

D E C Y Z J A Nr 6/2024 **o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1 i art. 60 ust. 1 w związku z art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029) oraz art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku Inwestora: FG Power Management Sp. z o.o., ul. Fabryczna 20, 31-553 Kraków, reprezentowanego przez pełnomocnika Mariusza Tomczyka, ul. Paderewskiego 48, II piętro, 25-502 Kielce, z dnia 26 października 2023 r.

ustala się warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy

dla inwestycji polegającej na **budowie elektrowni fotowoltaicznej Bednary Kolonia o mocy do 2 MW wraz z elementami infrastruktury technicznej, niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania przedsięwzięcia**, realizowanej na fragmencie działki ewidencyjnej nr **214**, w obrębie ewidencyjnym **Bednary Kolonia**, gmina Nieborów, określone opisowym załącznikiem Nr 1 - "Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy" i graficznym załącznikiem Nr 2 - "Warunki przestrzenne zagospodarowania i zabudowy terenu".

Uzasadnienie

1. Sytuacja przestrzenna terenu wskazanego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy (zwany dalej terenem):

- 1) teren (oznaczony na załączniku graficznym Nr 2 literami od A do F), w granicach którego inwestor zamierza realizować przedsięwzięcie polegające na budowie elektrowni fotowoltaicznej Bednary Kolonia o mocy do 2 MW wraz z elementami infrastruktury technicznej, niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania przedsięwzięcia, jest fragmentem nieruchomości oznaczonym numerem działki ewidencyjnej 214, położonym w obrębie ewidencyjnym Bednary Kolonia, gmina Nieborów;
- 2) dla terenu objętego wnioskiem brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i w stosunku do tego terenu nie istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego wynikający z przepisów odrębnych;
- 3) na teren nie podjęto uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego;
- 4) na teren wskazany we wniosku nie została wydana ostateczna decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 5) teren jest niezabudowany i użytkowany rolniczo;
- 6) południowa granica terenu (odcinek C-D) przylega do działki ewidencyjnej nr 289/7 obręb Bednary Kolonia, która jest terenem kolejowym Tk – fragmentem linii kolejowej Nr 3 Warszawa Zachodnia – Kunowice, znajdującej się w wykazie linii kolejowych, które ze względów gospodarczych, społecznych, obronnych lub ekologicznych mają znaczenie państwowe (załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 17 kwietnia 2013 r.);
- 7) zgodnie z operatem ewidencji gruntów i budynków teren objęty wnioskiem o powierzchni 2,458 ha jest użytkiem rolnym: pastwiskiem trwałym PsIV oraz gruntem ornym RIVa, RIVb i RV;
- 8) na terenie występują urządzenia melioracji wodnych;
- 9) teren nie jest położony w granicach obszarów zagrożenia powodzią;
- 10) teren nie jest położony w obszarach indywidualnej formy ochrony przyrody;
- 11) teren nie jest położony w obszarach występowania i ochrony stanowisk archeologicznych;
- 12) teren nie jest objęty rejestrem terenów górniczych;
- 13) teren nie jest położony w obszarach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 14) 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 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), 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;
- 15) teren nie jest położony w obszarze dotyczącym lokalizacji Inwestycji Towarzyszących dla Centralnego Portu Komunikacyjnego – „budowa linii kolejowej Nr 85 na odcinku Warszawa Zachodnia – CPK – Łódź Niciarniana (bez odcinka w obrębie węzła kolejowego CPK) – odcinek łódzki, będącego inwestycją Towarzyszącą;
- 16) w obszarze tym nie występuje obowiązek sporządzenia planu miejscowego ani nie przewiduje się realizacji celów publicznych.

2. Ustalenia planu miejscowego obowiązującego do dnia 31.12.2003r.

Zgodnie z ustaleniami miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXIV/102/88 Gminnej Rady Narodowej w Nieborowie z dnia 24 maja 1988 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów (Dz. Urz. Województwa Skierniewickiego nr 8 poz.78 z późn. zm.) teren wchodzi w skład obszaru urbanistycznego o symbolu R przeznaczonego pod rolnictwo.

3. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ocena możliwości wydania decyzji (zgodnie z art. 61 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):

- 1) wniosek inwestora określił charakterystyką inwestycji obejmującą budowę elektrowni fotowoltaicznej Bednary Kolonia o mocy do 2 MW wraz z elementami infrastruktury technicznej, niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania przedsięwzięcia;
 - powierzchnia terenu objętego wnioskiem 24580 m²,
 - powierzchnia zabudowy 24580 m²,
 - panele fotowoltaiczne o mocy w przedziale od 280Wp do 950Wp, w ilości od 2105 szt. do 7124 szt.,
 - inwertery fotowoltaiczne o mocy w przedziale od 100kW do 350kW, w ilości od 5 szt. do 20 szt.,
 - stacja transformatorowa do 2 szt., o powierzchni zabudowy jednej stacji od 10 m² do 40 m², wysokości od 3 m do 4 m,
 - konstrukcje wsporcze z panelami fotowoltaicznymi o wysokości do 5 m,
 - pozostałe elementy infrastruktury technicznej, niezbędne do prawidłowego funkcjonowania przedsięwzięcia,
 - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - na własny nieutwardzony teren inwestycji,
 - utylizacja odpadów: na warunkach obowiązujących przepisów w gminie Nieborów;
- 2) zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) *przepisów, o których mowa w art. 61 ust 1 pkt 1 - 2 nie stosuje się do obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii;*
- 3) zgodnie z przepisami § 3 ust. 1 pkt 54a lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 26 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) *zabudowa systemami fotowoltaicznymi o powierzchni wyznaczanej po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli nie mniejszej niż 2 ha poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy, jest zaliczona do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;*
- 4) w dniu 09 sierpnia 2023 r. Wójt Gminy Nieborów wydał decyzję (ROS.6220.6.2023.MW) o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia pn. „budowa elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 2 MW wraz z drogą dojazdową oraz przyłączem do krajowej sieci energetycznej i elementami infrastruktury technicznej, niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania przedsięwzięcia, które będzie realizowane na działce ewidencyjnej nr 214 obręb Bednary Kolonia, gmina Nieborów, powiat łowicki”;
- 5) zgodnie z art. 96 ust.1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.) o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, rozważono oddziaływanie przedsięwzięcia na obszar Natura 2000: z uwagi na charakter inwestycji i jej położenie stwierdza się, że realizacja przedsięwzięcia polegającego na budowie elektrowni fotowoltaicznej Bednary Kolonia o mocy do 2 MW wraz z elementami infrastruktury technicznej, niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania przedsięwzięcia, realizowanej na fragmencie działki ewidencyjnej nr 214, w obrębie ewidencyjnym Bednary Kolonia, gmina Nieborów, nie może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszary Natura 2000;
- 6) teren inwestycji o powierzchni 2,458 ha nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w myśl przepisów art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.);
- 7) na terenie nie przewiduje się realizacji przedsięwzięć objętych programami zadań służących realizacji ponadlokalnych i regionalnych celów publicznych uwidoczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów;
- 8) inwestycja polegająca na budowie elektrowni fotowoltaicznej Bednary Kolonia o mocy do 2 MW wraz z elementami infrastruktury technicznej, niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania przedsięwzięcia, spełnia warunki przepisów ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Zgodnie z art. 63 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi prawa do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy j. w., przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio, a koszty realizacji roszczeń (z art. 36 ust. 1 i 3) ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
2. Załączniki ponumerowane od 1 do 2 stanowią integralną część decyzji.
3. Stosownie do art. 34 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.) sporządzony do wniosku o pozwolenie na budowę, projekt budowlany powinien spełniać wymagania określone w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
4. W przypadku konieczności wyłączenia gruntów z produkcji rolnej, należy wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o wyłączeniu do Starostwa Powiatowego w Łowiczu.
5. Stosownie do art. 19 ust. 2 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 645 ze zm.) wykonanie zjazdu w pasie drogowym należy do właściciela gruntów przyległych do drogi i wymaga uzyskania zgody właściwego zarządcy drogi.
6. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Skierniewicach, za pośrednictwem organu wydającego decyzję, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.
7. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Wójta Gminy Łyszkowice, 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 i brak jest możliwości złożenia odwołania do SKO i zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.
8. W przypadku niewydania decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia nieobarczonego brakami formalnymi wniosku o wydanie takiej decyzji wnioskodawca ma prawo wnieść do Wojewody Łódzkiego, za pośrednictwem tutejszego organu, t. j. Wójta Gminy Nieborów, żądanie wymierzenia kary pieniężnej za każdy dzień zwłoki, przy czym do terminu tego nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od tutejszego organu.

Załączniki:

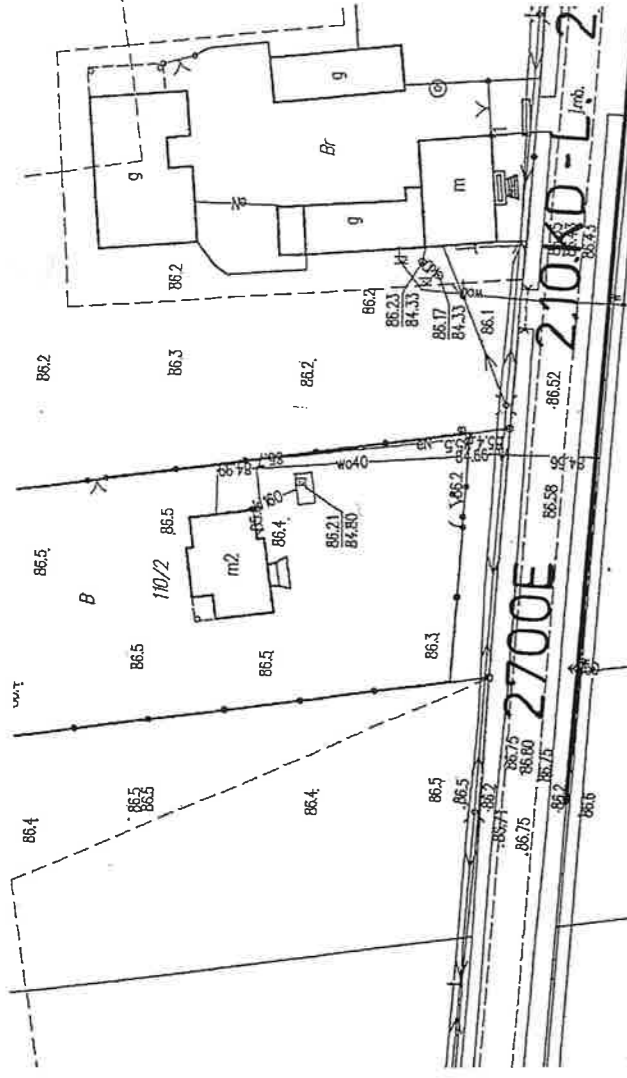
1. Opisowy Nr 1 - "Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy".
2. Graficzny Nr 2 - "Warunki przestrzenne zagospodarowania i zabudowy terenu".

Otrzymują:

Według rozdzielnika znajdującego się w aktach sprawy.

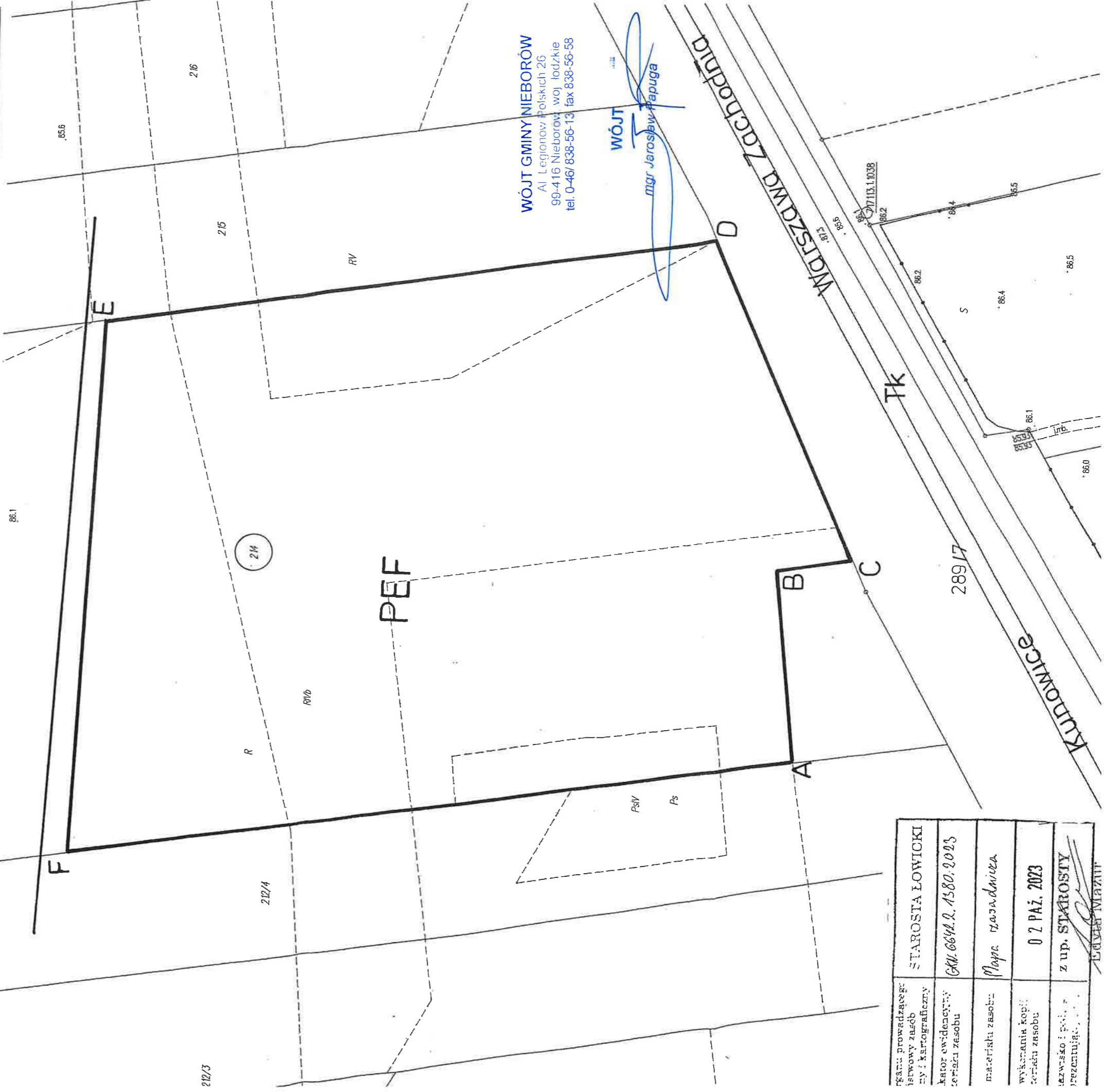
WÓJT
mgr Jarosław Papuga





2.15.RMu.

Załącznik Nr 2 do decyzji Nr 6/2024 z dnia 12.01.2024 r.		Znak: GKI.6730.35.2023	
WARUNKI PRZESTRZENNE ZAGOSPODAROWANIA I ZABUDOWY TERENU			
OBOWIĄZUJĄCY ZAKRES ZAŁĄCZNIKA skala 1:1000		Gmina Nieborów Obręb Bednary Kolonia	
Granice terenu inwestycji oznaczone literami A do F.			
(214)			
TK	Oznaczenie działki ewidencyjnej wymienionej w decyzji.		
2700E	Tereny kolejowe. Droga powiatowa.		
PEF	Symbol rodzaju zabudowy: teren produkcji energii – teren elektrowni słonecznej.		
Symbol przeznaczenia terenu w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:			
RMu	Tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo - usługową.		
KD-L	Tereny dróg publicznych – droga (ulica) lokalna.		



WÓJT GMINY NIEBORÓW
Al. Legionów Polskich 26
99-416 Nieborów woj. łódzkie
tel. 0-46/ 838-56-13 fax 838-56-58

WÓJT
mgr Jarosław Papuga

członek prowadzący: istotowy zasób czyli kartograficzny	STAROSTA ŁOWICKI
kator ewidencyjny: terazni zasobu	GKI.664.2.1580.2023
materiału zasobu:	Mapa zasadnicza
wykarania kopii: terazni zasobu	02 PAŹ. 2023
razwisko i plan: prezentacji:	z up. STAROSTY