

SIT.6730.37.2024.MG

**DECYZJA Nr 37/2024**  
**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust. 2, pkt. 2, art. 59 pkt. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 oraz art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), zgodnie z art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks Postępowania Administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) – po rozpatrzeniu wniosku z dn. 20.08.2024 r., uzupełnionego 12.09.2024 r.

**USTALA SIĘ WARUNKI ZABUDOWY**  
**dla inwestycji polegającej na:**

**budowie instalacji fotowoltaicznej „Komorów” o mocy do 2 MW, przewidzianej do realizacji na fragmencie działki o nr ew. 667/3, obręb Komorów, gmina Cielądz.**

**na rzecz: New Energy Investments Sp. z o. o., ul. Jasnogórska 9, 31-358 Kraków.**

- a) **Rodzaj inwestycji.**  
Tereny produkcyjne energii elektrycznej.
- b) **Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:**  
Farma fotowoltaiczna o mocy do 2 MW.
- c) **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.**

**2.1. Warunki i wymagania w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- a) Ustala się teren inwestycji oznaczony na załączniku graficznym Nr 1 do niniejszej decyzji.
- b) Nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości 15,0 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej Nr 113069E (dz. ew. nr 525).
- c) Planowana inwestycja obejmować będzie budowę:
  - paneli fotowoltaicznych o łącznej mocy do 2 MW, w ilości do 2000 szt. montowanych na konstrukcjach wsporczych o wysokości od 3 m do 4 m,
  - kontenerowej lub prefabrykowanej stacji transformatorowej o powierzchni zabudowy od 6 m<sup>2</sup> do 17,5 m<sup>2</sup>, długości od 3 m do 5 m, szerokości od 2 m do 3,5 m i wysokości od 2 m do 3,5 m, w ilości do 2 sztuk,
  - inwerterów,
  - infrastruktury naziemnej i podziemnej (linie kablowe, przyłącza elektroenergetyczne, ogrodzenie, oświetlenie, system monitoringu).
- d) Powierzchnia terenu inwestycji: do 25 000 m<sup>2</sup>.
- e) Powierzchnia zabudowy: do 9000 m<sup>2</sup>.
- f) Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji – do 0,36.
- g) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 0,10.
- h) Minimalna liczba miejsc do parkowania – min. 1 miejsce postojowe, lokalizacja w granicach terenu inwestycji.

**2.2. Warunki w zakresie ochrony środowiska i zdrowia oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) Teren inwestycji jest położony poza obszarami objętymi formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zmianami).
- b) Teren inwestycji o powierzchni do 2,5 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 2024 r. poz. 82).
- c) Inwestycja objęta niniejszą decyzją, stosownie do § 3 ust. 1, pkt 54a 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), jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. **Przedmiotową inwestycję należy realizować zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach Wójta Gminy Cielądz z dnia 24 sierpnia 2023 r. znak: SRL.6220.1.2023.MO.**

- d) Teren inwestycji położony jest w obszarze występowania stanowiska archeologicznego.
- e) Na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.
- f) Zgodnie z art. 32. ust.1 cytowanej wyżej ustawy, w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy:
  - wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
  - zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
  - niezwłocznie zawiadomić o tym Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Cielądz.

### ***2.3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:***

- a) Istniejące i projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego.
- b) Przyłączenie instalacji do sieci energetycznej – **w ramach odrębnego postępowania, na warunkach określonych przez zarządcę sieci.**
- c) Zapotrzebowanie na wodę – **nie dotyczy.**
- d) Zapotrzebowanie na energię cieplną – **nie dotyczy.**
- e) Sposób odprowadzenia ścieków bytowych – **nie dotyczy.**
- f) Odprowadzenie wód opadowych – **na własny nieutwardzony teren inwestycji.**
- g) Gospodarowanie odpadami – **zgodnie z przepisami odrębnymi.**
- h) Dostęp komunikacyjny do nieruchomości – **poprzez projektowany zjazd z drogi gminnej Nr 113069E.**
- i) Miejsca postojowe należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości. Minimum jedno miejsce postojowe.

### ***2.4. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:***

- a) Teren przedmiotowej inwestycji zlokalizowany jest poza granicami terenów i obszarów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- b) Uwarunkowania wynikające z lokalizacji w granicach terenu lub obszaru górniczego, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: **nie dotyczy.**

### ***2.5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:***

- a) Inwestycje należy realizować zapewniając poszanowanie występujących, uzasadnionych interesów osób trzecich.
- b) Zgodnie z art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2023, poz. 1610, ze zm.) inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które zakłóciłyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych;
- c) 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 oraz powinna chronić przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie;
- d) Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

### ***2.6. Warunki wynikające z przepisów szczególnych:***

- a) Należy zachować warunki wynikające z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w/s warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

- b) Inwestycję realizować należy zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 645 ze zmianami).
- c) Na terenie objętym wnioskiem nie stwierdzono występowania urządzeń melioracji wodnych.
- d) W przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze, urządzeń melioracji wodnych kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do przebudowy urządzeń zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zmianami).

#### **2.7. Linie rozgraniczające teren inwestycji:**

Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały przedstawione na załączniku graficznym do niniejszej decyzji, sporządzonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

### **UZASADNIENIE**

Dnia 20 sierpnia 2024 r. do Urzędu Gminy w Cielądzu wpłynął wniosek New Energy Investments Sp. z o. o., ul. Jasnogórska 9, 31-358 Kraków, w imieniu którego występuje prokurent – Pani Dorota Semenowicz, dotyczący ustalenia warunków zabudowy dla fragmentu działki o nr ew. 667/3, położonej w obrębie Komorów, gmina Cielądz, dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej „Komorów” o mocy do 2 MW.

Z uwagi na to, że na przedmiotowym terenie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 59 ust. 1 należało ustalić warunki zabudowy.

Działając zgodnie z treścią art. 53 ust. 3 powyższej ustawy, zbadano warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych oraz stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Teren leży poza granicami ustanowionych obszarów NATURA 2000 oraz nie jest chroniony zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody. Położony jest poza granicami terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, terenów górniczych oraz obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. Położony jest natomiast w obszarze występowania stanowiska archeologicznego.

Teren objęty wnioskiem stanowi własność osoby fizycznej. W ewidencji gruntów oznaczony jest jako grunty orne klasy RV i jest obecnie wykorzystywany rolniczo. Teren jest niezabudowany.

W celu oceny zgodności z obowiązującymi przepisami w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego planowanego sposobu zagospodarowania terenu, przeprowadzono analizę w zakresie łącznego spełnienia warunków określonych art. 61 ust. 1 w punktach 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z art. 61 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 powyższej ustawy, nie stosuje się do instalacji odnawialnego źródła energii. Wnioskowana inwestycja zalicza się do tego rodzaju instalacji. W związku z powyższym **nie została przeprowadzona analiza urbanistyczna w zakresie art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ww. ustawy oraz nie wyznaczono obszaru analizowanego, o którym mowa w art. 61 ust. 5a powyższej ustawy.**

W wyniku przeprowadzonej analizy urbanistycznej stwierdzono, że spełnione pozostają przepisy art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 3) projektowane i istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na nierolnicze;
- 5) zamierzenie budowlane jest zgodne z przepisami odrębnymi;
- 6) 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o których mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Zgodnie z wymogami określonymi w art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt niniejszej decyzji sporządzony został przez osobę, o której mowa w art. 5 pkt 4 powyższej ustawy.

W toku prowadzonego postępowania uzyskano uzgodnienia organów w zakresie wymaganym przez art. 53 ust. 4 powołanej wyżej ustawy. Stosownie do przepisów art. 10 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego zapewniono stronom możliwość czynnego udziału w postępowaniu a przed wydaniem decyzji zawiadomiono je o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia co do zebranych w sprawie dowodów i materiałów.

Przedmiotowa inwestycja, realizowana zgodnie z ustaleniami niniejszej decyzji, nie będzie naruszać chronionego prawem interesu publicznego oraz interesu osób trzecich.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.

**Załączniki:** Zał. Nr 1 - część graficzna decyzji.  
Zał. Nr 2 – część tekstowa analizy urbanistyczno-architektonicznej.  
Zał. Nr 3 – część graficzna analizy architektoniczno-urbanistycznej.

#### POUCZENIE

1. Zgodnie z art. 63 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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. Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:
  - 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
  - 1a) nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonane przez innego wnioskodawcę;
  - 1b) inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.
- 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
3. Zgodnie z art. 65 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepis art. 65 ust. 1 pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, upłynął termin na wniesienie sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy lub wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.
4. Załączniki ponumerowane od 1 do 3 stanowią integralną część decyzji.
5. Stosownie do art. 34 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.) sporządzony do wniosku o pozwolenie na budowę, projekt budowlany powinien spełniać wymagania określone w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
6. W przypadku konieczności wyłączenia gruntów z produkcji rolnej, należy wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o wyłączeniu do Starostwa Powiatowego w Rawie Mazowieckiej.
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. Przed upływem terminu do 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.
9. 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.
10. Dokonano zapłaty opłaty skarbowej za wydanie decyzji w wysokości 598 zł, zgodnie z załącznikiem – część I pkt 8 do ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U z 2023 r. poz. 2111).

Otrzymują:

1. Dorota Semenowicz – prokurent New Energy Investments Sp. z o. o.,
2. pozostałe strony postępowania według wykazu znajdującego się w aktach sprawy,
3. a/a.

**Z up. WÓJTA**  
*mgr Sylwester Krawczyk*  
**SEKRETARZ GMINY**