

GKI.6730.19.2021

Nieborów, dnia 04.03.2022 r.

DECYZJA Nr 6/2022 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 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku Błażeja Brasse prokurenta INVEST PV6Sp. z o.o., al. Walentego Roździeńskiego 1A, 40-202 Katowice, z dnia 30 listopada 2021 r.

ustala się warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy

dla inwestycji, polegającej na **budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z infrastrukturą techniczną** zlokalizowanej na fragmencie działki ewidencyjnej Nr 185, położonej w obrębie ewidencyjnym **Nieborów**, 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 w granicach, którego inwestor zamierza realizować przedsięwzięcie polegające na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z infrastrukturą techniczną, jest fragmentem działki ewidencyjnej Nr 185, położonym w obrębie ewidencyjnym Nieborów, gmina Nieborów;
- 2) fragment działki Nr 185 położony jest w terenach o symbolach 16.07.MRj i 16.05.KGg, dla których obowiązują ustalenia miejscowego planu zatwierdzonego uchwałą Nr XXVI/126/97 Rady Gminy w Nieborowie z dnia 5 lutego 1997r. w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów (Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego Nr 6, poz. 30);
- 3) dla terenu objętego wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i w stosunku do tego terenu nie istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego wynikający z przepisów odrębnych;
- 4) zgodnie z operatem ewidencji gruntów i budynków teren o powierzchni 1,25 ha jest gruntem ornym RV i RIVb;
- 5) teren jest niezabudowany;
- 6) wzdłuż południowo – zachodniej granicy działki przebiega rów melioracyjny;
- 7) teren nie jest położony na obszarach objętych 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 55 ze zm.), lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy;
- 8) teren nie jest położony w obszarach występowania i ochrony stanowisk archeologicznych;
- 9) teren nie jest gruntem zmeliorowanym;
- 10) teren nie jest położony w obszarach zagrożenia powodziowego;
- 11) teren nie jest objęty rejestrem terenów górniczych;
- 12) teren położony jest poza obszarami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych;
- 13) 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), 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;
- 14) zgodnie z ustaleniami "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów" teren wchodzi w skład obszaru rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zalesień oraz zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów (R3) i obszaru rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów (R2);

- 15) 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 charakterystykę inwestycji obejmującą budowę instalacji fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z infrastrukturą techniczną:
 - panele fotowoltaiczne w ilości do 4000 szt. o łącznej mocy do 1 MW,
 - wielkość terenu objętego przekształceniem do 1,30 ha,
 - inwertery do 30 szt.,
 - do dwóch kontenerowych stacji transformatorowych,
 - dojazd nieutwardzony,
 - ogrodzenie;
 - niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej,
- 2) zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) *przepisów, o których mowa w art. 61 ust 1 pkt 1 i 2 (o dobrym sąsiedztwie i o dostępie do drogi publicznej) nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2020 r. poz. 261 ze zm.);*
- 3) zgodnie z art. 2 pkt 13 ustawy o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2021 r. poz. 610 ze zm.) instalacja odnawialnego źródła energii to instalacja stanowiąca wyodrębniony zespół: urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii a także połączony z tym zespołem magazyn energii;
- 4) teren inwestycji o powierzchni 1,25 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 2017 r. poz. 1161 ze zm.);
- 5) zgodnie z przepisami § 3 ust. 1 pkt 54 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) zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1 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 2004r. 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;**
- 6) w dniu 02 września 2021 r. (ROS.6220.10.2021.MW) Wójt Gminy Nieborów wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na „budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z infrastrukturą techniczną” na działce ewidencyjnej Nr 185, położonej w obrębie ewidencyjnym Nieborów, gmina Nieborów;
- 7) na teren nie podjęto uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego;
- 8) na terenie nie przewiduje się realizacji przedsięwzięć objętych programami zadań służących realizacji ponadlokalnych i regionalnych celów publicznych uwidocznionych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów;
- 9) inwestycja polegająca na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z infrastrukturą techniczną, spełnia warunki przepisów ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pouczenia

1. Stosownie do art. 34 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.) sporządzony do wniosku o pozwolenie na budowę, projekt budowlany winien spełniać wymagania określone decyzją o warunkach zabudowy.
2. Zgodnie z art. 63 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 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.
3. Załączniki ponumerowane od 1 do 2 stanowią integralną część decyzji.
4. W myśl art. 28 i art. 33 ust. 2 oraz art. 34 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane roboty budowlane na wskazanym terenie można rozpocząć na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Z wnioskiem o pozwolenie na budowę należy wystąpić do Starostwa Powiatowego w Łowiczu, dołączając 4 egz. projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi, oraz zaświadczeniem o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i decyzję o warunkach zabudowy, potwierdzoną w zakresie jej prawomocności.
5. W przypadku konieczności wyłączenia gruntów z produkcji rolnej, należy wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o wyłączeniu do Starostwa Powiatowego w Łowiczu.
6. Stosownie do art. 19 ust. 2 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 ze zm.) wykonanie zjazdu w pasie drogowym należy do właściciela gruntów przyległych do drogi i wymaga uzyskania zgody właściwego zarządcy drogi.
7. 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.
8. W trakcie biegu terminu od wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Wójta Gminy Nieborów, 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.

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.

WÓJT
mgr Jarosław Papuga

/pieczęćka/

Załącznik Nr 1
do decyzji Nr 6/2022
z dnia 04.03.2022 r.

WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z infrastrukturą techniczną, na fragmencie działki ewidencyjnej Nr 185, obręb ewidencyjny Nieborów, gmina Nieborów.

Lp.	Treść warunków i szczegółowych zasad (przepis odrębny, z którego wynikają warunki i szczegółowe zasady)
1.	Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 54 pkt 1 i art. 64 Ustawy 1*, oraz § 2 pkt 1 i 2 Rozp. 2*): - sposób użytkowania projektowanych obiektów: instalacja fotowoltaiczna o mocy do 1 MW wraz z infrastrukturą techniczną, - sposób zagospodarowania terenu: tereny produkcyjne energii elektrycznej.
2.	Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (art. 1 ust. 1 i 2, art. 54 pkt 2a i art. 64 Ustawy 1*, oraz § 2 pkt 3 Rozp. 2*): nie ustala się warunków.
3.	Warunki i wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi (art. 54 pkt 2b i art. 64 Ustawy 1*, oraz § 2 pkt 4 i 8 Rozp. 2*, art. 72 i 73 Ustawy 6*): a) realizacja inwestycji na warunkach decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach Wójta Gminy Nieborów z dnia 02 września 2021 r. (ROS.6220.10.2021.MW), b) obiekty budowlane usytuowane minimum 1,5 m od krawędzi rowu melioracyjnego.
4.	Warunki i wymagania dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 54 pkt 2b i art. 64 Ustawy 1*, oraz § 2 pkt 5 Rozp. 2*): nie ustala się warunków.
5.	Warunki i wymagania obsługi w zakresie infrastruktury technicznej (art. 54 pkt 2c i art. 64 Ustawy 1* oraz § 2 pkt 6 Rozp. 2*, art. 5 ust. 1 pkt. 2 Ustawy 4*): odprowadzenie wód opadowych: w tereny zielone nieruchomości.
6.	Warunki i wymagania obsługi w zakresie komunikacji (art. 54 pkt 2c i art. 64 Ustawy 1* oraz § 2 pkt 6 Rozp. 2*, § 78 Rozporządzenia 5*): nie ustala się warunków.
7.	Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich (art. 54 pkt 2d i art. 64 Ustawy 1*, oraz § 2 pkt 7 Rozp. 2*): nie ustala się warunków.

Pełny tytuł przepisów:

- 1* - Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741).
2* - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1589).
3* - Rozporządzenie 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).
4* - Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.).
5* - Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. (Dz. U. z 2016 r. poz. 124 ze zm.).
6* - Ustawa Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973).

WÓJT

mgr Jarosław Papuga

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

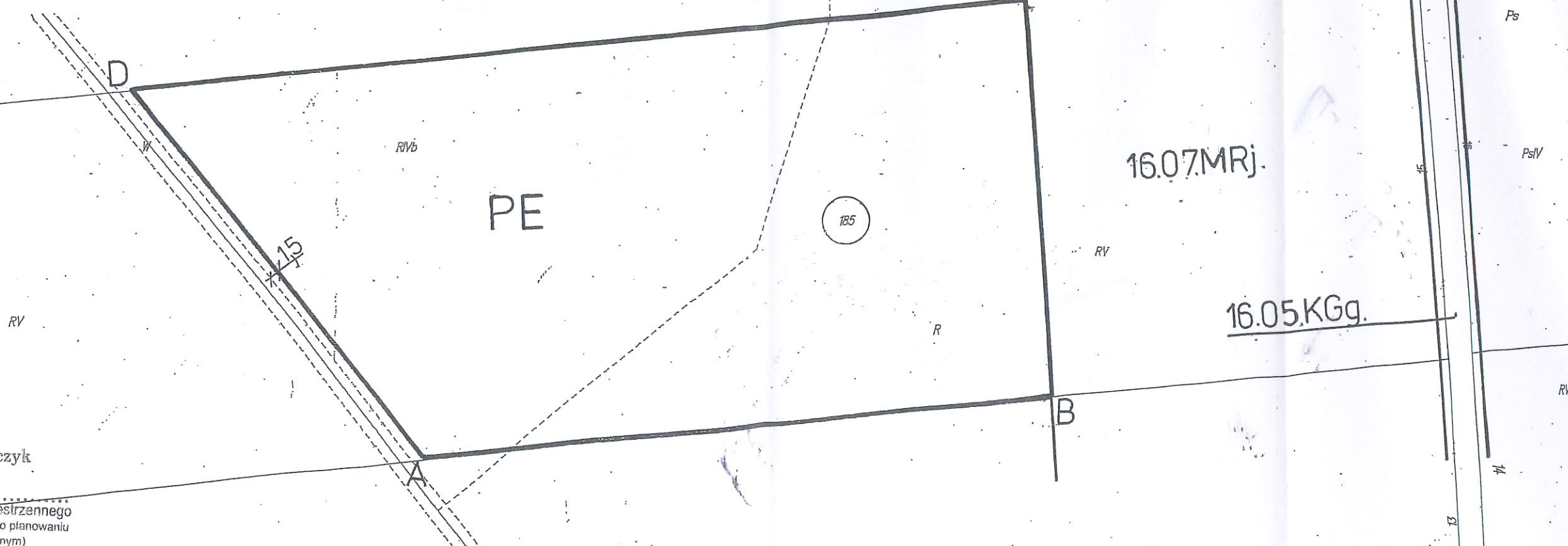
/pieczęćka/

WOJŃ
mgr Jarosław Papuga

Załącznik Nr 2
do decyzji Nr 6/2022
z dnia 04.03.2022 r.

WARUNKI PRZESTRZENNE ZAGOSPODAROWANIA I ZABUDOWY TERENU

OBOWIĄZUJĄCY ZAKRES ZAŁĄCZNIKA skala 1:1000		Gmina Nieborów Obręb Nieborów
	Granice terenu inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z infrastrukturą techniczną, oznaczone literami A do D.	
	Oznaczenie działki ewidencyjnej wymienionej w decyzji.	
PE	Symbol rodzaju zabudowy: tereny produkcyjne energii elektrycznej.	
Symbol przeznaczenia terenu w obowiązującym miejscowym planie:		
MRj	Zabudowa zagrodowa z mieszkaniowo-usługową.	
KGg	Droga gminna – wewnętrzna droga ogólnodostępna.	



Aleksandra Banaszczyk
mgr inż. arch.

projektant zagospodarowania przestrzennego
(art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym)

świadczą się zgodność niniejszej kopii z oryginałem materiału
miejscowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

organ prowadzący państwowy sób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA KOWALSKI
uzwaga materiału rysunku	
antylizacja i zabezpieczenie materiału słona	P.1005
data wykonania kopii	2020-06-04
re. nazwiska i podpis osoby autograf organ	z up. STAROSTY Tomasz Dymek