

### DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY nr 5/2023

Na podstawie art.4 ust.2 pkt. 2, art.59 ust. 1; art. 60 ust. 1, art. 61 ust.1, art. 64 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz.503 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2022r., poz.2000 ze zm.), zgodnie z rozporządzeniem 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. Nr 164, poz.1588 z 2003 r.) i rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz.1589 z 2003 r.) po rozpatrzeniu wniosku złożonego

dnia 18 stycznia 2023 roku, przez:

Pani Elżbieta Gosek,

Pełnomocnik: Pani Izabela Kędroń,

### USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

Inwestor:

Pani Elżbieta Gosek,

Pełnomocnik: Pani Izabela Kędroń,

Przedmiot inwestycji:

Budowa farmy fotowoltaicznej „Raducz 2” o mocy do 4 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce o nr ew. 132, obręb Raducz, gmina Nowy Kawęczyn.

Lokalizacja inwestycji:

Raducz, obręb 0024 Raducz, część dz. nr ew. 132; gm. Nowy Kawęczyn - fragment określony liniami regulacyjnymi terenu inwestycji.

Rodzaj inwestycji:

- Rodzaj i funkcja inwestycji: budowa farmy fotowoltaicznej „Raducz 2” o mocy do 4 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce o nr ew. 132, obręb Raducz, gmina Nowy Kawęczyn,
- Rodzaj zabudowy: farma fotowoltaiczna - elektroenergetyczne urządzenie infrastruktury technicznej,
- Sposób zagospodarowania terenu: obiekt infrastruktury technicznej;

**Przedmiotowa inwestycja jest urządzeniem infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, służącym realizacji celów inwestora.**

W związku z powyższym odstąpiono od analizy funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. W zakresie spełnienia powyższych warunków przeanalizowano wyłącznie funkcję zabudowy i zagospodarowania terenu.

**Zgodnie z Art. 61. [Warunki dopuszczające wydanie decyzji]:**

Punkt 3: *"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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 610 ze zm.)".*

#### **1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (warunki urbanistyczne):**

W obszarze analizowanym budynki położone są wzdłuż dróg publicznych, a linia zabudowy nie jest wyraźnie zarysowana. Nie ma podstaw do wyznaczania linii zabudowy.

Dostęp do terenu inwestycji za pomocą zjazdu z drogi lokalnej ( dz. nr ew. 340).

**Przyjęto charakterystykę inwestycji zgodnie z wnioskiem:**

Zakres przedsięwzięcia obejmuje:

- panele fotowoltaiczne – na powierzchni do 23 400 m (w rzucie pionowym) - panele zostaną umieszczone w rzędach na specjalnych stalowych profilach konstrukcyjnych montażowych palowanych na gruncie. Konstrukcje łączone są ze sobą w sekcje, w zależności od ilości

montowanych paneli. Wysokość konstrukcji nie będzie przekraczała 5,5 m n.p.t. Dodatkowo ogniwa fotowoltaiczne pokryte będą powłoką antyrefleksyjną w celu zminimalizowania tzw. efektu olśnienia.

- **Inwertery** – umożliwiają przetwarzanie wytworzonego przez panele prądu o stałym napięciu (DC) na prąd przemienny (AC), a następnie dostarczenie go do rozdzielni budynku poprzez kable.
- **kontener stacji transformatorowej 4 szt. o pow. do 200 m<sup>2</sup>**
  - powierzchnia do 50,0 m<sup>2</sup>,
  - długość do 10,0 m,
  - szerokość do 5,0 m,
  - wysokość do 5,0 m,
  - dach płaski ze spadkiem do 60 stopni.
- **baterijny magazyn energii 4 szt. o pow. do 300 m<sup>2</sup>**
  - powierzchnia 75,0 m<sup>2</sup>,
  - długość do 15,0 m,
  - szerokość do 5,0 m,
  - wysokość do 5,0 m,
  - dach płaski ze spadkiem do 60 stopni.
- **ogrodzenie** – planowane ogrodzenie z siatki stalowej ocynkowanej na słupach stalowych zakończonych drutem kolczastym całej powierzchni inwestycji o wysokości do 3,0 m z przestrzenią do 20 cm między gruntem a dolną krawędzią siatki,
- **konstrukcje montażowe,**
- **instalacja odgromowa,**
- **słupy oświetleniowe**
- **plac manewrowy,**
- **monitoring,**
- **sieci i przyłącza umożliwiające wpięci elektrowni do sieci SN w celu przekazania wyprodukowanej energii.**

Projektowane jest miejsca do parkowania w ilości 1 szt.

Teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi lokalnej dz. nr ew. 340 – projektowany zjazd.

**Parametry terenu inwestycji:**

- powierzchnia zabudowy projektowana
  - maksymalna 70 000 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia podlegająca przekształceniu projektowana
  - maksymalna 70 000 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia terenu inwestycji – do 70 000 m<sup>2</sup>.
- Powierzchnia całkowita działki – 13,51 ha

## **2. Zasady i warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) ustalenia wynikające z potrzeb ochrony środowiska zgodnie z Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2022.2556 ze zm.);
- b) ustalenia wynikające z ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. 2022 r. poz.1029 ze zm.);
  - planowana inwestycja **nie jest ujęta** w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1839),

§ 3. 1. Do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się następujące rodzaje przedsięwzięć:

54) zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

a) 0,5 ha 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, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt. 1–3 tej ustawy

b) 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a

**Inwestor posiada decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia oraz o ocenach oddziaływania na środowisko: Znak RG.6220.6-9.2022 z dnia 16.09.2022 r,**

- w której Wójt Gminy Nowy Kawęczyn, orzekł brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej „RADUCZ 2” o łącznej mocy do 5 MW, zlokalizowanej na działce nr ew. 132; obręb Raducz, gmina Nowy Kawęczyn.

Powyższą decyzję Wójt Gminy Nowy Kawęczyn, wydał po zasięgnięciu opinii:

1. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi – opinia znak:

WOOŚ.4220.400.2022.MTr.2 z dnia 08 sierpnia 2022r.,

2. Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Skierniewicach - opinia znak:

PPIS.ZNS.90281.29.2022.KP.MK z dnia 19 maja 2022 r.

3. Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - Dyrektora Zarządu Zlewni

w Łowiczu - opinia znak: WA.ZZŚ.5.435.1.235.2022.KP z dnia 5 lipca 2022r.

W decyzji tej określono istotne warunki i wymagania korzystania ze środowiska dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

c) ustalenia wynikające z przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - **nie dotyczy** przedmiotowej inwestycji;

d) ochrona zadrzewień - zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j.Dz.U.2022.poz.916 ze zm.);

e) przedmiotowy teren jest położony w obszarze prawnie chronionym, ustanowionym w trybie przepisów Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j.Dz.U.2022, poz.916 ze zm.),

Przedmiotowy teren znajduje się w obszarze prawnie chronionym:

Obszar Chronionego Krajobrazu Bolimowsko - Radziejowski z doliną środkowej Rawki.

Utworzony na mocy Uchwały nr XIV/93/86 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Skierniewicach z dnia 26 września 1986 r. kolejno zmieniony Rozporządzeniem nr 36 Wojewody skierniewickiego z dnia 28 lipca 1997 r., a następnie Rozporządzeniem NR 21 Wojewody Mazowieckiego z dnia 25 sierpnia 2006 r.

Planowana do realizacji inwestycja nie naruszy ustaleń ww. obszaru chronionego.

**Bolimowski Park Krajobrazowy - otulina**

Obszar Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, utworzony na mocy uchwały nr XIV/93/86 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Skierniewicach z dnia 26 września 1986 r. (Dz. Urz. Województwa Skierniewickiego nr 5, poz. 126), określono rozporządzeniem Wojewody Łódzkiego nr 36 z dnia 17 października 2005r. w sprawie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego znajdującego się w granicach województwa łódzkiego (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego nr 318, poz. 2928).

Uchwała nr LXI/1684/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 26 października 2010 r w sprawie powiększenia obszaru Bolimowskiego Parku Krajobrazowego znajdującego się w granicach województwa łódzkiego.

Planowana do realizacji inwestycja nie naruszy ustaleń ww. obszaru chronionego.

f) przy wykonywaniu planowanej inwestycji należy przestrzegać zapisów ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017r. (t. j. Dz. U. 2022.poz.2625 ze zm.).

**3. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

a) warunki zaopatrzenia w energię elektryczną – projektowane przyłącze do sieci do 40kW;

b) warunki zaopatrzenia w wodę - nie dotyczy przedmiotowej inwestycji - brak potrzeb;

c) ogrzewanie - nie dotyczy przedmiotowej inwestycji - brak potrzeb;

d) odprowadzanie ścieków - nie dotyczy przedmiotowej inwestycji - brak potrzeb;

e) wody opadowe z powierzchni utwardzonych - należy zagospodarować zgodnie z przepisami szczególnymi, a w szczególności z ustawą z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017r. (t. j. Dz. U. 2022.poz.2625 ze zm.);

f) odpady - nie dotyczy przedmiotowej inwestycji;

g) obsługa komunikacyjna – poprzez drogę lokalną dz. nr ew. 340;

h) stanowiska postojowe - nie dotyczy.

**4. Wymagania dotyczące ochrony interesu osób trzecich:**

a) projektowana inwestycja nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, musi stwarzać warunki ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;

b) projekt zagospodarowania terenu musi być wykonany z poszanowaniem występujących w obszarze oddziaływania obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich;

- c) warunki ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby - dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania go na teren sąsiednich nieruchomości jest zabronione;
- d) ewentualne kolizje z istniejącymi urządzeniami podziemnymi należy uzgodnić z ich zarządcami;
- e) w obiekcie i na terenie z nim związanym nie można prowadzić działalności, która byłaby sprzeczna z funkcją dopuszczoną w niniejszej decyzji;
- f) **inne wymagania dotyczące interesów osób trzecich - zgodnie z przepisami ogólnymi.**

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

- 1) Warunki i wymagania w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, inne:
  - a) projekt zagospodarowania i projekt budowlany należy wykonać zgodnie z niżej wymienionymi przepisami:
    - Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j.Dz.U.2021, poz.2351) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz.1225);
    - Ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j.Dz.U.2022.2409) - teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
    - Ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j.Dz.U.2022, poz. 1693 ze zm.),
    - Ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j.Dz.U.2022, poz.840 ze zm.);
  - Warunki i wymagania w zakresie ochrony środowiska, o których mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2022.poz. 2556 ze zm.):
    - a) zobowiązuje się inwestora do przestrzegania wymagań wynikających z ustawy Prawo ochrony środowiska oraz przepisów wykonawczych,
    - b) odpady powstające w fazie budowy należy przekazywać podmiotom prowadzącym gospodarkę odpadami, które uzyskały lub uzyskają stosowne zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie transportu, zbiórki, odzysku lub unieszkodliwiania odpadów zgodnie z Ustawą o odpadach z dnia 14 grudnia 2012r. (t.j.Dz.U.2021. 699 ze zm.);

#### **2) Zobowiązuje się inwestora do przestrzegania wymagań z zakresu melioracji i urządzeń wodnych: Na inwestora nakłada się następujące obowiązki:**

- a) **W przypadku wystąpienia w obrębie projektowanej inwestycji urządzeń melioracyjnych; rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych należy dokonać zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.**

Warunki geotechniczne: teren inwestycji **nie jest** położony na obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych;

- 3) Warunki w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:
  - a) teren inwestycji **nie jest położony** na terenach górniczych w rozumieniu Ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (t. j. Dz. U. 2022 r. poz. 1072 ze zm.);
- 4) Ograniczenia w zakresie sposobu przeznaczenia lub korzystania z terenu:
  - a) przedmiotowy teren **nie jest położony** na obszarze ograniczonego użytkowania;

#### **6. Uzgodnienia:**

Zgodnie z treścią art. 53 ust. 4, 5b Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022.poz.503 ze zm.) decyzja została wydana po uzgodnieniu z następującymi instytucjami:

- 1) **Starosta Powiatu Skierniewickiego, postanowienie „milcząca zgoda”**
- 2) **Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu, postanowienie „milcząca zgoda”.**

#### **7.Granice obszaru objętego niniejszą decyzją:**

określone literami ABCDEFGH.....A oraz inne ustalenia graficzne określa mapa w skali 1:1000, stanowiąca załącznik graficzny do niniejszej decyzji..

#### **8. Okres ważności decyzji:**

Niniejsza decyzja wygasa zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Wygaśnięcie decyzji stwierdza w drodze decyzji organ, który ją wydał.

#### **U Z A S A D N I E N I E :**

Po rozpatrzeniu wniosku złożonego **dnia 18 stycznia 2023 roku**, przez:

Pani Elżbieta Gosek, [REDACTED]

Pełnomocnik: Pani Izabela Kędroń, [REDACTED]

- pod nazwą: **Budowa farmy fotowoltaicznej „Raducz 2” o mocy do 4 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce o nr ew. 132, obręb Raducz, gmina Nowy Kawęczyn,**  
- o lokalizacji: **Raducz, obręb 0024 Raducz, część dz. nr ew. 132; gm. Nowy Kawęczyn - fragment określony liniami regulacyjnymi terenu inwestycji,**  
- stwierdzono, że wniosek złożony przez wnioskodawcę zawiera niezbędne określenia, wyszczególnione w art. 52 ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Poinformowano strony postępowania o przysługujących im uprawnieniach.

Przedmiotowy obszar w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 4 ust.2 i art. 59 ust.1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymaga określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Przedmiotowa działka nie jest objęta obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego, nie jest również objęta obowiązkiem sporządzenia takiego planu.

Inwestycja nie zalicza się do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Należy stwierdzić, że spełnione są łączne wymagania zawarte w art. 61 ust. 1 pkt 3 – 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagania zawarte w art. 61 ust. 1, **pkt 1-2 nie wymagają spełnienia, przedmiotowa inwestycja jest obiektem infrastruktury technicznej:**

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 *utrata mocy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym* ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie 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, 784 i 922), 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.

Zgodnie z art. 9 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium nie jest aktem prawa miejscowego, a jego ustalenia są wiążące jedynie przy sporządzaniu planów miejscowych.

Analiza, zawierająca część tekstową, przeprowadzona zgodnie z Rozporządzeniem 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 (t.j. Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588, zm.: Dz.U. z 2021 r., poz.2399), w sprawie sposobu zabudowy i zagospodarowania przedmiotowej działki doprowadziła do wniosków zawartych w niniejszej decyzji.

W części graficznej decyzji będącej jej integralnym elementem zastosowano oznaczenia graficzne dotyczące granic i linii regulacyjnych zgodnie z Polską Normą PN-B-01027 z dnia 11 lipca 2002r.

Po dokonaniu analizy stanu faktycznego oraz po stwierdzeniu, że wnioskowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a Inwestor przedłożył wymagane przepisami dokumenty, biorąc pod uwagę ustalenia w/w, orzeczono jak w sentencji.

#### P O U C Z E N I A:

1. Zgodnie z art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wiąże

- organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.
2. Zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Decyzja powyższa nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich oraz nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.
  3. Zgodnie z przepisami art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.
  4. W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.
  5. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa powyżej wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie decyzji o warunkach zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.
  6. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:
    - a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
    - b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
  7. Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, o których mowa w ust. 4, następuje w trybie art. 162 § 1 pkt. 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.
  8. Od niniejszej decyzji służy stronom prawa wniesienia odwołania do **Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Skierniewicach**, za pośrednictwem **Wójta Gminy Nowy Kawęczyn**, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.
  9. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, 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.
10. **Decyzja nie uprawnia do podejmowania jakichkolwiek działań związanych z rozpoczęciem robót budowlanych.**
  11. Należy przedłożyć w **Starostwie Powiatowym w Skierniewicach** materiały zgodne z art. 33 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U.2021.poz.2351) oraz Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. (Dz. U. z 2012 r., poz. 462) w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, a także z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 25 czerwca 2021 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2021 poz. 1169).

Załączniki:

- załącznik graficzny nr 1 do decyzji
- wyniki analizy urbanistycznej - część tekstowa (załącznik nr 2)

Otrzymują:

1. Pani Elżbieta Gosek,
2. Pełnomocnik,
3. Strony postępowania według rozdzielnika,
4. a/a.

Opracowała:

Emilia Miniak

urbanista uprawniony

(art.5 pkt 4 i 5 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym)

  
Wójt  
Włodzimierz Ciołek



- powierzchnia 75,0 m<sup>2</sup>,
- długość do 15,0 m,
- szerokość do 5,0 m,
- wysokość do 5,0 m,
- dach płaski ze spadkiem do 60 stopni.
- **ogrodzenie** – planowane ogrodzenie z siatki stalowej ocynkowanej na słupach stalowych zakończonych drutem kolczastym całej powierzchni inwestycji o wysokości do 3,0 m z przestrzenią do 20 cm między gruntem a dolną krawędzią siatki,
- **konstrukcje montażowe,**
- **instalacja odgromowa,**
- **słupy oświetleniowe**
- **plac manewrowy,**
- **monitoring,**
- **sieci i przyłącza umożliwiające wpięci elektrowni do sieci SN w celu przekazania wyprodukowanej energii.**

Projektowane jest miejsca do parkowania w ilości 1 szt.

Teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi lokalnej dz. nr ew. 340 – projektowany zjazd.

**Parametry terenu inwestycji:**

- powierzchnia zabudowy projektowana  
– **maksymalna 70 000 m<sup>2</sup>,**
- powierzchnia podlegająca przekształceniu projektowana  
– **maksymalna 70 000 m<sup>2</sup>,**
- powierzchnia terenu inwestycji – do 70 000 m<sup>2</sup>.
- **Powierzchnia całkowita działki – 13,51 ha**

**Uwaga:**

1) Planowana inwestycja **nie jest ujęta** w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1839),

§ 3. 1. Do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się następujące rodzaje przedsięwzięć:

54) zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

a) 0,5 ha 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, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt. 1–3 tej ustawy

b) 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a

Inwestor posiada decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia oraz o ocenach oddziaływania na środowisko: Znak RG.6220.6-9.2022 z dnia 16.09.2022 r, w której Wójt Gminy Nowy Kawęczyn, - orzekł brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej „RADUCZ 2” o łącznej mocy do 4 MW, zlokalizowanej na działce nr ew. 132; obręb Raducz, gmina Nowy Kawęczyn.

Powyższą decyzję Wójt Gminy Nowy Kawęczyn, wydał po zasięgnięciu opinii:

1. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi – opinia znak:

WOOŚ.4220.400.2022.MTr.2 z dnia 08 sierpnia 2022r.,

2. Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Skierniewicach - opinia znak:

PPIS.ZNS.90281.29.2022.KP.MK z dnia 19 maja 2022 r.

3. Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - Dyrektora Zarządu Zlewni

w Łowiczu - opinia znak: WA.ZZŚ.5.435.1.235.2022.KP z dnia 05 lipca 2022r.

W decyzji tej określono istotne warunki i wymagania korzystania ze środowiska dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

2) Przedmiotowy teren jest położony w obszarze prawnie chronionym, ustanowionym w trybie przepisów Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j.Dz.U.2022, poz.916 ze zm.), Przedmiotowy teren znajduje się w obszarze prawnie chronionym:

Obszar Chronionego Krajobrazu Bolimowsko - Radziejowski z doliną środkowej Rawki.

Utworzony na mocy Uchwały nr XIV/93/86 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Skierniewicach z dnia 26 września 1986 r. kolejno zmieniony Rozporządzeniem nr 36 Wojewody skierniewickiego z dnia 28 lipca 1997 r., a następnie Rozporządzeniem NR 21 Wojewody Mazowieckiego z dnia 25 sierpnia 2006 r.

Planowana do realizacji inwestycja nie naruszy ustaleń ww. obszaru chronionego.

**Bolimowski Park Krajobrazowy - otulina**

Obszar Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, utworzony na mocy uchwały nr XIV/93/86 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Skierniewicach z dnia 26 września 1986 r. (Dz. Urz. Województwa Skierniewickiego nr 5, poz. 126), określono rozporządzeniem Wojewody Łódzkiego nr 36 z dnia 17 października 2005r. w sprawie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego znajdującego się w granicach województwa łódzkiego (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego nr 318, poz. 2928).

Uchwała nr LXI/1684/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 26 października 2010 r w sprawie powiększenia obszaru Bolimowskiego Parku Krajobrazowego znajdującego się w granicach województwa łódzkiego.

Planowana do realizacji inwestycja nie naruszy ustaleń ww. obszaru chronionego.

Wnioski z przeprowadzonych analiz, wskazują na możliwości wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Stwierdza się, że realizacja planowanej inwestycji utrwali istniejącą funkcję w analizowanym obszarze i będzie stanowić kontynuację zabudowy.

  
Wójt  
Włodzimierz Ciek

Opracowała:  
Emilia Miniak  
urbanista uprawniony  
(art.5 pkt 4 i 5 ustawy o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym)

