

**DECYZJA NR 52/2021
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 61 ust. 1, w związku z art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz na podstawie art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 17.09.2021 r., zmienionego dnia 27.09.2021 r., który złożyła firma PES 12 Sp. z o.o. reprezentowana przez Jakuba Zarazik

USTALAM

warunki zabudowy dla **działek nr ew. 1/1, 1/2, 1/3** położonych w miejscowości **Sokołów**, gmina Bolimów. Teren inwestycji oznaczono na mapie stanowiącej załącznik graficzny (zał. Nr 1) do niniejszej decyzji.

1. Rodzaj planowanej inwestycji:

Inwestycja pod nazwą „Budowa instalacji fotowoltaicznej „Bolimów” z magazynem energii” - polegająca na budowie instalacji fotowoltaicznej wytwarzającej elektryczność ze źródła odnawialnego o mocy do 100 MW wraz z infrastrukturą elektroenergetyczną, drogowo-budowlaną i ogrodzeniem, o powierzchni zabudowy do 40 ha zlokalizowanej na działkach o numerach ewidencyjnych 1/1, 1/2 oraz 1/3 obręb Sokołów, gmina Bolimów, powiat skierniewicki, województwo łódzkie w granicach oznaczonych cyframi 1-8 na załączonej mapie.

Planowana funkcja zabudowy – zabudowa produkcyjna, obiekty infrastruktury technicznej, instalacje odnawialnego źródła energii.

Łączna powierzchnia działek objętych decyzją: 733 500 m² (73,35 ha).

Istniejący sposób zagospodarowania terenu inwestycji: Teren rolny i leśny (LsV, RIVa, RIVb, RV, RVI, W-RV, Lzr-RV, W-RIVb, W-LsV).

Planowaną inwestycję należy realizować zgodnie z warunkami określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 26.08.2021 r. znak: GRP.6220.5.22.2020.2021 wydanej przez Wójta Gminy Bolimów.

Wyłączone z zainwestowania zostają tereny leśne i zadrzewione oraz ciekły wodne/rowy znajdujące się w obrębie działek inwestycyjnych.

Teren wykorzystany pod inwestycję po wyłączeniu z zainwestowania terenów leśnych, zadrzewionych oraz gruntów pod rowami: 714800 m² (71,48 ha).

Przedmiotowe przedsięwzięcie składać się będzie z następujących elementów:

- panele fotowoltaiczne umieszczone na konstrukcji stalowej zwróconej w kierunkach wschodnim i zachodnim jednocześnie (tzw. ustawienie wschód-zachód) nachylonej do ziemi pod kątem od 5 do 35 °. Maksymalna liczba paneli do 250 000 szt., maksymalna moc jednostkowa panelu 800 W;
- wolnostojąca konstrukcja modułów fotowoltaicznych składająca się z ocynkowanej stalowej ramy wraz z aluminiowymi (poziomymi i pionowymi) profilami nośnymi i elementami mocującymi. Zakłada się mocowanie do gruntu poprzez wkręcenie lub wbicie do ziemi rur na głębokość od 80 cm do 120 cm (w zależności od nośności gruntu). Proces odbywać się będzie bez wydobywania mas ziemnych i wykopów. Poszczególne rzędy konstrukcji wsporczych zostaną zamontowane w odległościach od 3 do 6 metrów.
- falowniki (inwertery) przekształcające prąd stały na prąd zmienny; maksymalnie 50 sztuk. Planuje się zainstalować inwertery centralne bez wentylatorów, których maksymalna moc wynosić będzie 2 MW a minimalna 1 MW
- instalacja kablowa NN
- stacje transformatorowe – do 2 szt. Maksymalny poziom mocy akustycznej transformatorów wyniesie ok. 40 dB, a izolacyjność obudowy, w której będą zainstalowane wyniesie ok. 33 dB. Planuje się zastosować transformatory olejowe. W przypadku zastosowania transformatora olejowego pod komorą

transformatora zlokalizowana będzie szczelna misa olejowa, która pomieści całą objętość oleju z transformatora w przypadku awarii;

- linie kablowe energetyczno-światłowodowe,
- podziemna linia kablowa SN (zakres napięć od 15 do 30 kV) w przypadku ewentualnej konieczności zastosowania linii wysokich napięć będzie to zakres od 110 do 400 kV,
- przyłącza elektroenergetyczne,
- ciągi komunikacyjne pomiędzy rzędami paneli,
- ogrodzenie siatkowe o wysokości ok. 2 m, z zastosowaniem wolnej przestrzeni od gruntu.

2. Warunki i wymagania kształtowania ładunku przestrzennego:

Zgodnie art. 61 ust. 1, pkt. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

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 ust. 1;
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi - co jest uwidocznione w analizie urbanistycznej;
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.

Niniejsze postępowanie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej – budowy instalacji fotowoltaicznej wytwarzającej elektryczność ze źródła odnawialnego o mocy do 100 MW wraz z infrastrukturą elektroenergetyczną, drogowo-budowlaną i ogrodzeniem o powierzchni zabudowy do 40 ha zlokalizowanej na działkach u numerach ewidencyjnych 1/1, 1/2 oraz 1/3 obręb Sokołów, gmina Bolimów, powiat skierniewicki, województwo łódzkie. Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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. W związku z powyższym, odstąpiono od analizy cech zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym ustalanych na podstawie przepisów rozporządzenia 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 w zakresie:

- 1) linii zabudowy istniejącej;
- 2) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu;
- 3) szerokości elewacji frontowej;
- 4) wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki;
- 5) geometrii dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połączeń dachowych).

Inwestycja nie musi również spełniać warunku z art. 61 ust. 1 pkt 2 – „teren ma dostęp do drogi publicznej”.

3. Określa się następujące warunki i wymagania kształtowania ład przestrzennego:

- a) Planowaną inwestycję należy realizować zgodnie z warunkami określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 26.08.2021 r. znak: GRP.6220.5.22.2020.2021 wydaną przez Wójta Gminy Bolimów.
- b) Określa się maksymalną moc wytwórczą instalacji na 100 MW.
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się;
- d) wielkość powierzchni zabudowanej i utwardzonej – ustalono na maksymalnie 60%;
- e) dopuszcza się wykonanie obiektów uzupełniających dla planowanej inwestycji: dojeżdż, dojazdów, infrastruktury podziemnej i naziemnej.

4. Warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień:

- a) Starosta Powiatu Skierniewickiego - uzgodnienie uznano za dokonane na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- b) Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska- postanowienie w sprawie odmowy wszczęcia postępowania z dnia 05.11.2021r. znak: WPN. 612.1646.2021. MMa2
- c) Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej Wód Polskich w Warszawie, Zarząd Zlewni w Łowiczu - uzgodnienie uznano za dokonane na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. Warunki w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 5.1 dostęp wnioskowanego terenu do drogi publicznej: nie dotyczy;
- 5.2 liczba miejsc parkingowych: nie ustala się;
- 5.3 odprowadzenie ścieków: nie dotyczy. Panele fotowoltaiczne będą myte bez użycia preparatów (detergentów);
- 5.4 zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy. Woda do celów mycia instalacji będzie dostarczana na teren elektrowni fotowoltaicznej beczkowozami.
- 5.5 zaopatrzenie w energię elektryczną: z projektowanego przyłącza na warunkach określonych przez gestora sieci. Podłączenie do linii energetycznych po uzyskaniu warunków przyłączenia. Dokładna lokalizacja i sposób wykonania przyłączenia do sieci ustalony zostanie przez operatora sieci elektroenergetycznej na etapie uzyskania warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej. Do wyprowadzenia energii z terenu inwestycji należy stosować podziemne (kablone) przewody elektroenergetyczne;
- 5.6 wody opadowe należy odprowadzać powierzchniowo na własny teren;
- 5.7 gospodarka odpadami: Na etapie eksploatacji na terenie przedsięwzięcia zakazuje się magazynowania i składowania odpadów, które po wytworzeniu powinny być niezwłocznie wywożone przez specjalistyczną firmę posiadającą wymagane przepisami zezwolenia.

6. Warunki wynikające z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2020 poz. 1333 z późn. zm.):

Obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia należy projektować, zgodnie z przepisami, w tym techniczno - budowlanymi oraz zasadami wiedzy technicznej, w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących bezpieczeństwa konstrukcji i użytkowania.

7. Warunki wynikające z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.) i przepisów dotyczących ochrony przyrody:

- a) roboty ziemne oraz inne roboty związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w pobliżu drzew i krzewów, mogą być wykonane wyłącznie w sposób nie szkodzący drzewom lub krzewom – dotyczy to brył korzeniowych jak i koron drzew,
- b) planowaną inwestycję należy prowadzić w sposób bezkolizyjny w stosunku do istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej.
- c) inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. (wg Art. 75.1. Prawo ochrony środowiska)
- d) wymagania dotyczące ochrony środowiska wynikające z warunków określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust.1, w szczególności w projekcie zagospodarowania

działki lub terenu, projekcie architektoniczno - budowlanym, w przypadku decyzji o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1, pkt.1, 10, 14, 18, 23, 26 i 27

- Zaprojektować panele fotowoltaiczne o powłoce antyrefleksyjnej, jednocześnie zapobiegającej zjawisku olśnienia odbiciowego i zwiększającej sprawność pochłaniania światła słonecznego.
- Instalację zaprojektować bez modułu automatycznego naprowadzania.
- Pozostawić przestrzeń min. 10-15 cm (zalecana 20 cm) od poziomu terenu do dolnej krawędzi ogrodzenia, bez podmurówki, lub z podmurówką umieszczoną w gruncie do poziomu terenu.
- Pozostawić przestrzeń wolną od zainwestowania w odległości min. 5 m względem brzegów cieków wodnych/rowów.
- Pozostawić przestrzeń wolną od zainwestowania w odległości min. 10 m od obszarów leśnych znajdujących się na działkach inwestycyjnych.

8. Warunki wynikające z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zm.):

Kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:

- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

9. Wymagania dotyczące ochrony interesu osób trzecich:

Zakres ochrony interesu osób trzecich zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2020 poz. 1333 z późn. zm.). W szczególności dotyczy to ochrony przed:

- a) pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, energii elektrycznej, środków łączności oraz dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- b) uciążliwościami powodowanymi przez odory, hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- c) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

10. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów szczególnych:

10.1 Zgodnie z art. 234 ustawy z dnia 20.07.2017 r. Prawo wodne (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 624 z późn. zm.) właściciel gruntu nie może:

- zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie.

Jeżeli spowodowane przez właściciela gruntu zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpływają na grunty sąsiednie, wójt, burmistrz lub prezydent miasta, z urzędu lub na wniosek, w drodze decyzji, nakazuje właścicielowi gruntu przywrócić stan poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom, ustalając termin wykonania tych czynności. Postępowania w sprawie decyzji nie wszczyna się, jeżeli upłynęło 5 lat od dnia, w którym właściciel gruntu sąsiedniego dowiedział się o szkodliwym oddziaływaniu na jego grunt.

10.2 Niedopuszczalna jest niwelacja terenu powodująca naruszenie stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz niekorzystne przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu.

10.3 Przed realizacją planowanej inwestycji należy określić warunki i sposób zagospodarowania mas ziemnych usuwanych albo przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji.

10.4 Projekt budowlany powinien spełniać warunki określone w obowiązujących aktach prawnych, w tym niżej wymienionych. Inwestor w trakcie realizacji i docelowego funkcjonowania planowanej inwestycji winien spełnić wymagania i warunki określone w szczególności w:

- a) ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.),
- b) ustawie z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 869 z późn. zm.),

- c) rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.),
- d) rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463 z późn. zm.),
- e) rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 29 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (tekst jedn. Dz. U. z 2018 poz. 1935 z późn. zm.),
- f) rozporządzeniu Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 2 kwietnia 2001 r. w sprawie geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz zespołów uzgadniania dokumentacji projektowej (Dz. U. z 2001 r. poz. 455 z późn. zm.),
- g) ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.),
- h) ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.),
- i) ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz. U. z 2021r. poz. 1098 z późn. zm.),
- j) ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 624 z późn. zm.),
- k) ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1420 z późn. zm.),
- l) ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.),
- m) ustawie z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 195 z późn. zm.),
- n) ustawie z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 888 z późn. zm.),
- o) ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.),
- p) rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r. poz. 124),
- q) rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 18 listopada 2014 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 1800 z późn. zm.).

Art. 29 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.) określa rodzaje obiektów budowlanych, których budowa nie wymaga wcześniejszego uzyskania pozwolenia na budowę. Jednocześnie art. 30 ww. ustawy określa roboty budowlane dla których wymagane jest zgłoszenie właściwemu organowi.

11. Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli

- a) jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- b) jeżeli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w uzyskanej decyzji.

12. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu i nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 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 o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

UZASADNIENIE

Wniosek o ustalenie warunków zabudowy wpłynął do Wójta Gminy Bolimów w dniu 17.09.2021r. zmieniony 27.09.2021r. Wniosek sprawdzono pod względem spełnienia wymogów określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projektowana inwestycja znajduje się na obszarze, dla którego brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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. W związku z powyższym, odstąpiono od analizy cech zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym ustalanych na podstawie przepisów rozporządzenia 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

Przedmiotowe przedsięwzięcie zaliczane jest w aktualnym stanie prawnym do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie § 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), dla którego sporządzenie raportu oddziaływania tego przedsięwzięcia na środowisko może być wymagane.

Wójt Gminy Bolimów po przeprowadzeniu oceny oddziaływania na środowisko, decyzją z dnia 26.08.2021 r. znak: GRP.6220.5.22.2020.2021 określił środowiskowe uwarunkowania dla realizacji przedsięwzięcia objętego niniejszym postępowaniem.

W dniu 22.10.2021r. wystąpiono z wnioskiem do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi o uzgodnienie. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska postanowieniem z dnia 05.11.2021r. znak: WPN.612.1646.2021.MMa2 odmówił wszczęcia postępowania w przedmiotowej sprawie uzasadniając, że teren inwestycji objęty przedmiotowym postępowaniem znajduje się poza granicami obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody. Wymienionych w art.6 ust.1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody.

W toku postępowania administracyjnego projekt decyzji o warunkach zabudowy został przesłany do uzgodnienia i uzgodniony pozytywnie przez właściwe organy.

Przedmiotowa inwestycja nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi określonymi w niniejszej decyzji.

Projekt decyzji sporządziła dr inż. arch. Sylwia Krzysztofik, członek Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów nr LO – 0453.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Skierniewicach, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania, strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania składając stosowne oświadczenie wobec tutejszego organu. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, i strona nie będzie mogła zaskarżyć decyzji do organu wyższego stopnia ani do sądu administracyjnego.

WÓJT GMINY
Stanisław Lindert

Załączniki:

- Załącznik nr 1 - Część graficzna do decyzji o warunkach zabudowy
- Załącznik nr 2 - Część tekstowa analizy i wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Otrzymują:

1. PES 12 Sp. z o.o. ul. Wróbla 24/1 02-736 Warszawa,
adres do korespondencji: PES 12 Sp. z o.o. ul. Łużycka 48 59-900 Zgorzelec,
2. Strony postępowania zawiadomione w trybie art.49 Kpa
3. a/a

Załącznik nr 2 do decyzji znak: GRP.6730.52.2021

/Część tekstowa analizy i wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu/
do decyzji Wójta Gminy Bolimów Nr 52/2021 z dnia 22.11.2021r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pod nazwą „Budowa instalacji fotowoltaicznej „Bolimów” z magazynem energii” - polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej wytwarzającej elektryczność ze źródła odnawialnego o mocy do 100 MW wraz z infrastrukturą elektroenergetyczną, drogowo-budowlaną i ogrodzeniem, o powierzchni zabudowy do 40 ha zlokalizowanej na działkach o numerach ewidencyjnych 1/1, 1/2 oraz 1/3 obręb Sokołów, gmina Bolimów, powiat skierniewicki, województwo łódzkie w granicach oznaczonych cyframi 1-8 na załączonej mapie.

ANALIZA I WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Zgodnie art. 61 ust. 1, pkt. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

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 ust. 1;
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi - co jest uwidocznione w analizie urbanistycznej;
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.

Niniejsze postępowanie dotyczy elementu instalacji odnawialnego źródła energii – budowy instalacji fotowoltaicznej wytwarzającej elektryczność ze źródła odnawialnego o mocy do 100 MW wraz z infrastrukturą elektroenergetyczną, drogowo-budowlaną i ogrodzeniem o powierzchni zabudowy do 40 ha zlokalizowanej na działkach u numerach ewidencyjnych 1/1, 1/2 oraz 1/3 obręb Sokołów, gmina Bolimów, powiat skierniewicki, województwo łódzkie. Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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. W związku z powyższym, odstąpiono od analizy cech zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym ustalanych na podstawie przepisów rozporządzenia 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 w zakresie:

- 1) linii zabudowy istniejącej;
- 2) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu;
- 3) szerokości elewacji frontowej;
- 4) wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki;
- 5) geometrii dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połączeń dachowych),

Inwestycja nie musi również spełniać warunku z art. 61 ust. 1 pkt 2 – „teren ma dostęp do drogi publicznej”.

Uzbrojenie terenu:

Planowana inwestycja nie wymaga uzbrojenia terenu.

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 ust. 1.

Teren objęty wnioskiem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Przedmiotowa inwestycja planowana jest do realizacji na terenach oznaczonych w ewidencji literami LsV, RIVa, RIVb, RV, RVI, W-RV, Lzr-RV, W-RIVb, W-LsV.

Planowaną inwestycję należy realizować zgodnie z warunkami określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 26.08.2021 r. znak: GRP.6220.5.22.2020.2021 wydaną przez Wójta Gminy Bolimów. Wyłączone z zainwestowania zostaną tereny leśne, zadrzewione oraz ciekły wodne/rowy znajdujące się w obrębie działek inwestycyjnych.

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

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.

Warunek z art. 61 ust. 1 pkt 6 uważa się za **spełniony**.

Określa się następujące warunki i wymagania kształtowania ład przestrzennego:

- a) **Planowaną inwestycję należy realizować zgodnie z warunkami określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 26.08.2021 r. znak: GRP.6220.5.22.2020.2021 wydaną przez Wójta Gminy Bolimów.**
- b) Określa się maksymalną moc wytwórczą instalacji na 100 MW.
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się;
- d) wielkość powierzchni zabudowanej i utwardzonej – ustalono na maksymalnie 60%;
- e) dopuszcza się wykonanie obiektów uzupełniających dla planowanej inwestycji: dojeżdż, dojazdów, infrastruktury podziemnej i naziemnej

Wnioski:

Wnioskowany pod planowaną inwestycję teren spełnia wymogi art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co w konsekwencji pozwala na ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

Analizę sporządziła:

dr inż. arch. Sylwia Krzysztofik,
członek Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów nr LO – 0453

WÓJTA GMINY
Stanisław Linart

WÓJT GMINY BOLIMÓW
99-417 Bolimów
pow. skierniewicki
woj. łódzkie

Załącznik nr 1
do decyzji o warunkach zabudowy
znak: GRP.6730.52.2021
skala 1:1000
Arkusz 1 z 15

OBJAŚNIENIA

— linie rozgraniczające teren inwestycji
październik 2021 r.
Projekt decyzji opracowała: dr inż. arch. Sylwia Krzysztofik,
członek Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów nr LO-0453

WÓJT GMINY
Stanisław Dymniak

SYLWIA KRZYSZTOFIK
ARCHITEKT UPRAWNIONY
01R1981A02 LO 0453

15/2

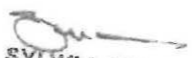
WÓJT GMINY BOLIMÓW
99-417 Bolimów
pow. skierniewicki
woj. łódzkie

Załącznik nr 1
do decyzji o warunkach zabudowy
znak: GRP.6730.52.2021
skala 1:1000
Arkusz 2 z 15

WÓJT GMINY
Stanisław Lisowski RV

OBJAŚNIENIA
— linie rozgraniczające teren inwestycji
październik 2021 r.
Projekt decyzji opracowała: dr inż. arch. Sylwia Krzysztofik,
członek Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów nr LO-0453

15/2


SYLWIA KRZYSZTOFIK
ARCHITEKT UPRAWNIONY
9/R19&1A/02 LO 0453

RV

VI

WÓJT GMINY BOLIMÓW
99-417 Bolimów
pow. skierniewicki
woj. łódzkie

Załącznik nr 1
do decyzji o warunkach zabudowy
znak: GRP.6730.52.2021
skala 1:1000
Arkusz 3 z 15

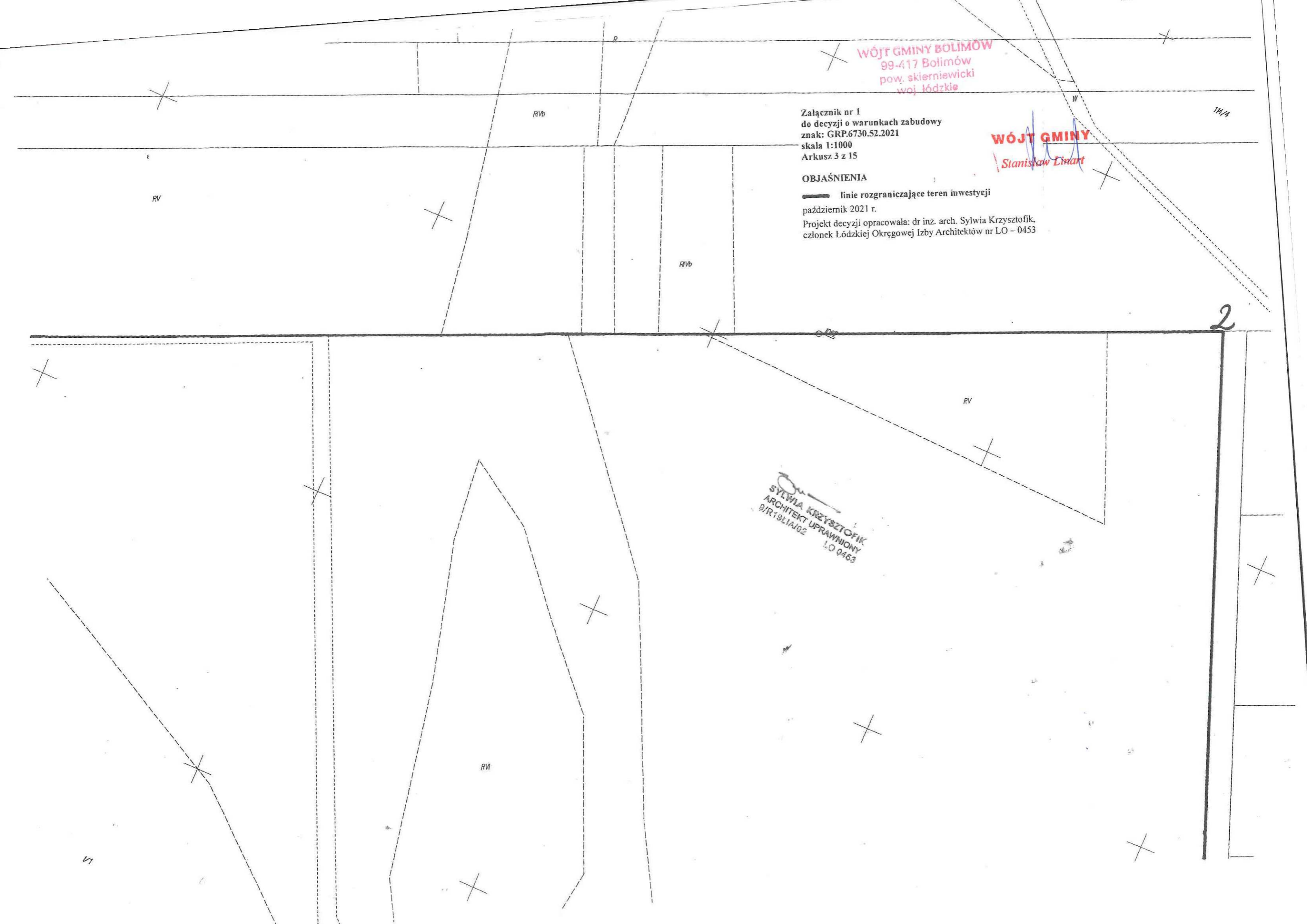
WÓJT GMINY
Stanisław Dzwart

OBJAŚNIENIA

— linie rozgraniczające teren inwestycji
październik 2021 r.

Projekt decyzji opracowała: dr inż. arch. Sylwia Krzysztofik,
członek Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów nr LO – 0453

SYLWIA KRZYSZTOFIK
ARCHITEKT UPRAWNIONY
9/R19.1A/02 LO 0453



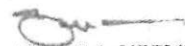
WÓJT GMINY BOLIMÓW
99-417 Bolimów
pow. skierniewicki
woj. łódzkie

Załącznik nr 1
do decyzji o warunkach zabudowy
znak: GRP.6730.52.2021
skala 1:1000
Arkusz 4 z 15

OBJAŚNIENIA
— linie rozgraniczające teren inwestycji

październik 2021 r.
Projekt decyzji opracowała: dr inż. arch. Sylwia Krzysztofik,
członek Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów nr LO-0453

WÓJT GMINY
Stanisław Filar


SYLWIA KRZYSZTOFIK
ARCHITEKT UPRAWNIONY
D/R19&IA/Q2 LO 0453

LZ

RV

R

W

Załącznik nr 1
do decyzji o warunkach zabudowy
znak: GRP.6730.52.2021
skala 1:1000
Arkusz 5 z 15

WÓJT GMINY BOLIMÓW
99-417 Bolimów
pow. skierniewicki
woj. łódzka

OBJAŚNIENIA

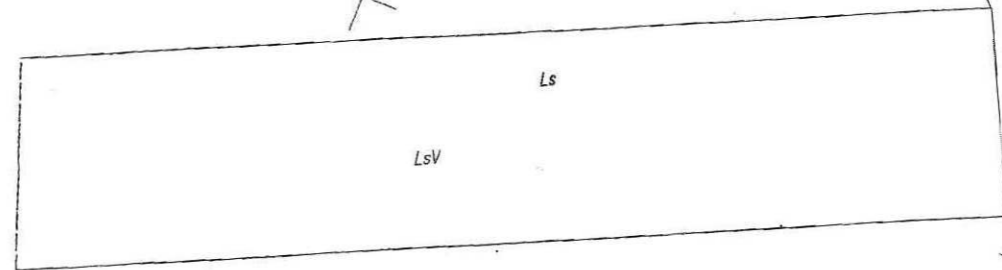
— linie rozgraniczające teren inwestycji

październik 2021 r.

Projekt decyzji opracowała: dr inż. arch. Sylwia Krzysztofik,
członek Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów nr LO - 0453

WÓJT GMINY
Stanisław Trzask

SYLWIA KRZYSZTOFIK
ARCHITEKT UPRAWNIONY
01R1841A/02 LO 0453



WÓJT GMINY BOLIMÓW
99-417 Bolimów
pow. skierniewicki
woj. łódzkie

Załącznik nr 1
do decyzji o warunkach zabudowy
znak: GRP.6730.52.2021
skala 1:1000
Arkusz 6 z 15

WÓJT GMINY
Stanisław Linart

OBJAŚNIENIA

— linie rozgraniczające teren inwestycji
październik 2021 r.

Projekt decyzji opracowała: dr inż. arch. Sylwia Krzysztofik,
członek Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów nr LO - 0453

Sylwia Krzysztofik
SYLWIA KRZYSZTOFIK
ARCHITEKT UPRAWNIONY
9/R19LIA/02 LO 0453

RIVa

Ls
LsV

Wzrost: 1,70 m
Ciężar ciała: 65 kg
Ciężar ciała: 65 kg

Plan sytuacyjny
skala 1:1000

SYLWIA KRZYSZTOFIK
ARCHITEKT UPRAWNIONY
9/R/1961A/02 LO 0453

WÓJT GMINY BOLIMÓW
99-417 Bolimów
pow. skierniewicki
woj. łódzkie

Załącznik nr 1
do decyzji o warunkach zabudowy
znak: GRP.6730.52.2021
skala 1:1000
Arkusz 7 z 15

OBJAŚNIENIA
— linie rozgraniczające teren inwestycji
październik 2021 r.
Projekt decyzji opracowała: dr inż. arch. Sylwia Krzysztofik,
członek Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów nr LO-0453

WÓJT GMINY
Stanisław Linart



WÓJT GMINY BOLIMÓW
99-417 Bolimów
pow. skierniewicki
woj. łódzka

Załącznik nr 1
do decyzji o warunkach zabudowy
znak: GRP.6730.52.2021
skala 1:1000
Arkusz 8 z 15

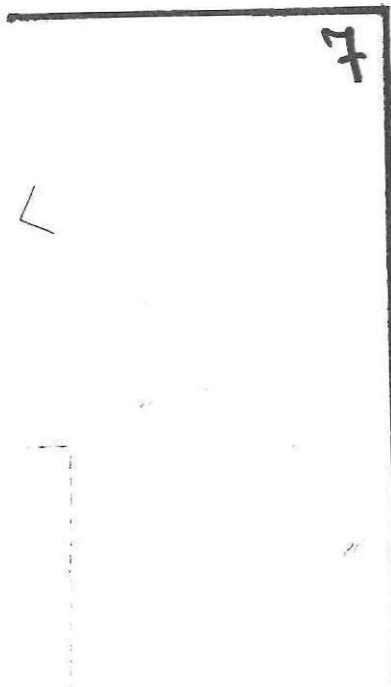
OBJAŚNIENIA

— linie rozgraniczające teren inwestycji
październik 2021 r.

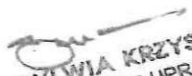
Projekt decyzji opracowała: dr inż. arch. Sylwia Krzysztofik,
członek Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów nr LO - 0453

WÓJT GMINY
Stanisław Linart

SYLWIA KRZYSZTOFIK
ARCHITEKT UPRAWNIONY
B/R 19.12.12 LO 0453



1/2


SYLWIA KRZYSZTOFIK
ARCHITEKT UPRAWNIONY
9/R19/LIA/02 LO 0453

WÓJT GMINY BOLIMÓW
99-417 Bolimów
pow. skierniewicki
woj. łódzkie
Załącznik nr 1
do decyzji o warunkach zabudowy
znak: GRP.6730.52.2021
skala 1:1000
Arkusz 9 z 15

WÓJT GMINY
Stanisław Linart

OBJAŚNIENIA
— linie rozgraniczające teren inwestycji
październik 2021 r.
Projekt decyzji opracowała: dr inż. arch. Sylwia Krzysztofik,
członek Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów nr LO – 0453

Załącznik nr 1
do decyzji o warunkach zabudowy
znak: GRP.6730.52.2021
skala 1:1000
Arkusz 10 z 15

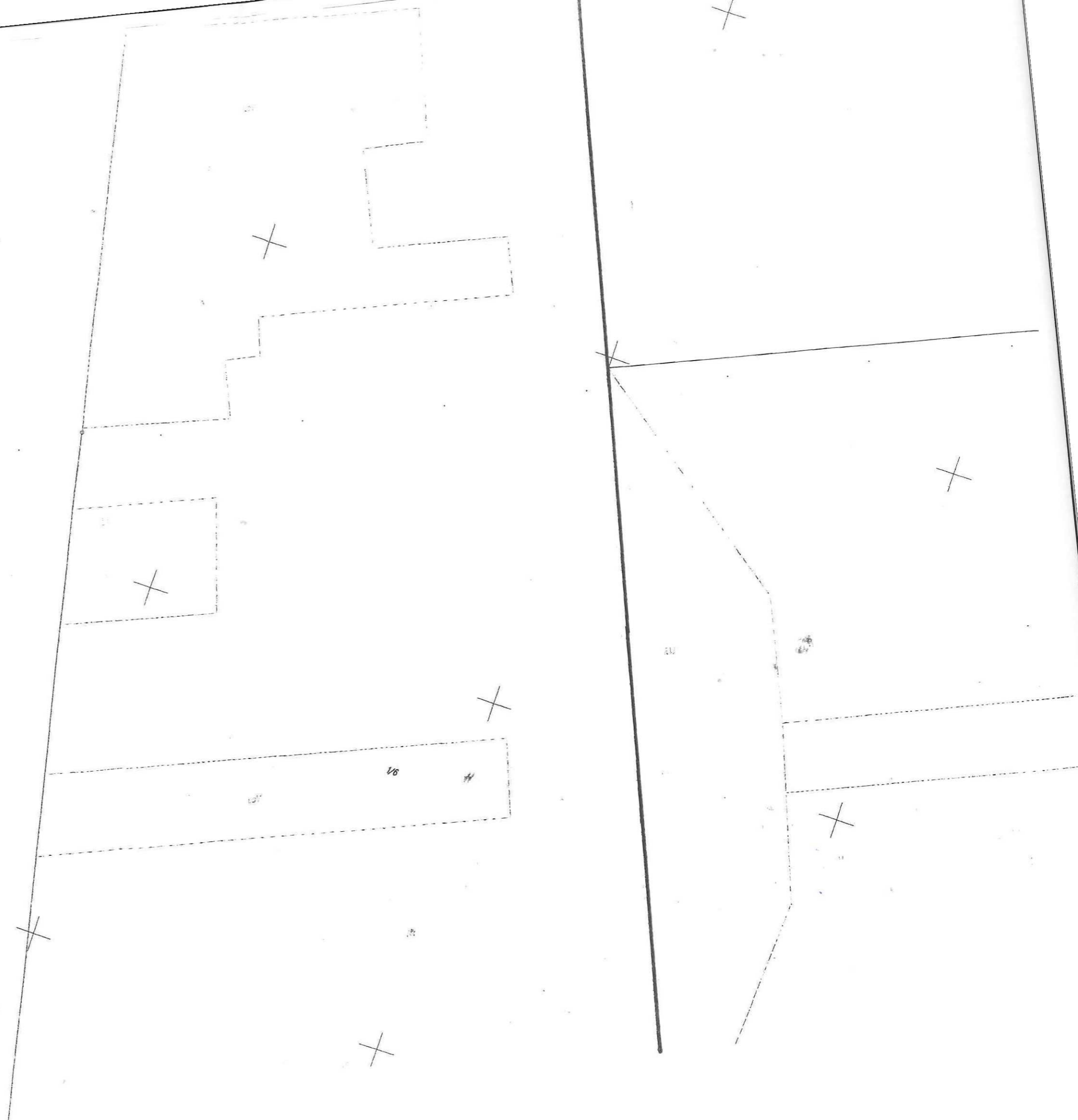
WÓJT GMINY BOLIMÓW
99-417 Bolimów
pow. skierniewicki
woj. łódzka

OBJAŚNIENIA

— linie rozgraniczające teren inwestycji
październik 2021 r.
Projekt decyzji opracowała: dr inż. arch. Sylwia Krzysztofik,
członek Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów nr LO - 0453

WÓJT GMINY
Stanisław Linart

Sylwia Krzysztofik
SYLWIA KRZYSZTOFIK
ARCHITEKT UPRAWNIONY
B/R1941A/02 LO 0453



WÓJT GMINY BOLIMÓW
99-417 Bolimów
pow. skierniewicki
woj. łódzkie

Załącznik nr 1
do decyzji o warunkach zabudowy
znak: GRP.6730.52.2021
skala 1:1000
Arkusz 11 z 15

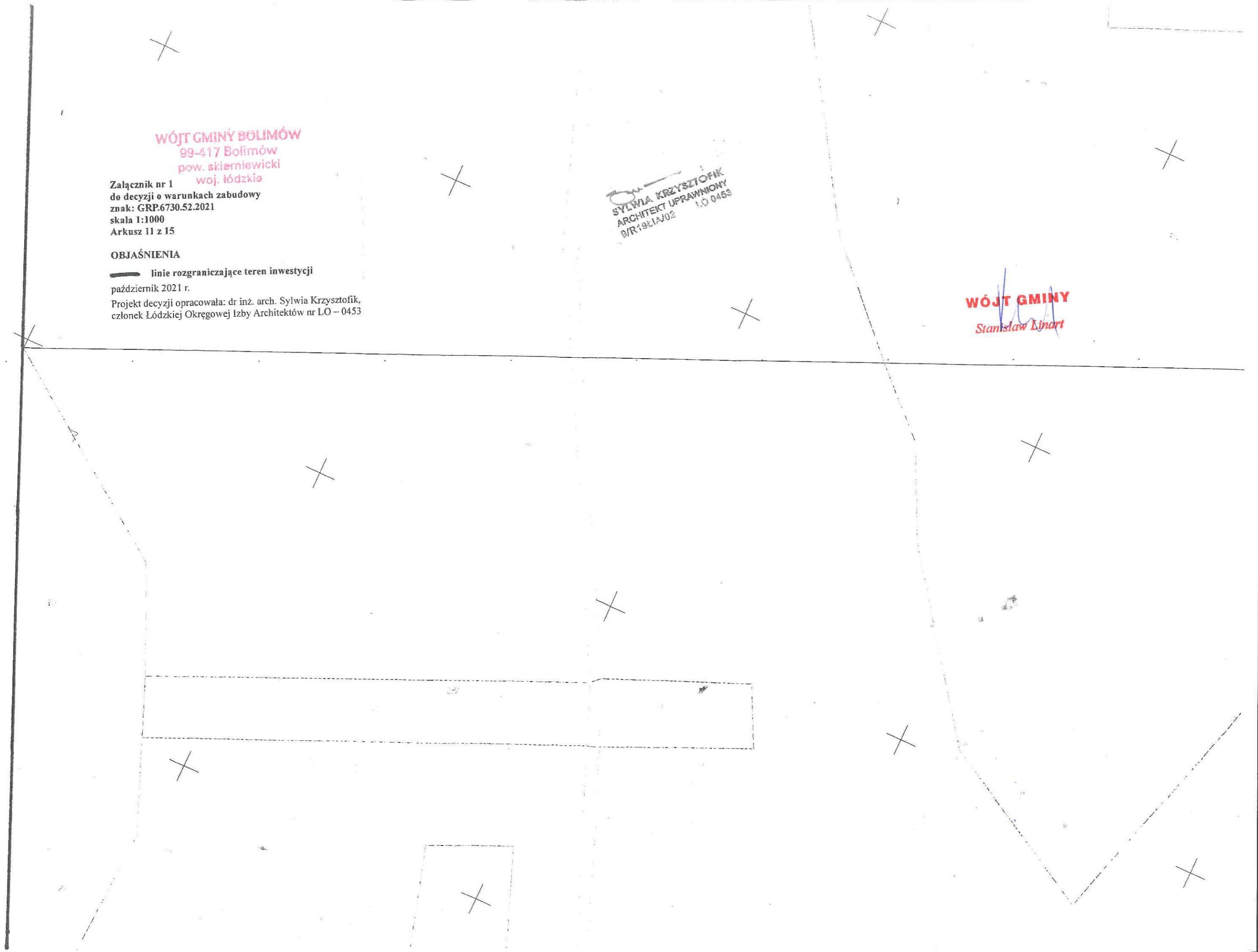
OBJAŚNIENIA

— linie rozgraniczające teren inwestycji
październik 2021 r.

Projekt decyzji opracowała: dr inż. arch. Sylwia Krzysztofik,
członek Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów nr LO – 0453

Sylwia Krzysztofik
SYLWIA KRZYSZTOFIK
ARCHITEKT UPRAWNIONY
DIR19K1AJ02 LO 0453

WÓJT GMINY
Stanisław Linart



Załącznik nr 1
do decyzji o warunkach zabudowy
znak: GRP.6730.52.2021
skala 1:1000
Arkusz 12 z 15

WÓJT GMINY BOLIDÓW
89-417 Bolidów
pow. skierniewicki
woj. łódzkie

OBJAŚNIENIA

— linie rozgraniczające teren inwestycji
październik 2021 r.

Projekt decyzji opracowała: dr inż. arch. Sylwia Krzysztofik,
członek Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów nr LO-0453

nr 5

WÓJT GMINY
Stanisław Linart

Sylwia Krzysztofik
SYLWIA KRZYSZTOFIK
ARCHITEKT UPRAWNIONY
B/R19&IAJ/02 LO 0453

Załącznik nr 1
do decyzji o warunkach zabudowy
znak: GRP.6730.52.2021
skala 1:1000
Arkusz 13 z 15

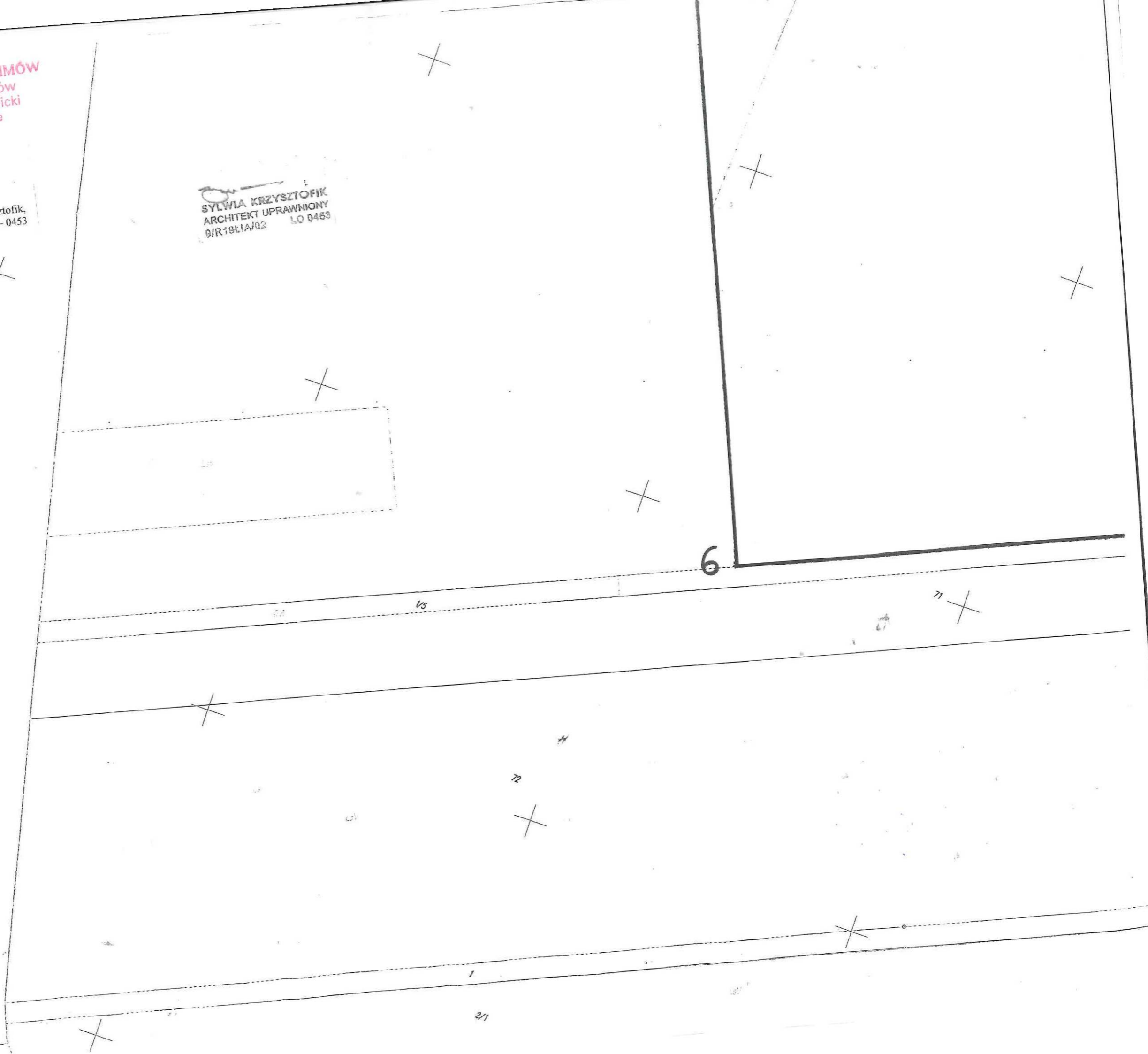
WÓJT GMINY BOLIMÓW
99-417 Bolimów
pow. skierniewicki
woj. łódzkie

OBJAŚNIENIA

linie rozgraniczające teren inwestycji
październik 2021 r.
Projekt decyzji opracowała: dr inż. arch. Sylwia Krzysztofik,
członek Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów nr LO - 0453

SYLWIA KRZYSZTOFIK
ARCHITEKT UPRAWNIONY
9/R19/LIA/02 LO 0453

WÓJT GMINY
Stanisław Linart



SYLWIA KRZYSZTOFIK
ARCHITEKT UPRAWNIONY
DIR 1951A/02 LO 0453

WÓJT GMINY BOLIMÓW
99-417 Bolimów
pow. skierniewicki
woj. łódzkie

Załącznik nr 1
do decyzji o warunkach zabudowy
znak: GRP.6730.52.2021
skala 1:1000
Arkusz 14 z 15

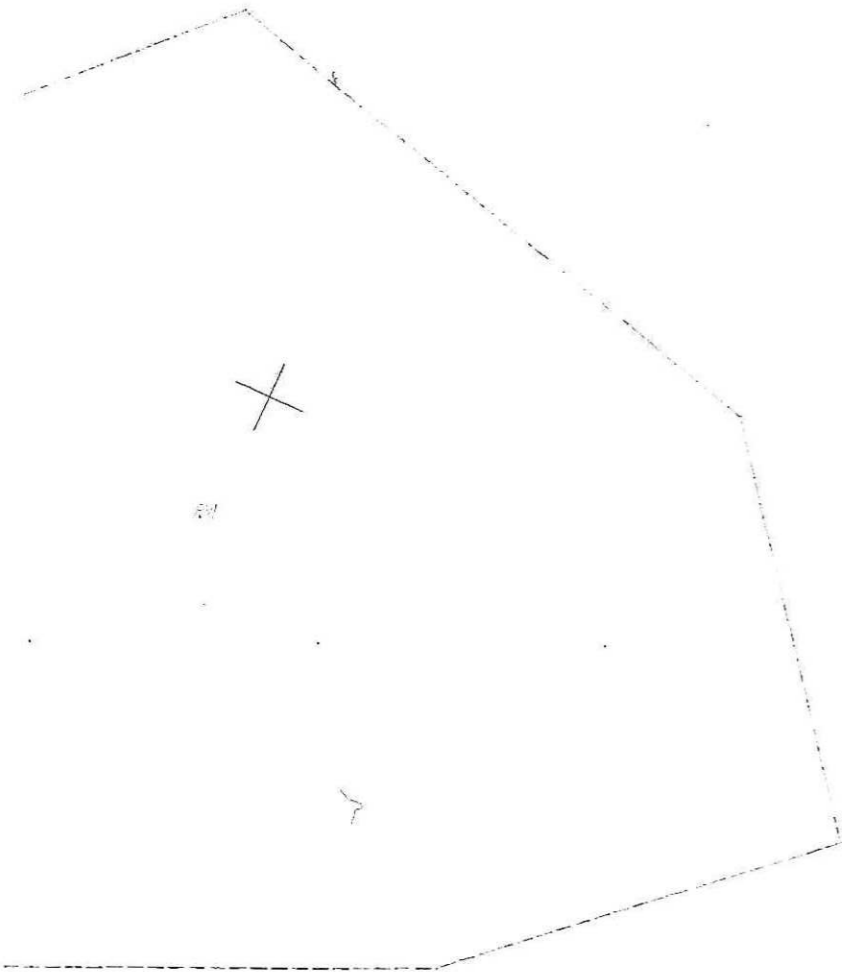
WÓJT GMINY
Stanisław Timart

linie rozgraniczające teren inwestycji

październik 2021 r.
Projekt decyzji opracowała: dr inż. arch. Sylwia Krzysztofik,
członek Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów nr LO - 0453

5

6



SYLWIA KRZYSZTOFIK
ARCHITEKT UPRAWNIONY
9/R19&IA/02 LO 0453

WOJCI GMINY BOLIMÓW
99-417 Bolimów
pow. skierniewicki
woj. łódzkie

Załącznik nr 1
do decyzji o warunkach zabudowy
znak: GRP.6730.52.2021
skala 1:1000
Arkusz 15 z 15

WOJCI GMINY
Stanisław Twardy

OBJAŚNIENIA
— linie rozgraniczające teren inwestycji
październik 2021 r.

Projekt decyzji opracowała: dr inż. arch. Sylwia Krzysztofik,
członek Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów nr LO – 0453

3