WÓJT GMINY
CIELĄDZ
powiat rawski, woj. łódzkie

SIT.6730.25.2022.MG

Cielądz, dnia 20 grudnia 2022 r.

D E C Y Z J A Nr 25/2022
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 2022 r. poz. 503 ze zmianami) oraz art. 104 i 107 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 poz. 2000 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 21.07.2022 r. (data wpływu do tut. Urzędu: 29.07.2022 r.) złożonego przez Projekt-Solartechnik Development Sp. z o. o., ul. Barlickiego 2, 97-200 Tomaszów Mazowiecki, w imieniu którego działa prokurent – Pan Błażej Brasse, uzupełnionego dnia 06.10.2022 r. (data wpływu do tut. Urzędu: 11.10.2022 r.),

ustala się warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej „Komorów" o mocy do 10 MW, zlokalizowanej na działkach o nr ew. 82, 83/1, 83/2, 84, 85, 86, w obrębie i miejscowości Komorów, gmina Cielądz, określonej opisowym załącznikiem Nr 1 - "Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy" i graficznymi załącznikami Nr 2 do 4 - "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 „Komorów" o mocy do 10 MW zlokalizowany jest na działkach o nr ew. 82, 83/1, 83/2, 84, 85, 86, w obrębie i miejscowości Komorów, gmina Cielądz;
   2) teren posiada dostęp do drogi publicznej - wojewódzkiej Nr 707E (dz. nr ew. 88/1) na odcinku ok. 135 m,
   3) teren jest niezabudowany;
   4) zgodnie z operatem ewidencji gruntów na terenie inwestycji o powierzchni do 10,48 ha występują następujące grunty rolne: grunty orne (RIVb, RV i RVI), pastwiska (PsIV), łąki (ŁIV) oraz nieużytki (N);
   5) teren nie jest położony w obszarach indywidualnej formy ochrony przyrody;
   6) teren nie jest położony w obszarze ochrony stanowisk archeologicznych określonych dokumentami planistycznymi;
   7) zgodnie z przepisami § 3 ust. 1 pkt. 54 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zmianami) 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 oraz poza otulinami form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt. 1-3 tej ustawy jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - obszar przedmiotowej inwestycji o powierzchni ok. 10,48 ha podlega tym przepisom;
   8) inwestor przedłożył decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia z dnia 07 lipca 2022 r. (znak SRL.6220.7.2021.MO) dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej „Komorów" o mocy do 10 MW zlokalizowanej na działkach nr 82, 83/1, 83/2, 84, 85, 86, w obrębie i miejscowości Komorów, gmina Cielądz, powiat rawski, woj. Łódzkie;
   9) zgodnie z ustaleniami "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz" teren wchodzi w skład obszaru rolniczej przestrzeni produkcyjnej z zabudową związaną z użytkowaniem rolniczym gruntów (R2), obszaru rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zalesień oraz zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów (R3) oraz obszaru trwałych użytków zielonych (RZ);
   10) dla terenu nie występuje obowiązek sporządzenia planu miejscowego ani nie przewiduje się realizacji celów publicznych.
2. **Ustalenia planu miejscowego obowiązującego do dnia 31.12.2003 r.**

   Zgodnie z ustaleniami miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, zatwierdzonego Uchwałą Nr 60/81 Gminnej Rady Narodowej w Cielądzu z dnia

28 października 1981 r. w sprawie zatwierdzenia planu przestrzennego zagospodarowania gminy Cielądz (Dziennik Urzędowy Wojewódzkiej Rady Narodowej w Skierniewicach Nr 4 poz. 26 z późn. zm.) teren wchodzi w skład obszaru urbanistycznego o symbolu R przeznaczonego pod tereny upraw polowych i ogrodniczych.

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 farmy fotowoltaicznej o mocy do 10 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną o następujących parametrach:
   - wbijane do ziemi konstrukcje stołów pod panele fotowoltaiczne o wysokości do 5 m n.p.t.
   - panele fotowoltaiczne w ilości do 40 000, montowane pod katem od 5° do 45°,
   - inwertery w ilości do 300 sztuk,
   - stacja transformatorowa, od 1 do 10 sztuk, o powierzchni do 50 m^2 każda,
   - linie kablowe niskiego i średniego napięcia,
   - ogrodzenie ze stalowej siatki,
   - kontenerowy system magazynowania energii do 4 sztuk, o sumarycznej mocy do 10MW i powierzchni do 25 m^2 każda;
2) wydanie pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uzależnione jest od spełnienia łącznie warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) przy zachowaniu reguł określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588 ze zmianami) oraz uwzględnieniu obowiązujących przepisów prawa w tym:
   - przepis art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzający, że przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 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.2022 r. poz. 1378 ze zmianami),
   - przepis art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zmianami), gdzie przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się m.in. wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń m.in. elektrycznych,
   - przepis art. 3 pkt. 9 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne (Dz. U. z 2022r. poz. 1385 ze zm.), który pod pojęciem urządzeń nakazuje rozumieć urządzenia techniczne stosowane w procesach energetycznych, które z kolei – wg art. 3 pkt. 7 tej ustawy – to techniczne procesy w zakresie wytwarzania, przetwarzania, przesyłania, magazynowania, dystrybucji oraz użytkowania energii elektrycznej;
3) zgodnie z powyższymi przepisami należy stwierdzić, iż przedmiotową inwestycję należy zaliczyć do odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz.U.2022 r. poz. 1378 ze zm.),
4) teren inwestycji o powierzchni do 10,48 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409);
5) na teren nie podjęto uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego;
6) 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 Cielądz;
7) teren nie jest objęty rejestrem terenów górniczych;
8) w przypadku stwierdzenia na przedmiotowej działce urządzeń melioracji wodnych kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do przebudowy urządzeń zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 roku (Dz. U. z 2022r. poz. 2625);
9) inwestycja polegająca na budowie farmy fotowoltaicznej „Komorów" o mocy do 10 MW spełnia warunki przepisów w/w 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 zmianami) 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 4 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 Rawie Mazowieckiej.
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.) 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 Cielądz, 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 Cielądz, 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".

Z up. WÓJTA
mgr Sylwester Krawczyk
SEKRETARZ GMINY
(podpis)

Dokonano zapłaty opłaty skarbowej w wysokości 598,00 zł, dnia 22.07.2022r.
Na konto Urzędu Gminy
Nr 25 9291 0001 0064 5126 2000 0120

Otrzymują:
1. Wnioskodawca,
2. pozostałe strony postępowania według wykazu znajdującego się w aktach sprawy,
3. a/a.

WOJT GMINY
CIELĄDZ
powiat rawski, woj. łódzkie

/pieczątka/

Załącznik Nr 1
do decyzji Nr 25/2022
z dnia 20 grudnia 2022 r.

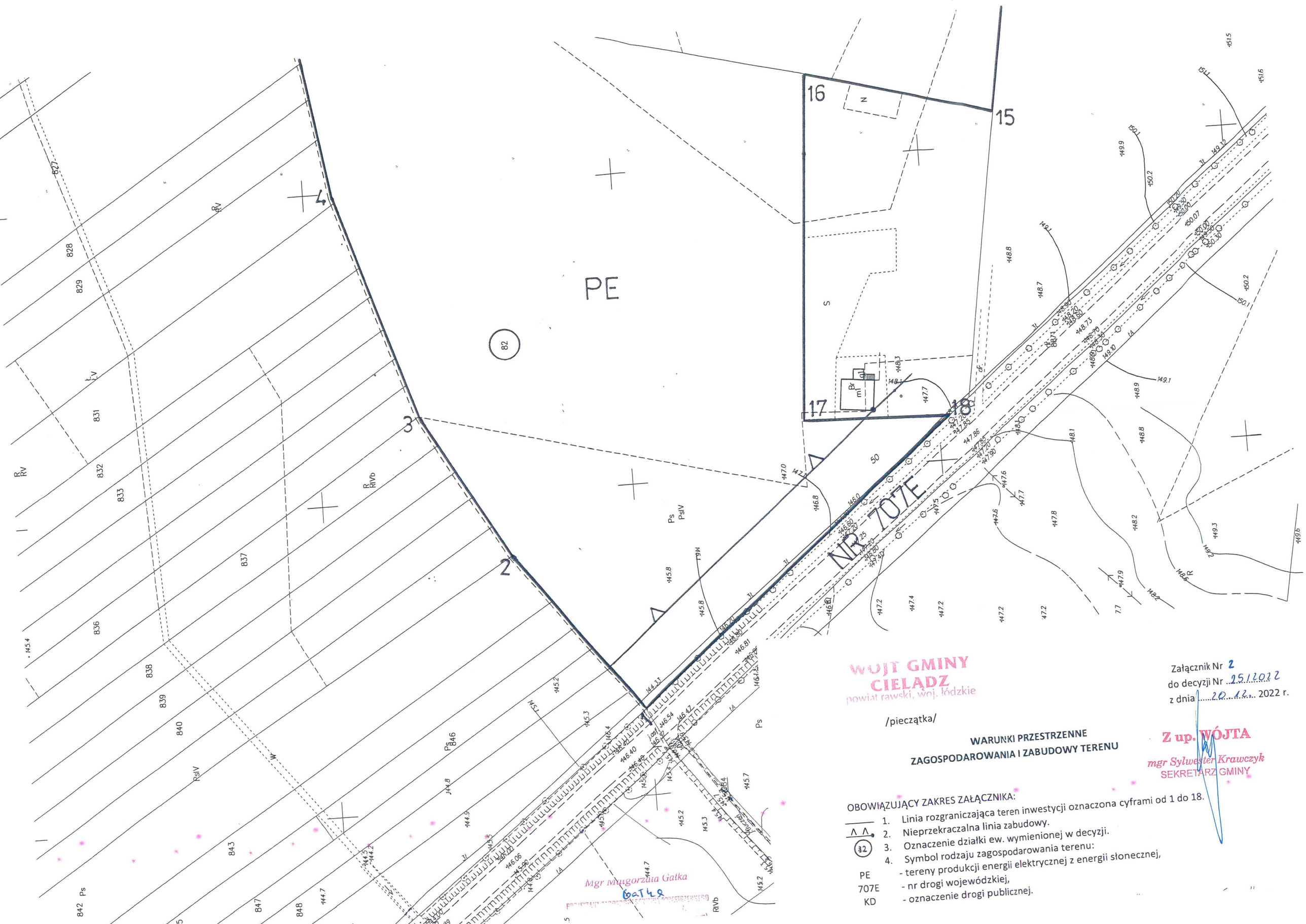
WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY
ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej „Komorów" o mocy do 10 MW, zlokalizowanej na działkach o nr ew. 82, 83/1, 83/2, 84, 85, 86, w obrębie i miejscowości Komorów, gmina Cielądz.

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: urządzenia wytwarzające energię elektryczną o mocy do 10 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą i stacją transformatorową, - 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*): - nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona odległością skrajnego narożnika budynku mieszkalnego na dz. ew. nr 82 od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej nr 707E (dz. ew. nr 88/1).
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 5*): - w przypadku stwierdzenia na przedmiotowej działce urządzeń melioracji wodnych kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do przebudowy urządzeń zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 roku (Dz. U. z 2022r. poz. 2625 ze zm.), - realizacja elektrowni fotowoltaicznej na warunkach decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia z dnia 07 lipca 2022 r. (znak: SRL.6220.7.2022.MO).
4.	Warunki i wymagania ochrony 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*):
	a) nawiązanie projektowanych urządzeń produkcyjnych do sieci elektroenergetycznej średniego napięcia SN15 kV na warunkach odrębnego postępowania, b) odprowadzenie wód opadowych: na 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*): miejsca postojowe wyłącznie 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*): a) zgodnie z art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 poz. 1360 ze zm.) inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymywać się od działań, które zakłóciłyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętna miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych; b) realizacja inwestycji nie powinna ograniczać osobom trzecim dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z mediów infrastruktury technicznej i dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi a uciążliwości powodowane hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm, stosownie do obowiązujących przepisów prawnych.

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).
4* - Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zmianami).
5* - Ustawa Prawo 0chrony Środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 ze zmianami).

Z up. WÓJTA
mgr Sylwester Krawczyk
.....SEKRETARZ GMINY.....
(podpis)



WÓJT GMINY
CIELĄDZ
powiat rawski, woj. łódzkie

/pieczątka/

Załącznik Nr 2
do decyzji Nr 251/2022
z dnia 20.12. 2022 r.

Z up. WÓJTA
mgr Sylwester Krawczyk
SEKRETARZ GMINY

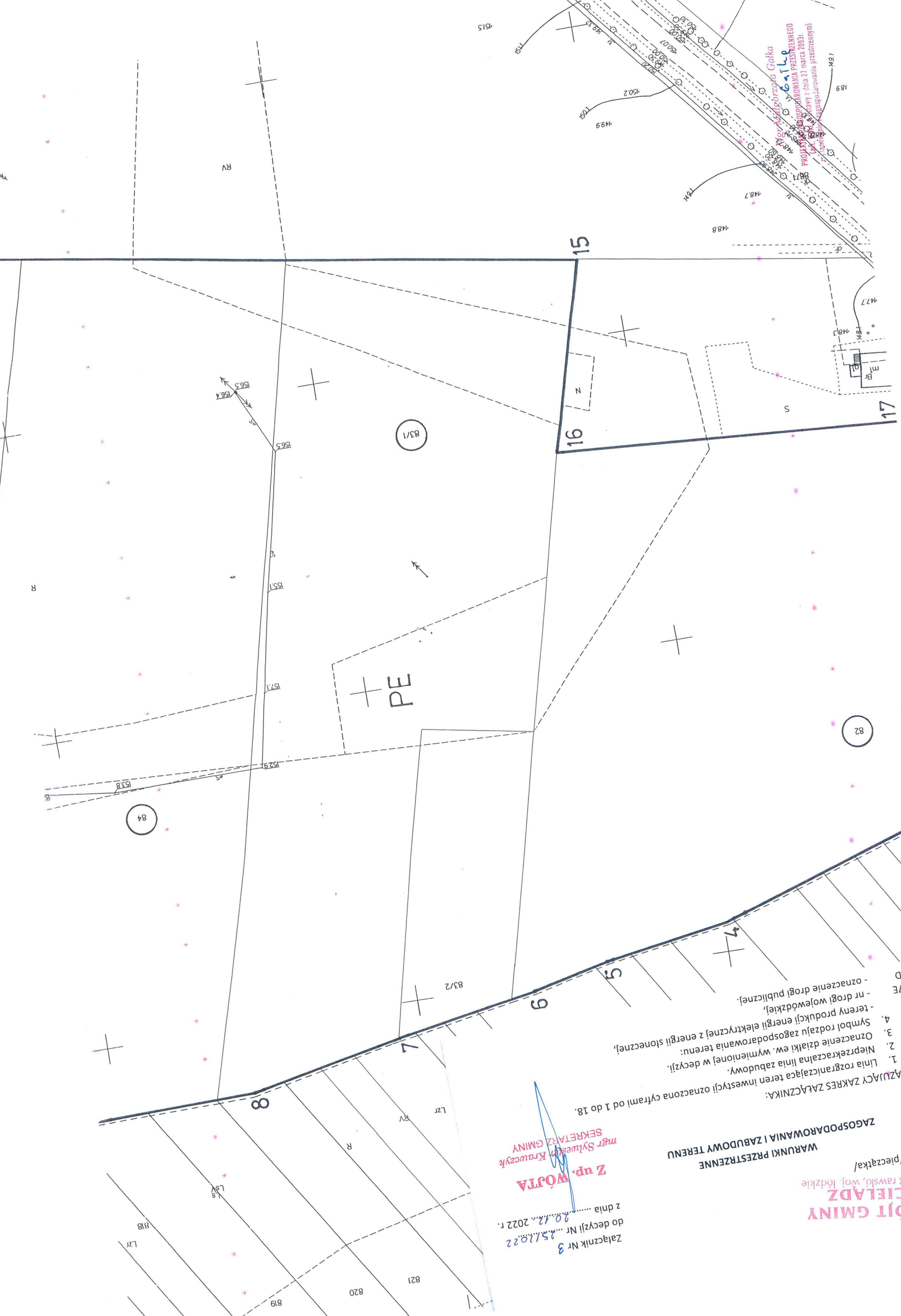
WARUNKI PRZESTRZENNE
ZAGOSPODAROWANIA I ZABUDOWY TERENU

OBOWIĄZUJĄCY ZAKRES ZAŁĄCZNIKA:

1. Linia rozgraniczająca teren inwestycji oznaczona cyframi od 1 do 18.
2. Nieprzekraczalna linia zabudowy.
3. Oznaczenie działki ew. wymienionej w decyzji.
4. Symbol rodzaju zagospodarowania terenu:

PE - tereny produkcji energii elektrycznej z energii słonecznej,
707E - nr drogi wojewódzkiej,
KD - oznaczenie drogi publicznej.

Mgr Małgorzata Gatka
GATKA
PRZEWODNICZĄCA ZESPOŁU PRZESTRZENNEGO


Załącznik Nr 3
do decyzji Nr 25/2022
z dnia 28.12.2022 r.
Z up. WÓJTA
mgr Sylwester Krawczyk
SEKRETARZ GMINY
WÓJT GMINY
CIELĄDZ
powiat rawski, woj. łódzkie
/pieczątka/
WARUNKI PRZESTRZENNE
ZAGOSPODAROWANIA I ZABUDOWY TERENU
OBOWIĄZUJĄCY ZAKRES ZAŁĄCZNIKA:
1. Linia rozgraniczająca teren inwestycji oznaczona cyframi od 1 do 18.
2. Nieprzekraczalna linia zabudowy.
3. Oznaczenie działki ew. wyminionej w decyzji.
4. Symbol rodzaju zagospodarowania terenu:
- tereny produkcji energii elektrycznej z energii słonecznej,
- nr drogi wojewódzkiej,
- oznaczenie drogi publicznej.
PE
70/E
KD
PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
Gminy Cielądz z dnia 27 marca 2003r.
(zmiana ustalenia zagospodarowania przestrzennym)
mgr Małgorzata Gałka
Z. 1.
83/1
83/2
82
84
PE
RV
R
L.zr
L.s
L.sy
818
819
820
821
1
7
8
9
5
4
15
16
17
N
S
Br
m
01
148.8
148.7
147.7
148.3
148.1
149.1
149.9
150.2
151.5
150.07
150.00
149.90
149.30
148.80
148.20
146.90
146.60
156.5
156.4
155.1
157.1
152.9
153.8
es
ts

WOJT GMINY
CIELĄDZ
powiat rawski, woj. łódzkie
/pieczątka/

Załącznik Nr 4
do decyzji Nr 25/2022
z dnia 20.12. 2022 r.

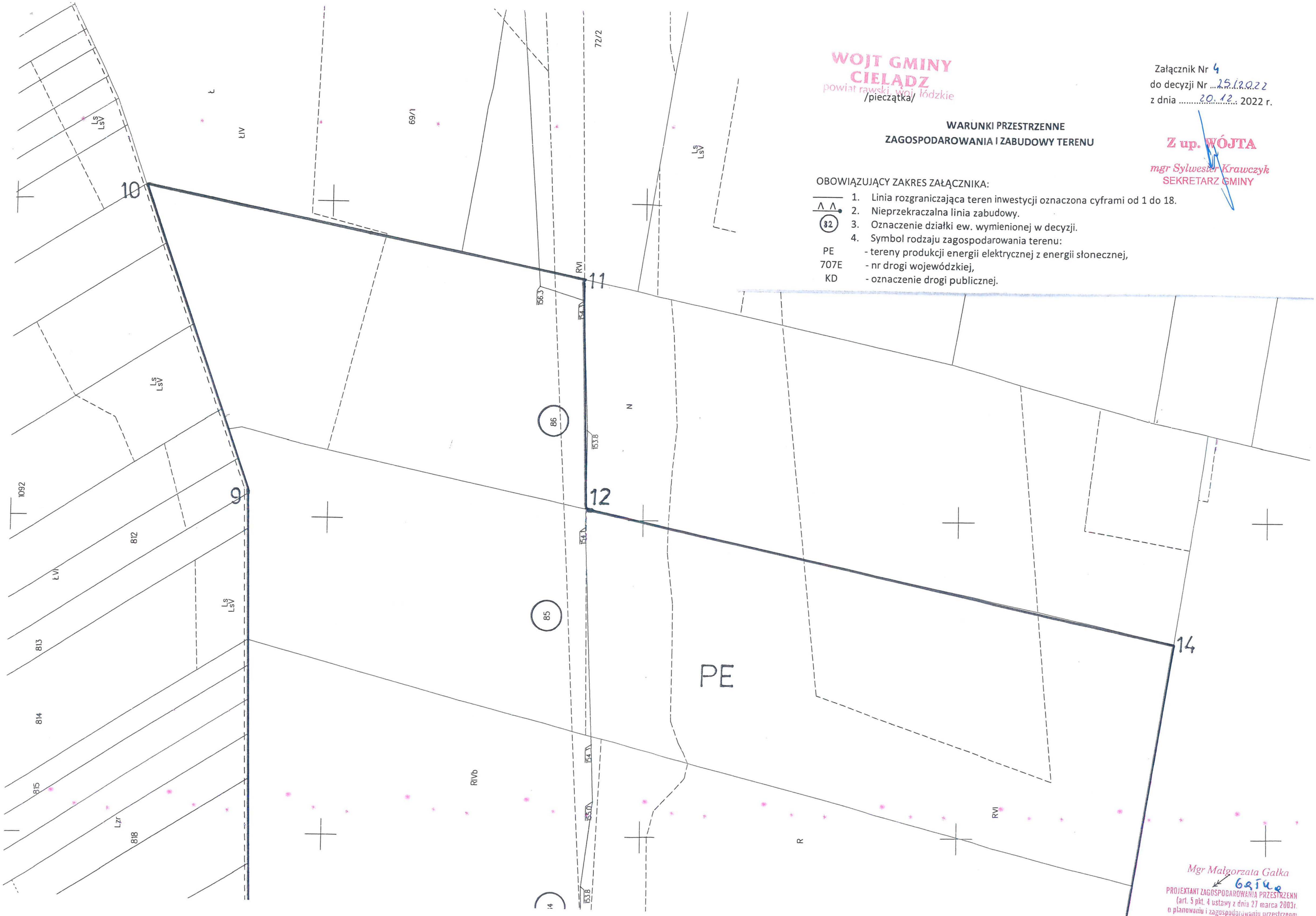
Z up. WÓJTA
mgr Sylwester Krawczyk
SEKRETARZ GMINY

WARUNKI PRZESTRZENNE
ZAGOSPODAROWANIA I ZABUDOWY TERENU

OBOWIĄZUJĄCY ZAKRES ZAŁĄCZNIKA:

1. Linia rozgraniczająca teren inwestycji oznaczona cyframi od 1 od 18.
2. Nieprzekraczalna linia zabudowy.
3. Oznaczenie działki ew. wymienionej w decyzji.
4. Symbol rodzaju zagospodarowania terenu:

PE - tereny produkcji energii elektrycznej z energii słonecznej,
707E - nr drogi wojewódzkiej,
KD - oznaczenie drogi publicznej.



Mgr Małgorzata Gałka
PROJEKTANT ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
(art. 5 pkt. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)