

PP.6730.15.2022

**DECYZJA Nr 24/2022  
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 59 ust.1 i art. 60 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwaną dalej ustawą o p. i z. p. (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 64 ust.1 tejże ustawy, przepisu art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku wraz z załącznikiem do wniosku PROMIX Sp. z o.o. z dn. 30.05.2022 r. uzupełnionego pismem z dnia 24.06.2022r. (w związku z wezwaniem tut. urzędu pismem z dnia 02.06.2022 r. znak: PP.6730.15.2022.) w sprawie ustalenia warunków zabudowy terenu części działek ewid. o nr: 535, 536 położonego we wsi (obręb) Wola Pękoszewska, gmina Kowiesy, dla realizacji inwestycji pod nazwą: budowa elektrowni fotowoltaicznej "Wola Pękoszewska" o mocy do 3 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą: stacją transformatorową, panelami, falownikami, okablowaniem, drogą wewnętrzną, ogrodzeniem oraz placem manewrowym.

**USTALAM**

**następujące warunki zabudowy terenu części działek ewid. o nr: 535 i 536 położonego we wsi (obręb) Wola Pękoszewska, gmina Kowiesy, dla zamierzenia inwestycyjnego pod nazwą: budowa elektrowni fotowoltaicznej "Wola Pękoszewska" o mocy do 3 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą: stacją transformatorową, panelami, falownikami, okablowaniem, drogą wewnętrzną, ogrodzeniem oraz placem manewrowym:**

**I. Rodzaj zabudowy** (na podstawie art. 54 pkt 1 w związku z art. 64 ustawy o p.i z.p.; § 2 pkt 1 Rozporządzenia\*) – **infrastruktura techniczna.**

**II. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu** (na podstawie art. 54 pkt 1 w związku z art. 64 ustawy o p.i z. p.; § 2 pkt 2 Rozporządzenia\*) – **elektrownia fotowoltaiczna o mocy do 3,0 MW wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną.**

**III. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy – warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** (na podstawie art. 54 pkt 2, lit. a, w związku z art. 64 ustawy o p.i z.p.; § 2 pkt 3 Rozporządzenia\*):

- 1) projektowane, wyżej wymienione zamierzenie inwestycyjne, winno spełniać warunki użytkowe zgodne z projektowanym przeznaczeniem

- oraz wymogi obowiązujących przepisów, w tym regulujących realizację tego typu obiektów budowlanych,
- 2) odległość ogrodzenia od granicy drogi wewnętrznej ogólnodostępnej (dz. ewid. o nr 540) min. 2,0 m, odległość obiektów budowlanych farmy fotowoltaicznej od granicy drogi wewnętrznej ogólnodostępnej (dz. ewid. o nr 540) minimum 4,0 m oraz od granicy lasu zlokalizowanego w bezpośrednim sąsiedztwie zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - 3) planowane przedsięwzięcie o powierzchni zabudowy do 34 085,24 m<sup>2</sup>, obejmuje: panele fotowoltaiczne umieszczone na konstrukcji wsporczej (tzw. stołach), inwertery, kontenerową stację transformatorową, przewody elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia, przewody i instalacje sterujące – systemy zarządzania i zdalnego sterowania elektrownią, system monitoringu, ogrodzenie, drogę wewnętrzną, plac manewrowy,
  - 4) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń wchodzących w skład przedsięwzięcia do 4,5 m,
  - 5) maksymalne wymiary kontenerowej stacji transformatorowej – 8,2 m x 3,1 m x wys.3 m; dach o nachyleniu połaci dachowej do 15<sup>0</sup> lub dach płaski,
  - 6) projektowane zamierzenie inwestycyjne winno spełniać wymogi odległościowe od istniejących w terenie podziemnych i napowietrznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia, niezależnie od ustaleń niniejszej decyzji.

**IV. Zasady i warunki zagospodarowania dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi, krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** (na podstawie art. 54 pkt 2, lit.b, w związku z art. 64 ustawy o p.i z.p.; § 2 pkt 4 i 5 Rozporządzenia\*):

- 1) Projektowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz.1839 z późn. zm.). W wyniku postępowania na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 z późn. zm.), dla przedmiotowej inwestycji uzyskano decyzję Wójta Gminy Kowiesy o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia - nr 5/2022 z dn. 04.05.2022 r. (znak: OŚ.6220.1.7.2022). W decyzji stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia oraz zostały określone warunki wykorzystania terenu w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia. Projektowana inwestycja powinna być zaprojektowana, realizowana i eksploatowana zgodnie z warunkami

określonymi w wymienionej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

- 2) Teren objęty granicami decyzji nie jest położony w granicach obszarów przyrodniczych prawnie chronionych.
- 3) Teren objęty granicami decyzji nie jest objęty ochroną prawną pod względem dziedzictwa kulturowego i zabytków i nie wymaga ochrony dóbr kultury współczesnej, jednak w przypadku znalezienia w trakcie robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy wstrzymać prace mogące zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć go przy pomocy dostępnych środków i zawiadomić o tym fakcie Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- 4) W terenie nie występują urządzenia melioracji wodnych.

**V. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej** (na podstawie art. 54 pkt 2 lit. c, w związku z art. 64 ustawy o p. i z.p.; § 2 pkt 6 Rozporządzenia\*):

- 1) zaopatrzenie w wodę i ciepło, odprowadzenie i utylizacja ścieków bytowych – nie dotyczy,
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - powierzchniowe na teren objęty granicami decyzji, przy wymogach w.w. decyzji środowiskowej,
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną - włączenie do krajowego systemu elektroenergetycznego sieci SN na warunkach dysponenta sieci, zgodnie z pismem PGE Dystrybucja S.A. z dn. 17.11.2021 r. – Warunki przyłączenia nr 21- DO/WP/00910 dla zakładu wytwarzania energii, do sieci dystrybucyjnej o napięciu znamionowym 15 kV, wydane na wniosek wnioskodawcy,
- 4) zagospodarowanie odpadów powstałych podczas realizacji inwestycji jak i jej funkcjonowania, zgodnie z przepisami odrębnymi i w.w. decyzją środowiskową,
- 5) dostępność komunikacyjna terenu objętego granicami decyzji – nie dotyczy.

**VI. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich** (na podstawie art. 54 pkt 2 lit.d, w związku z art. 64 ustawy o p.i z.p.; § 2 pkt 7 Rozporządzenia\*):

- 1) Realizacja inwestycji nie może ograniczać osobom trzecim dostępu do drogi, możliwości korzystania z mediów infrastruktury technicznej i dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz powinna stwarzać warunki ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, promieniowanie elektromagnetyczne, zakłócenia elektryczne.
- 2) Właściciel nieruchomości nie może wykonywać robót ziemnych wpływających na zmianę kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz nie może odprowadzać wód i ścieków na grunty sąsiednie.

- 3) Realizacja inwestycji nie może pogorszyć istniejącego stanu zainwestowania wokół działki.

**VII. Wymagania dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych (na podstawie art. 54 pkt 2 lit.e, w związku z art. 64 ustawy o p.i z.p.; § 2 pkt 8 Rozporządzenia\*)**  
– nie ustala się ze względu na istniejące uwarunkowania.

**VIII. Inne warunki wynikające z przepisów obowiązujących:**

- 1) Projektowana inwestycja musi spełniać warunki zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225), Rozporządzenie MSW i A, z dnia 7 czerwca 2010 r., w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. 2010 r. Nr 109, poz. 719 z późn. zm.).
- 2) Wszelkie prace budowlane należy prowadzić zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo Budowlane (Dz. U z 2021 r. poz. 2351).
- 3) Dokumentacja powinna być zgodna z obowiązującymi przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U z 2021 r. poz. 2351) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w zakresie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2020 r. poz. 1609 z późn. zm.).
- 4) Jeżeli przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej koliduje z projektowaną inwestycją dopuszcza się ich przełożenie na warunkach zarządzającego daną siecią.
- 5) Zgodnie z art. 63 ustawy o p. i z. p. 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 w.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 dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

**IX. Linie rozgraniczające teren inwestycji, granice obszarów objętych decyzją określone literami: 1 obszar - ABCDEFGA; 2 obszar – ABCDA oraz teren wyłączony z zabudowy, określa mapa w skali 1 : 1000, stanowiąca część graficzną niniejszej decyzji.**

## **X. Okres ważności decyzji.**

Niniejsza decyzja wygasa jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest sprzeczna z jego ustaleniami.

Wygąpienie decyzji stwierdza w formie decyzji organ, który ją wydał.

## **UZASADNIENIE**

W dniu 30.05.2022 r. wpłynął wniosek wraz z załącznikiem do wniosku PROMIX Sp. z o.o. uzupełniony pismem z dnia 24.06.2022r. (związku z wezwaniem tut. urzędu pismem z dnia 02.06.2022 r. znak: PP.6730.15.2022.) w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pod nazwą: budowa elektrowni fotowoltaicznej "Wola Pękoszewska" o mocy do 3 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą: stacją transformatorową, panelami, falownikami, okablowaniem, drogą wewnętrzną, ogrodzeniem oraz placem manewrowym, realizowanej na terenie części działek ewid. o nr 535 i 536 położonym we wsi (obrębnie) Wola Pękoszewska, gm. Kowiesy.

Zgodnie z art. 53 ust. 3, w związku z art. 64 ust. 1 oraz art. 61 ust. 1 ÷ 5 ustawy o p. i z. p. tutejszy organ dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania, analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikających z przepisów odrębnych, a także stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Z przeprowadzonej analizy wynika że:

1) Dla działek objętych wnioskiem nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, ani dla przedmiotowego terenu nie występuje obowiązek sporządzenia planu miejscowego, ani nie przewiduje się realizacji celów publicznych, a wnioskowana inwestycja stosownie do art. 59 ust.1 ustawy o p. i z. p. wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

2) Dla wydania decyzji o warunkach zabudowy niezbędne jest łączne spełnienie warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 ÷ 5 ustawy o p. i z. p.. Odstąpienie od wymogu spełnienia warunków określonych w pkt 1 dotyczących tzw. dobrego sąsiedztwa i w pkt 2 warunku dotyczącego dostępu do drogi publicznej jest dopuszczone tylko na mocy art. 61 ust 2 ÷ 4 przytoczonej ustawy. Planowana inwestycja dotyczy budowy elektrowni fotowoltaicznej czyli instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystującego energię promieniowania słonecznego. Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o p. i z. p. przepisów art. 61 ust.1 pkt 1 i pkt 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 roku o odnawialnych źródłach

energii. W myśl tego przepisu, instalacja odnawialnego źródła energii oznacza instalację stanowiącą wyodrębniony zespół: a) urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii, lub b) obiektów budowlanych i urządzeń stanowiących całość techniczno-użytkową służący do wytwarzania biogazu rolniczego – a także połączony z tym zespołem magazyn energii, w tym magazyn biogazu rolniczego. Z kolei odnawialne źródło energii to odnawialne, niekopalne źródła energii obejmujące energię wiatru, energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, energię geotermalną itp.. Przytoczone przepisy wykazują, że

w przedmiotowej sprawie nie ma zastosowania art. 61 ust.1 pkt 1 i pkt 2 ustawy o p. i z. p.. Odstąpiono więc od przeprowadzenia analizy w zakresie: art. 61 ust.1 pkt 1 czyli tzw. dobrego sąsiedztwa oraz art. 61 ust.1 pkt 2 w zakresie zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

3) Teren objęty granicami decyzji, zgodnie z ewidencją gruntów to grunty rolne – RIVa i RIVb. Zgodnie z art. 61 ust.1 pkt 4 ustawy o p.i z.p. dla wydania decyzji musi być spełniony warunek w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych tzn. że teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych wymienione grunty rolne nie wymagają wymienionej zgody.

4) Dla przedmiotowego zamierzenia wymagane jest zapewnienie dostępu do krajowego systemu elektroenergetycznego (KSE). Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu, w tym projektowana stacja transformatorowa oraz oświadczenie dysponenta tej sieci na przyłączenie instalacji fotowoltaicznej są wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego.

5) Teren objęty granicami decyzji nie jest: położony w miejscowości uzdrowskiej; obszarem pasa technicznego i pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani; położony w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych; jak również terenem górniczym; położony w granicach obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską, położony w granicach obiektów przyrodniczych prawnie chronionych, ani w granicach terenów zmeliorowanych.

6) Teren wskazany dla lokalizacji inwestycji nie był zarezerwowany w nieobowiązującym miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, pod realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, wojewódzkim i powiatowym, zatem decyzja nie podlega obowiązkowi uzgadniania z wojewodą łódzkim, marszałkiem województwa łódzkiego i starostą skierniewickim w zakresie zadań rządowych i samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i art. 48 w myśl zapisu art. 53 ust. 4 pkt 10 ustawy o p. i z. p.,

7) Planowana inwestycja nie narusza przepisów odrębnych.

Wobec powyższego wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe ponieważ planowana inwestycja spełnia wymogi art. 61 ust. 3 ustawy o p. i z.p., w związku z czym nie wymaga spełnienia warunków przepisu art. 61 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 ustawy o p. i z.p., istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego, teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Teren decyzji nie przylega bezpośrednio do drogi publicznej. Projekt decyzji został poddany uzgodnieniom w myśl przepisów art. 53 ust. 4, w związku z art. 64 ustawy o p. i z. p.. Decyzję wydano zgodnie z art. 59, 60 i 61 ustawy o p. i z.p., przy braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

### **POUCZENIE**

*Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Skierniewicach ul. Trzcńska za pośrednictwem Wójta Gminy w Kowiesach w terminie 14 dni od dnia doręczenia.*

*W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję, a zrzeczenie się prawa do odwołania przez ostatnią ze stron postępowania skutkuje wykonaniem decyzji (decyzja staje się ostateczna i prawomocna) przed upływem terminu do wniesienia odwołania. Zatem zrzeczenie się prawa do odwołania spowoduje niemożność wniesienia skargi do sądu administracyjnego.*

*W przypadku nie wydania przez Wójta Gminy Kowiesy decyzji o warunkach zabudowy w ciągu 90 dni od dnia złożenia wniosku przysługuje podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, prawo do wniesienia do Wojewody Łódzkiego żądania wymierzenia Wójtowi Gminy Kowiesy kary pieniężnej za zwłokę. Żądanie, o którym mowa wnosi się za pośrednictwem Wójta Gminy Kowiesy. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.*

*Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.*

z up. Wójta  
/-/Rafał Lipiński  
Kierownik Referatu  
Rozwoju Gospodarczego

Otrzymują:

1/ PROMIX Sp. z o.o..

2/ właściciele nieruchomości wg. odrębnego wykazu

3/ A/a

Opracowała:  
mgr inż. Maria Rogowska  
upr.urb. nr. 1690

*Objaśnienie: Rozporządzenie\* - dotyczy Rozporządzenia Ministra  
Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku  
w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu  
lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz  
w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1589)*