

DECYZJA Nr 4/2023
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 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) oraz art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku PCWO ENERGY PROJEKT SP. Z O.O., ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa, z dnia 09 grudnia 2022 r. i 10 stycznia 2023 r.

**ustala się warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu
oraz jego zabudowy**

dla inwestycji polegającej na **budowie farmy fotowoltaicznej**, realizowanej na fragmencie działki ewidencyjnej Nr **430**, 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 farmy fotowoltaicznej, obejmuje fragment działki ewidencyjnej Nr 430 (oznaczonej na załączniku graficznym Nr 2 literami od A do K), położony jest w obrębie ewidencyjnym Nieborów, 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 wskazany we wniosku nie została wydana ostateczna decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 4) teren przylega do drogi gminnej Nr 105356E;
 - 5) zgodnie z operatem ewidencji gruntów i budynków teren objęty wnioskiem o powierzchnię 4,51 ha jest gruntem rolnym - gruntem ornym RVIa, RVIb, RV i RVI;
 - 6) teren jest niezabudowany;
 - 7) na kierunku północ-południe przebiega przez teren przewód telekomunikacyjny 4tD;
 - 8) teren nie jest gruntem zmeliorowanym;
 - 9) teren nie jest położony w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 10) teren nie jest położony w obszarach indywidualnej formy ochrony przyrody;
 - 11) teren inwestycji położony jest w odległości:
 - 1,25 km od granicy otuliny Bolimowskiego Parku Krajobrazowego,
 - 1,45 km od granicy Bolimowskiego Parku Krajobrazowego,
 - 2,02 km od granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Warszawsko – Berlińskiej,
 - 2,52 km od granicy Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego Nieborów,
 - 4,88 km od granicy Rezerwatu Polana Siwica,
 - 5,32 km od granicy obszaru sieci Natura 2000 „Polany Puszczy Bolimowskiej” – PLB100028;
 - 12) 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;
 - 13) teren nie jest położony w obszarach występowania i ochrony stanowisk archeologicznych;
 - 14) teren nie jest objęty rejestrem terenów górniczych;
 - 15) teren nie jest położony w obszarach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
 - 16) 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;
 - 17) 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) zgodnie z załączoną charakterystyką inwestycji, w skład planowanej budowy elektrowni fotowoltaicznej, wchodzić będą:
 - panele fotowoltaiczne o łącznej mocy do 9 MWp, w liczbie do 22 500 szt., o mocy pojedynczego modułu od 450 Wp do 1000 Wp, posadzone na systemowej stalowej konstrukcji wsporczej,
 - powierzchnia terenu objętego wnioskiem do 4,51 ha,
 - powierzchnia zabudowy do 3,1570 ha,
 - inwertery do 180 szt.,
 - stacje transformatorowe w ilości do 9 szt. o powierzchni zabudowy do 18 m² każda i wysokości do 4 m,
 - opcjonalnie magazyn energii,
 - sieć kablowa, teletechniczna i telekomunikacyjna,
 - sieć elektroenergetyczna kablowa niskiego napięcia,
 - przyłącze elektroenergetyczne średniego napięcia,
 - ogrodzenie wraz z bramą wjazdową (zjazd od strony drogi gminnej Nr 1053561),
 - liczba miejsc do parkowania: do 2,
 - system monitoringu, instalacja odgromowa,, kabel telekomunikacyjny,
 - inne niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją farmy fotowoltaicznej;
- 2) zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 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 2022 r. poz. 1378 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) 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 ze zm.) 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 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;**
- 5) zgodnie z przepisami § 1 ust. 2 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.) użyte w rozporządzeniu określenie „powierzchnia zabudowy” oznacza: *powierzchnię terenu zajęłą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia;*
- 6) w dniu 15.11.2022 r. Wójt Gminy Nieborów wydał decyzję (ROS.6220.12.2022.MW) o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na „budowie farmy fotowoltaicznej, zlokalizowanej na części działki nr 430 w obrębie Nieborów, gmina Nieborów”;
- 7) zgodnie z art. 96 ust.1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029) 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 farmy fotowoltaicznej, realizowanej na fragmencie działki ewidencyjnej Nr 430, w obrębie ewidencyjnym Nieborów, gmina Nieborów, nie może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszary Natura 2000;
- 8) teren inwestycji o powierzchni do 4,51 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.);
- 9) 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;
- 10) na teren nie podjęto uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego;

- 11) inwestycja polegająca na budowie farmy fotowoltaicznej, realizowanej na fragmencie działki ewidencyjnej Nr 430, w obrębie ewidencyjnym Nieborów, gmina Nieborów, 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 2022 r. poz. 503 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 2022 r. poz. 88 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 2022 r. poz. 1693 ze zm.) budowa lub przebudowa zjazdu należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi, po uzyskaniu, w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu lub przebudowę zjazd.
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 znajdującego się w aktach sprawy.

WÓJT
mgr Jarosław Papuga

/pieczętka/

**WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY
ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY**dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej, realizowanej na fragmencie działki ewidencyjnej
Nr 430, w obrębie ewidencyjnym 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: farma fotowoltaiczna, - 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*): a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 15,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej Nr 105356E (wg załącznika graficznego Nr 2), b) obiekty budowlane usytuowane w odległości minimum 1,5 m od osi przewodu telekomunikacyjnego 4tD.
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*): realizacja inwestycji na warunkach Decyzji Wójta Gminy Nieborów z dnia 15.11.2022 r. (ROS.6220.12.2022.MW) o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia.
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*, § 79 Rozporządzenia 5*): a) realizacja zjazdu zwykłego z drogi gminnej Nr 105356E, na warunkach właściwego zarządcy drogi, b) stanowiska do parkowania: 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 2022 r. poz. 503 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, z 2021 poz. 2399).

4* - Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.).

5* - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 20 lipca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1518).

6* - Ustawa Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 ze zm.).

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
 /pieczęćka/




WÓJT
 mgr Jarosław Papuga

Załącznik Nr 2
 do decyzji Nr 4/2023
 z dnia 09 marca 2023 r.

Aleksandra Banaszczyk
 mgr inż. arch.

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

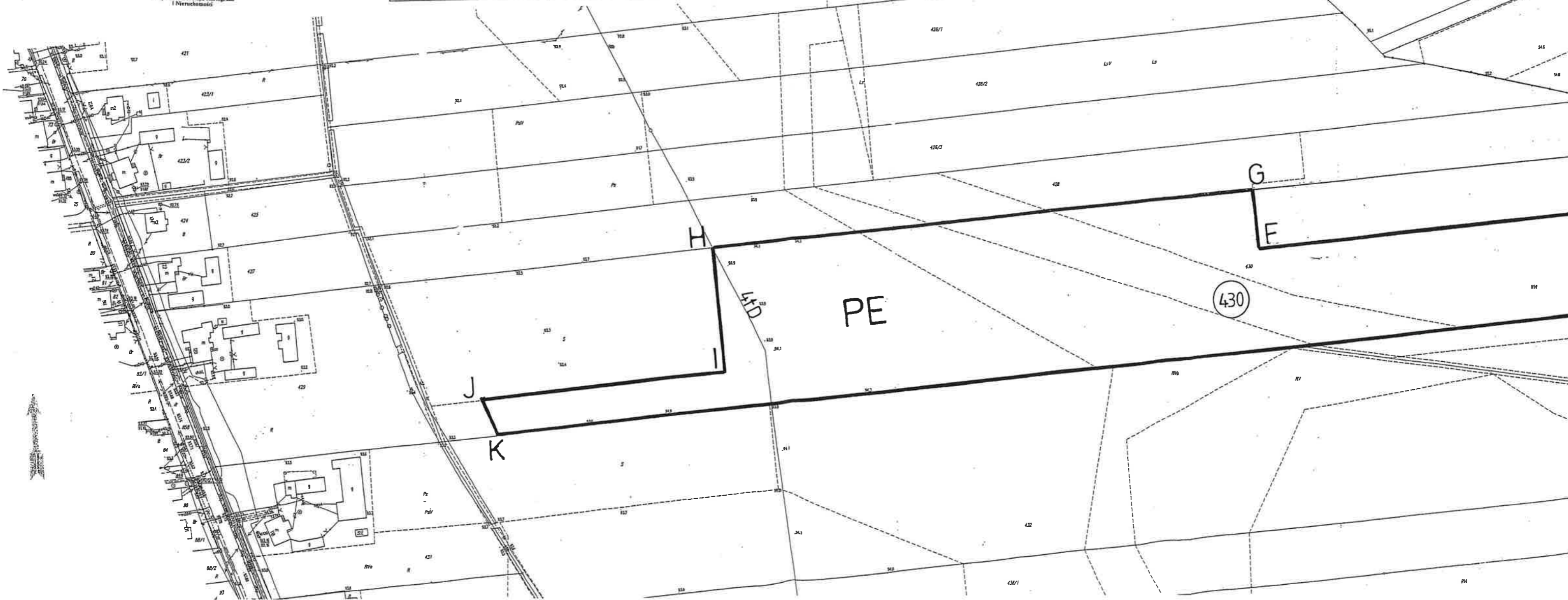
WARUNKI PRZESTRZENNE ZAGOSPODAROWANIA I ZABUDOWY TERENU

OBOWIAZUJĄCY ZAKRES ZAŁĄCZNIKA		skala 1:2000
SEKCJA NR 2	Gmina Nieborów	Obwód Nieborów
	Granice terenu inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej, oznaczone literami od A do K.	
	Oznaczenie działki ewidencyjnej wymienionej w decyzji.	
105356E	Droga gminna.	
4TD	Przewód telekomunikacyjny.	
	Granice obwodów ewidencyjnych.	
PE	Symbol rodzaju zabudowy: tereny produkcyjne energii elektrycznej.	

Wycinek Mapy Ewidencyjnej
 Zasadniczej
 Obiekt: CH Nieborów, Nieborów, dz. 430
 Skala 1:4000

Nazwa organu prowadzącego planistyczny i kartograficzny	STAROSTA ŁOWICKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	GM.6642.1.A524.2012
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Data wykonania kopii materiału zasobu	24 LIS. 2022
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	z up. STAROSTY

Łomnik-Dryjer
 Inżynier
 w Wydziale Geodezji, Kartografii i Nieruchomości



Aleksandra Banaszczyk
mgr inż. arch.




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

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

WÓJT
mgr Jarosław Papuga

Załącznik Nr 2
do decyzji Nr 4/2023
z dnia 09 marca 2023 r.

WARUNKI PRZESTRZENNE ZAGOSPODAROWANIA I ZABUDOWY TERENU

OBOWIAZUJĄCY ZAKRES ZAŁĄCZNIKA		skala 1:2000
SEKCJA NR 1	Gmina Nieborów	Obwód Nieborów
	Granice terenu inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej, oznaczone literami od A do K.	
	Oznaczenie działki ewidencyjnej wymienionej w decyzji.	
105356E	Droga gminna.	
4tD	Przewód telekomunikacyjny.	
	Granice obrębów ewidencyjnych.	
PE	Symbol rodzaju zabudowy: tereny produkcyjne energii elektrycznej.	

