

Nieborów 26 kwietnia 2022 r.

D E C Y Z J A Nr 11/2022 **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 Doroty Szewczykowskiej, al. Jana Pawła II 43A/37B, 01-001 Warszawa, pełnomocnika Project-D Piotr Jankowski, ul. Legnicka 18a, 94-234 Łódź, z dnia 11 lutego 2022 r.

ustala się warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy

dla inwestycji, polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej EPV Dzierzgówek 2 o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, położonej na fragmencie działki ewidencyjnej Nr 35/1 w obrębie ewidencyjnym Dzierzgówek, 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 elektrowni fotowoltaicznej EPV Dzierzgówek 2 o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, jest fragmentem działki ewidencyjnej Nr 35/1, położonej w obrębie ewidencyjnym Dzierzgówek, gmina Nieborów;
- 2) 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;
- 3) zgodnie z operatem ewidencji gruntów i budynków teren o powierzchni 1,6 ha jest gruntem ornym RV i RVI oraz pastwiskiem trwałym PsV;
- 4) teren jest niezabudowany;
- 5) teren przylega do drogi wewnętrznej – działka ewidencyjna Nr 59;
- 5) poprzez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV;
- 6) teren nie jest położony w granicach obszarów zagrożenia powodzią;
- 7) teren nie jest gruntem zmeliorowanym;
- 8) teren nie jest położony w obszarach indywidualnej formy ochrony przyrody;
- 9) teren nie jest położony w obszarach występowania i ochrony stanowisk archeologicznych;
- 10) teren nie jest objęty rejestrem terenów górniczych;
- 11) teren nie jest położony w obszarach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 12) 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;
- 13) 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);
- 14) 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 elektrowni fotowoltaicznej EPV Dzierzgówek 2 o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną:
 - powierzchnia zabudowy systemami fotowoltaicznymi do 1,6 ha,
 - moduły fotowoltaiczne o łącznej mocy do 1 MW łącznie,
 - konstrukcja wsporcza do montażu paneli fotowoltaicznych o wysokości do 5 m każda,
 - string-boxy, falowniki do 50 szt.,
 - stacja transformatorowa o powierzchni zabudowy do 50 m², wysokości do 5 m,
 - system monitoringu,
 - pozostałe elementy infrastruktury niezbędne do funkcjonowania elektrowni,
 - 1 kontenerowy magazyn energii o łącznej pojemności 10 MWh o powierzchni zabudowy do 50 m²,
 - zjazd, komunikacja wewnętrzna oraz plac manewrowy,
 - ogrodzenie, 2 miejsca postojowe;
- 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;*
- 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 1,6 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 2021 r. poz. 1326 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 17 września 2021 r. Wójt Gminy Nieborów wydał decyzję (ROS.6220.15.2021.MW) o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na „budowie elektrowni fotowoltaicznej (EPV Dzierzgówek 2) o mocy do 1 MW włącznie wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działce o Nr ewid. 35/1, obręb: Dzierzgówek, 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 elektrowni fotowoltaicznej EPV Dzierzgówek 2 o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, spełnia warunki przepisów ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pouczenia

1. 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.
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 2021 r. poz. 2351 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 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.
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. 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.
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.

WÓJT

mgr Jarosław Papuga

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

/pieczętka/

Załącznik Nr 1
do decyzji Nr 11/2022
z dnia 26 kwietnia 2022 r.

WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY
ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej EPV Dzierzgówek 2 o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na fragmencie działki ewidencyjnej Nr 35/1, obręb ewidencyjny Dzierzgówek, 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: elektrownia fotowoltaiczna Dzierzgówek 2 o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, - sposób zagospodarowania terenu: tereny produkcyjne energii elektrycznej.
2.	Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładru przestrzennego (art. 1 ust. 1 i 2, art. 54 pkt 2a i art. 64 Ustawy 1*, oraz § 2 pkt 3 Rozp. 2*): nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości: - 7,5 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, - 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej (działka Nr 59).
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 17 września 2021 r. (ROS.6220.15.2021.MW), b) realizacja inwestycji w pasie ochronnym od elektroenergetycznej napowietrznej linii 15 kV o szerokości 7,5 m (licząc od osi linii w obydwie strony), na warunkach przepisów odrębnych.
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. a) realizacja zjazdu z drogi wewnętrznej (działka ewidencyjna Nr 59 obręb Dzierzgówek) na warunkach właściwego zarządcy drogi, b) miejsca postojowe: w obrębie terenu inwestycji.
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 ze zm.).
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 ze zm.).
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

Nazwa urzędu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA ŁOWICKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	GN-6644-R-364-2024
Nazwa materiału zasobu	
Data wykonania kopii materiału zasobu	17.12.2024
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	z up. STAROSTY

Katarzyna Całka
Podinspektor
w Wydziale Geodezji, Kartografii
i Nieruchomości

WOJCI GMINY NIEBORÓW
Al. Legionów Polskich 26
05-146 Nieborów, woj. łódzkie
tel. 0-46/ 838-56-13, fax 838-56-58

Załącznik Nr 2
do decyzji Nr. 110022
z dnia 16.12.2022 r.

WARUNKI PRZESTRZENNE ZAGOSPODAROWANIA I ZABUDOWY TERENU

OBOWIAZUJĄCY ZAKRES ZAŁĄCZNIKA skala 1:1000		Gmina Nieborów Obwód Dzierżgówek
	Granice terenu inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej EPV Dzierżgówek 2 o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, oznaczone literami od A do F.	
	Oznaczenie działki ewidencyjnej wymienionej w decyzji.	
	Nieprzekraczalna linia zabudowy.	
	Zwymiarowanie linii zabudowy w metrach.	
	Napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia.	
	Symbol rodzaju zabudowy: tereny produkcyjne energii elektrycznej.	



