowe i telewizyjne oraz urządzenia radarowe. Wytwarzają one fale o wysokiej częstotliwości tj. od 30 do 300 GHz. w tym przedziale pole elektromagnetyczne rozprzestrzenia się w postaci mikrofal. Dla niższych częstotliwości (50 Hz oznaczanych jako Extremely Low Frequency- Ekstremalnie Niskie Częstotliwości -ELF) źródłami pól elektromagnetycznych są urządzenia elektryczne począwszy od żarówki, poprzez sprzęt elektryczne codziennego użytku jak odkurzacz, na sieciach przesyłowych wysokiego napięcia. Ponadto promieniowanie elektromagnetyczne dzieli się na jonizujące oraz niejonizujące. Na środowisko wpływ ma promieniowanie elektryczne niejonizujące o charakterze liniowym lub powierzchniowym. Promieniowanie tego typu występuje w zakresie częstotliwości od 1 Hz do 10¹⁶ Hz. Najwięcej z punktu widzenia ochrony środowiska kontrowersji budzą stacje oraz nadajniki telefonii komórkowej, linie i stacje elektroenergetyczne o napięciu znamionowym równym, co najmniej 110 kV i większym takim jak 220 kV i 400 kV. Obowiązujące Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych pól, określa dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową: 50Hz - częstotliwość sieci elektroenergetycznej, obejmująca składową elektryczną 1 kV/m oraz składową magnetyczną 60 A/m, a pod tereny dostępne dla ludności -10 kV/m. Wartości te są podawane dla wysokości 2 m nad powierzchnią ziemi lub innymi powierzchniami, na których mogą przebywać ludzie. Tym samym natężenie pola elektrycznego o wartości $E = 1 \text{ kV/m}$ oraz pola magnetycznego o wartości $H = 60 \text{ A/m}$ stanowi granicę pomiędzy obszarem oddziaływania pola elektromagnetycznego a obszarem zupełnie bezpiecznym dla zdrowia ludzi i zwierząt. Poza tą granicą ludzie i zwierzęta mogą przebywać bez ograniczeń czasowych (24godz. na dobę). W obszarze, gdzie natężenie pola elektrycznego nie przekracza wartości $E = 10 \text{ kV}$ i natężenie pola magnetycznego nie przekracza wartości $H = 60 \text{ A/m}$, ludzie mogą przebywać w ograniczonym czasie. Obecnie przepisy czasu tego nie precyzują. Należy zauważyć iż na terenie elektrowni fotowoltaicznej będą pracowały jedynie urządzenia przetwarzające prąd niskich napięć (do 0,4 kV). W transformatorze zajdzie przetworzenie napięcia z niskiego na średnie (15kV) i będzie to jedyne urządzenie na terenie farmy, które będzie operowało na takim napięciu. Na terenie farmy wszystkie linie kablowe niskiego i średniego napięcia (oprócz przewodów nn prowadzonych po konstrukcji nośnej paneli) będą wykonane jako podziemne. Zastosowane połączenie kablowe nn będzie dobrze izolowane warstwą gruntu i nie będą stwarzać zagrożenia pod kątem występowania promieniowania elektromagnetycznego. Rozpatrując teoretyczną sytuację z użyciem przewodu elektrycznego zastosowanego jako napowietrzne przyłącze elektroenergetyczne (SN), przez które przepływa prąd elektryczny o wartości 15 kV, można wyliczyć, że natężenie pola magnetycznego na wysokości 180 cm nad ziemią wyniesie najwyżej około 1,9 A/m. Otrzymana wartość pola magnetycznego na wysokości 180 cm nad powierzchnią

terenu jest ponad 30-krotnie niższa od norm obowiązujących w Polsce. Przewiduje się, że oddziaływanie elektromagnetyczne nie będzie miało znacznego wpływu na środowisko, a zwłaszcza na zdrowie ludzkie. Dopuszczalne wartości parametrów fizycznych pól elektromagnetycznych zostały określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów. Natężenie pola magnetycznego generowane przez instalację modułów fotowoltaicznych będzie wynosiło mniej, niż naturalne promieniowanie elektromagnetyczne i nie przekroczy dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zawartych w ww. akcie prawnym. Wobec powyższego można stwierdzić, iż oddziaływanie w zakresie emisji pól elektromagnetycznych jest pomijalnie małe i nie będzie miało wpływu na okolicę i komfort życia ludzi oraz pracę urzędzeń (np. RTV) znajdujących się w domach.

Podczas realizacji przedsięwzięcia nie nastąpi przekroczenie dopuszczalnych wartości natężenia pola elektrycznego tj. 10 kV/m oraz wartości natężenia pola magnetycznego tj. 60 A/m nawet w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji. Przedmiotowa inwestycja będzie spełniać wymagania zawarte w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. nr 192 z dnia 14.11.2003r., poz. 1883).

2. Emisja związków chemicznych przez przemysł fotowoltaiczny

Przemysł fotowoltaiczny emituje związki fluorowe, które powodują efekt cieplarniany, jednak ilość uwalnianych substancji w przeliczeniu na CO₂ jest znacząco mniejsza niż redukcja emisji gazów cieplarnianych, która następuje poprzez zapobieganie spalaniu paliw kopalnych na potrzeby produkcji energii elektrycznej.

3. Wpływ elektrowni fotowoltaicznej na krajobraz

Realizacja analizowanego przedsięwzięcia nie spowoduje niekorzystnego oddziaływania na krajobraz i walory przyrodnicze - nie wiąże się z ingerencją w świat roślinny i zwierzęcy oraz krajobraz poza granicami terenu inwestycji. Teren ten nie stanowi naturalnych siedlisk przyrodniczych. Wysokość konstrukcji stołu fotowoltaicznego nie będzie przekraczać 4 m, na obecnym etapie planuje się zastosowanie stołów fotowoltaicznych dwupodporowych w układzie paneli 4x5 poziomo, z kątem nachylenia 25 stopni, zgodnie z kartą katalogową produktu wysokość takiego stołu wynosi 2,60 m. Obecnie teren planowanego przedsięwzięcia stanowi krajobraz otwarty, rolniczy, monotony I powtarzalny - związany ze współwystępowaniem gruntów ornych. Panele fotowoltaiczne będą nieznacznie przyczyniały się do zmian w krajobrazie. Panele zostaną zamontowane na stosunkowo niskiej konstrukcji wsporczej, dodatkowo nie mają one kontrastowego koloru w stosunku do tła powierzchni ziemi z różnymi formami jej użytkowania. Kolorystyka ramy oraz paneli będzie jednolita. Planowane panele fotowoltaiczne niewątpliwie będą nowym elementem krajobrazu, jednak będą one zauważalne jedynie z najbliższych położonych obszarów (w promieniu kilkuset metrów). W związku z powyższym, po przeprowadzonej analizie stwierdza się, że wpływ paneli fotowoltaicznych na istniejący krajobraz będzie miał przeciętne znaczenie, zależne od oceny subiektywnej

4. Wpływ elektrowni na otaczającą faunę i florę

Ze względu na usytuowanie planowanej instalacji oraz jej skalę nie przewiduje się jej: wpływu na pogarszanie stanu siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt. Planowana do budowy elektrownia fotowoltaiczna zlokalizowana ma być na terenie gruntów rolnych. Zgodnie z mapą zamieszczoną w serwisie internetowym geoserwis.gdos.gov.pl teren na którym planuje się lokalizację zlokalizowany jest poza siecią korytarzy ekologicznych. Ogródenie terenu inwestycji wyklucza ewentualną możliwość znaczącego oddziaływania na zwierzynę naziemną, wykorzystującą ewentualne szlaki wędrówki na tym terenie. Warto wskazać, że gatunki żerujące na polach uprawnych (np. sarny polne, zające, itp), w zdecydowanej większości wykazują zdolności adaptacyjne do zmieniających się warunków presji antropogenicznych. Ze względu na parametry techniczne charakteryzujące planowaną inwestycję tj. stosunkowo małą wysokość stołów z panelami fotowoltaicznymi nie przewiduje się również oddziaływania na gatunki ptaków wykorzystujące ewentualne szlaki migracyjne. Powyższa mapa przedstawia położenie terenu, na którym planuje się lokalizację inwestycji względem głównych korytarzy ekologicznych. Mapa potwierdza, że działka nie jest położona na terenie korytarza ekologicznego. Biorąc pod uwagę lokalizację, skalę oraz charakter planowanej inwestycji można stwierdzić, iż planowana inwestycja nie będzie stanowić bariery dla migracji zwierząt.

Na podstawie ww. informacji należy stwierdzić, że inwestycja jest bezpieczna pod kątem istniejących działek budowlanych, jej oddziaływanie na co dzień dla mieszkańców będzie mniejsze niż użytkowanie terenu do produkcji rolnej (zwłaszcza w okresie nawożenia, rozpylania oprysków oraz żniw). **Nie możemy się zatem godzić ze stwierdzeniem Właściciela działek sąsiednich, iż przez planowaną inwestycję działki sąsiednie stracą na wartości i poniesie on ogromne straty”.**

W trakcie prowadzonego postępowania nie zgłoszono innych uwag, żądań i 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) przepisów 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/7/2023/04/009508 z dnia 12 kwietnia 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 z późn. zm.), 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 OR/O.RP,
 - B.ES - rurociągów produktów naftowych ze strefą ochronną,
 - b) położona jest na terenie oznaczonym symbolem: RIVa, RIVb, RV - grunty orne, PsIV, PsV - pastwiska trwałe (pow. 4,0299 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. 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. 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),*
3. 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),*
4. 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),*

5. 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 23.08.2023 r., znak sprawy: OTP-UO.4500.39.2023.MŻ,*

oraz po zasięgnięciu opinii:

6. 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 - *opinia GAZ-SYSTEM S.A. z dnia 22.08.2023 r., znak sprawy: OR-DL.420.2.2023.243 z niniejszą uwagą:*

- 1) Przez teren działki objętej inwestycją przebiega trasa gazociągów wysokiego ciśnienia:
 - DN 500 MOP 5,0 MPa relacji Rembelszczyzna - Włocławek I,
 - DN 500 /MOP 5,5 MPa relacji Rembelszczyzna - Włocławek II,
 - DN 700 MOP 8,4 MPa, relacji Rembelszczyzna - Gustorzyn wraz z kablem światłowodowym.
- 2) Dla ww. gazociągów 2x DN500 wybudowanych przed dniem 12.12.2001, należy zachować strefy oraz odległości zgodne z tabelą nr 1 zawartej w załączniku nr 2 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013, w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r., poz. 640).
- 3) Dla ww. gazociągu DN700 wybudowanego po dniu 12.12.2001, należy zachować strefy oraz odległości zgodne z tabelą nr 3 zawartą w załączniku nr 2 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013, w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r., poz. 640).
- 4) Minimalna odległość zabudowy paneli fotowoltaicznych od ww. gazociągów 2xDN500 wnosi 5,0 m.
- 5) Minimalna odległość zabudowy paneli fotowoltaicznych od ww. gazociągu DN700 wnosi 6,0 m.
- 6) Na etapie projektowania inwestycji należy wystąpić do Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Rembelszczyźnie, ul. Jana Kazimierza 578 Rembelszczyzna, 05-126 Nieporęt, z wnioskiem o uzgodnienie projektu zagospodarowania terenu oraz skrzyżowań projektowanej infrastruktury z gazociągami wysokiego ciśnienia,

7. zarządcy rurociągów naftowych:

- PERN S.A. pismo z dnia 18 sierpnia 2023 r., znak sprawy: ENA.5117.001111.2023 opiniujące pozytywnie przedłożony projekt decyzji o warunkach zabudowy,
- PKN ORLEN S.A. - (niezależnie staliowiska przez organ opiniujący w ustawowo przewidzianym terminie - zaopiniowanie 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.

Zaznaczenia wymaga, że decyzja o warunkach zabudowy jest pierwszą z kilku decyzji wydawanych w procesie inwestycyjnym. Ma charakter wstępny i nie przesądza o prawie do prowadzenia inwestycji oraz o tym, że inwestycja będzie realizowana. Potwierdza zgodność zamierzenia inwestycyjnego z przepisami prawa. Określa jedynie, czy realizacja inwestycji w konkretnym miejscu jest w ogóle możliwa. Nie ustala zatem żadnych praw do tego terenu i nie upoważnia do rozpoczęcia jakichkolwiek prac budowlanych, lecz stanowi podstawę do ubiegania się o pozwolenie na budowę. Akt ten jest promesą uzyskania pozwolenia na budowę, gdyż z mocy art. 55 ustawy, stosowanego poprzez art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający pozwolenie na budowę. Celem postępowania w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy jest ocena, czy na danym terenie, dla którego nie uchwalono planu miejscowego, dopuszczalna jest realizacja zamierzonej inwestycji oraz wskazanie wszelkich warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy, wynikających z przepisów prawa, z których inwestor zobowiązany jest się wywiązać na późniejszym etapie projektowania inwestycji, aby planowaną inwestycję zrealizować (por. wyrok NSA z 15 października 2014 roku, II OSK 840/13). Stosownie do art. 6 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. Postanowienia decyzji o warunkach zabudowy dotyczące ochrony interesów osób trzecich mogą zawierać jedynie informacje dla inwestora o działaniach niezbędnych dla ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, nie mogą zaś zawierać nakazów kierowanych do osób trzecich czy też upoważnień dla inwestora do podjęcia działań naruszających interes tych osób. Pamiętać jednak należy, że ochrona interesów osób trzecich w tym postępowaniu nie może być oceniana tak szeroko, jak w kolejnym postępowaniu inwestycyjnym z zakresu prawa budowlanego. Mając na uwadze szczególny charakter decyzji o warunkach zabudowy stwierdzić

należy, że nie można upatrywać naruszenia przepisów i tym samym naruszenia interesów osób trzecich, wskazując na uciążliwości, jakie będą wiązały się z planowanym przedsięwzięciem. Badanie, czy planowana inwestycja wpłynie np. na poziom hałasu będącego następstwem wprowadzenia ww. funkcji, wykracza poza materię postępowania o ustalenie warunków zabudowy i jest możliwe dopiero na etapie ewentualnego postępowania w przedmiocie udzielenia pozwolenia na budowę, wydawane przez Starostę Płockiego. Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy nie wpływają na ocenę, czy planowana inwestycja będzie uciążliwa dla sąsiadów i otoczenia. Decyzja ta określa jedynie, czy dana inwestycja jest w danym miejscu możliwa i jeśli tak - jakie warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy są dopuszczalne. Na etapie postępowania w przedmiocie warunków zabudowy ochrona interesów osób trzecich jest ograniczona i nie może być rozciągana na okoliczności związane ze zgodnością z przepisami prawa budowlanego. Kwestie dotyczące wpływu planowanej inwestycji na nieruchomości sąsiednie i jej zgodności z warunkami techniczno-budowlanymi są rozstrzygane w odrębnym postępowaniu w przedmiocie udzielenia pozwolenia na budowę, zatem nie mieszczą się w granicach postępowania dotyczącego ustalenia warunków zabudowy.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie uzależnia ustalenia warunków zabudowy dla planowanego zamierzenia od wyrażenia zgody stron postępowania. Żaden z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie uzależnia możliwości zabudowy od zgody, czy akceptacji właścicieli czy mieszkańców sąsiednich gruntów. Innymi słowy, sprzeciw społeczny okolicznych mieszkańców towarzyszący zabudowie nie może blokować planów inwestycyjnych, gdy spełnione są wszystkie niezbędne przesłanki warunkujące zabudowę. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie jest uzależnione od wyrażenia zgody przez innych właścicieli, gdyż decyzja taka nie rodzi żadnych praw do terenu (wyrok WSA w Krakowie z dnia 17 listopada 2011 roku, sygn. Akt II SA/Kr 1433/10).

W dniu 5 września 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, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

Decyzja nie podlega opłacie skarbowej 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 załącznik graficzny Nr 2
2. Część graficzna sporządzona na mapie w skali 1: 1000 - załącznik Nr 2

WÓJT
Sławomir Wawrzyński

Otrzymują:

1. P. Zdzisław Kiciński - pełnomocnik P. Milena Szczycińska - INNOTECH Sp. z o.o. (2 egz.)
2. P. Lidia Kicińska-Szypulska
3. P. Kamil Lipiński
4. P. Piotr Jeziórski
5. P.P. Bożena i Grzegorz Gąseccy
6. IR.GP. - Gmina Stara Biała - aa.

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO DECYZJI NR 42/2023 O WARUNKACH ZABUDOWY dla inwestycji p.n.:
budowa elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 2,3 MW z kontenerową stacją transformatorową, magazynem energii oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji na części działki oznaczonej ewid. nr 20/45, obręb Białe, gmina Stara Białe, 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/7/2023/04/009508 z dnia 12 kwietnia 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 z późn. zm.);
- 4) 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 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) powierzchnia podlegająca przekształceniu do 30 000 m²;
- 2) w skład elektrowni fotowoltaicznej wejdą m.in.:
 - konstrukcja wsporcza wraz z panelami fotowoltaicznymi o wysokości do 3,0 m,
 - stacja transformatorowa o szerokości elewacji frontowej do 5,5 m, wysokości do 3,5 m, dachu płaskim, jednospadowym, dwuspadowym,
 - magazyn energii o szerokości elewacji frontowej do 7,0 m, wysokości do 3,5 m, dachu płaskim, jednospadowym,
 - inne niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej.

Z upoważnienia Wójta Gminy Stara Białe
/pełnomocnictwo z 2023 roku/

mgr inż. Anna Grzelak-Cylińska



WÓJT

Sławomir Wawrzynski