

Znak: KZP.6730.26.2022/2023

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 i 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 z późn. zm.), art. 104, art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku złożonego dnia 08.04.2022 r. (zmienionego dnia 02.08.2022 r., uzupełnionego dnia: 15.04.2022 r., 07.11.2022 r. i 13.01.2023 r.) przez:

VARITEX Sp. z o.o.
ul. Żeromskiego 96, 90-550 Łódź,

na inwestycję: **budowa Elektrowni Słonecznej „Płoszów” o mocy do 18 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz do 5 stacji transformatorowo-rozdzielczych średniego napięcia na terenie gminy Radomsko,**

przewidzianą do realizacji: na terenie działek położonych w miejscowości Płoszów, oznaczonych nr ewid.: 263, 269/1, 270, 271, 273, 274/1, 274/2, 287 obręb Płoszów, gm. Radomsko,

USTALAM
WARUNKI ZABUDOWY

Rodzaj inwestycji: budowa Elektrowni Słonecznej „Płoszów” o mocy do 18 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz do 5 stacji transformatorowo-rozdzielczych średniego napięcia na terenie gminy Radomsko,

Lokalizacja inwestycji: gm. Radomsko, miejscowość Płoszów, działki oznaczone nr ewid.: 263, 269/1, 270, 271, 273, 274/1, 274/2, 287 obręb Płoszów.

1. Rodzaj zabudowy: instalacja fotowoltaiczna;

funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) sposób użytkowania obiektów budowlanych – zgodnie z przeznaczeniem;
- b) sposób zagospodarowania terenu – zabudowa, przyłącze do sieci, stacje transformatorowo-rozdzielcze, ogrodzenie.

2. Ustalenia – warunki zabudowy i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych:

2.1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) należy zachować warunki wynikające z przepisów odrębnych i norm mających zastosowanie dla przedmiotowego zamierzenia,

- b) linia zabudowy – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od granicy działki z pasem drogowym dróg wewnętrznych będących w zarządzie Gminy Radomsko zgodnie z załącznikami graficznymi Nr 1 i 2,
- c) projektuje się Elektrownię Słoneczną „Płoszów” o mocy do 18 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz do 5 stacji transformatorowo – rozdzielczych średniego napięcia na terenie Gminy Radomsko;
- d) forma architektoniczna – nie dotyczy; Montaż gotowych elementów typowych dostarczonych przez producenta. Łączna wysokość elektrowni fotowoltaicznej (konstrukcji wsporczej pod panele fotowoltaiczne) nie przekroczy 5,0 m n.p.t.,
- e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – do 0,7,
- f) szerokość elewacji frontowej – nie dotyczy,
- g) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – nie dotyczy,
- h) geometria dachów zabudowy – nie dotyczy,
- i) projektowana elektrownia pozyskiwać będzie energię elektryczną ze źródła odnawialnego,
- j) moc pojedynczego panelu fotowoltaicznego – od 250 Wp do 1500 Wp,
- k) liczba pojedynczych paneli – maksymalnie 72 000 sztuk,
- l) budowa elektrowni fotowoltaicznej obejmuje:
 - panele fotowoltaiczne o łącznej mocy do 18 MW,
 - inwertery – do 360 szt.,
 - montaż okablowania prądu stałego DC od paneli do inwerterów oraz prądu przemiennego AC od inwerterów do stacji trafo,
 - drogi dojazdowe/wewnętrzne,
 - stacje transformatorowo-rozdzielcze nN/SN do 5 szt. – wymiary stacji: powierzchnia zabudowy do 150 m², szerokość do 15 m, wysokość do 5 m, dach płaski bądź dwuspadowy o nachyleniu połaci do 20°,
 - ogrodzenie ażurowe o wysokości do 2,2 m,
- ł) zgodnie z obowiązującym planem zatwierdzonym Uchwałą Nr XVII/77/2000 Rady Gminy Radomsko z dnia 16 czerwca 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 109 poz. 593 z 2000 r.), przez działkę oznaczoną nr ewid. 287 obręb Płoszów, zaplanowana jest realizacja gazociągu w/c DN 500 relacji Piotrków Tryb. – Bobry z ustaloną strefą ochronną = 16,25 mb po obu stronach osi gazociągu. Linie rozgraniczające teren planowanej inwestycji oznaczone na załączniku graficznym nr 2 do niniejszej decyzji, znajdują się poza planowaną trasą gazociągu.

2.2. Warunki ochrony środowiska, zdrowia i życia ludzi, przyrody i krajobrazu:

- a) planowana inwestycja jest przedsięwzięciem mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839). Realizacja inwestycji zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 9 marca 2022 r. (znak: KZP.6220.09.2020) wydaną przez Wójta Gminy Radomsko;
- b) planowana inwestycja winna być zgodna z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.), z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.) i z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.);
- c) w przypadku kolizji istniejących drzew i krzewów z projektowaną inwestycją, jeśli na ich wycięcie lub przesadzenie wymagane jest oddzielne zezwolenie – zgodnie z wymogami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.) – z wnioskiem w tej sprawie należy wystąpić do właściwego organu;

- d) planowana inwestycja winna być realizowana na zasadach przewidzianych w przepisach, w tym techniczno – budowlanych, zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.);
- e) wnioskowaną inwestycję należy zaprojektować i zrealizować zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi Normami Polskimi i przepisami, z uwzględnieniem wymagań dotyczących wytycznych odnośnie projektowania instalacji fotowoltaicznych, a także zgodnie z innymi przepisami szczególnymi wynikającymi ze specyfikacji planowanej inwestycji i jej usytuowania;
- f) przy realizacji inwestycji należy spełnić warunki wynikające z ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 z późn. zm.);
- g) przyjęte rozwiązania projektowe winny gwarantować pełną ochronę gleby, wód podziemnych i atmosfery przed przedostawaniem się zanieczyszczeń powstających w trakcie realizacji i eksploatacji obiektu;
- h) inwestycja jest położona poza zasięgiem obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody i przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, leży poza obszarami objętymi przyrodniczą ochroną konserwatorską – wobec czego nie wymaga nałożenia specjalnych warunków realizacji;
- i) teren inwestycji nie jest położony w obszarze Natura 2000.

2.3. Warunki i wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, są obowiązane przy użyciu dostępnych środków zabezpieczyć ten przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić o znalezieniu tego przedmiotu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków – ul. Piotrkowska 99, 90-425 Łódź), a jeśli nie jest to możliwe - Wójta Gminy Radomsko.

Projektowane przedsięwzięcie nie może stwarzać zagrożenia dla zdrowia ludzi, a także oddziaływać niekorzystnie na chronione obiekty dziedzictwa kulturowego.

2.4. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej zgodnie z przepisami na warunkach zarządców sieci, dróg,
- b) woda – nie dotyczy,
- c) energia elektryczna – przyłączenie przedsięwzięcia do sieci elektroenergetycznej i urządzeń na warunkach określonych przez gestora sieci w warunkach technicznych przyłączenia,
- d) zaopatrzenie w energię cieplną – nie dotyczy,
- e) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo po terenie w granicach własnej nieruchomości,
- f) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,
- g) sposób gospodarowania odpadami – nie dotyczy,
- h) obsługa komunikacyjna – poprzez projektowane zjazdy z dróg wewnętrznych będących w zarządzie Gminy Radomsko (dz. nr ewid. 266, 275, 396 obręb Płoszów).

Na przebieg przyłączy infrastruktury technicznej przez działki nie stanowiące własności inwestora, należy uzyskać zgodę właściciela.

Lokalizacja przyłączy infrastruktury technicznej związanych z projektowanym obiektem poza terenem w liniach rozgraniczających, jest zgodna z niniejszą decyzją pod warunkiem uzyskania stosownych uzgodnień, decyzji czy opinii wymaganych przepisami prawa.

3. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 1) planowana inwestycja winna być realizowana na zasadach przewidzianych w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.).
- 2) planowana inwestycja na etapie wykonywania i użytkowania nie może powodować ograniczenia użytkowania terenów sąsiednich, zgodnie z ich przeznaczeniem, poprzez ochronę przed:
 - a) pozbawieniem:
 - dostępu do drogi publicznej,
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
 - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
 - c) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;
- 3) w przypadku kolizji inwestycji z istniejącą infrastrukturą techniczną należy usunąć je w uzgodnieniu z właściwymi gestorami sieci,
- 4) na terenie inwestycji nie występują urządzenia melioracji wodnych,
- 5) 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 2022 r. poz. 2625 z późn. zm.).
- 6) ustala się nakaz, by wszelkie uciążliwości generowane przez instalację fotowoltaiczną zawierały się w granicach nieruchomości do której inwestor posiada tytuł prawny. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które wyeliminują ewentualne szkodliwe oddziaływanie na środowisko poza teren na którym realizowana będzie inwestycja.

4. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:

Nieruchomość objęta niniejszą decyzją, jest zlokalizowana poza terenami górniczymi, w związku z tym realizacja przedsięwzięcia inwestycyjnego nie podlega wymogom i uwarunkowaniom określonym w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1072 z późn. zm.).

5. Warunki wynikające z przepisów odrębnych:

Wnioskowaną inwestycję należy zaprojektować i zrealizować zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi Normami Polskimi i przepisami, a także zgodnie z innymi przepisami szczególnymi wynikającymi ze specyfikacji planowanej inwestycji i jej usytuowania. Projekt budowlany winien spełniać warunki określone w:

- ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.),
- ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409),
- ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1693 z późn. zm.),
- ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.),
- ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 z późn. zm.).

Forma projektu budowlanego powinna być zgodna z wymogami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1679).

Projekt ten powinien posiadać komplet opinii i uzgodnień wymaganych dla tego rodzaju inwestycji, wynikających z przepisów szczególnych.

6. Projekt decyzji został uzgodniony:

- ze Starostą Powiatu Radomszczańskiego – tzw. „milcząca zgoda” – niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane;
- z Dyrektorem Zarządu Zlewni w Sieradzu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – tzw. „milcząca zgoda” – niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane;
- z Operatorem Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Rembelszczyźnie – opinia z dnia 07.02.2023 r. znak: OR-DL.404.6.2023.12;
- z Polską Spółką Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Łodzi – opinia z dnia 03.02.2023 r. znak: PSGLO.ZMSM.774.83.23.

7. Integralną część niniejszej decyzji stanowią:

- 1) załącznik Nr 1 - załącznik graficzny do decyzji sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 (pomniejszonej do skali 1:2000), na którym wyznaczono linie rozgraniczające teren inwestycji opisany literami ABCDA EFGHIJE KLMM'M'NK OPRSO TUWYT,
- 2) załącznik Nr 2 - załącznik graficzny do decyzji sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 (pomniejszonej do skali 1:2000), na którym wyznaczono linie rozgraniczające teren inwestycji opisany literami ABCDA EFGHIJE KLMM'M'NK OPRSO TUWYT,
- 3) załącznik Nr 3 - wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa.

Odstąpiono od sporządzenia części graficznej wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu z uwagi na charakter inwestycji.

Decyzja niniejsza nie rozstrzyga kwestii usytuowania obiektów budowlanych oraz rozwiązań projektowych, ponieważ należą one do materii normowanej przez przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.) oraz pozostałe przepisy techniczno – budowlane i będą rozstrzygane przez właściwy organ wydający pozwolenie na budowę tj. Starostwo Powiatowe.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Zgodnie z przepisami art. 63 ust. 4 w/w ustawy wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów, poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

Stwierdza się wygaśnięcie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

UZASADNIENIE

Wnioskodawca, VARITEX Sp. z o.o., złożył dnia 08.04.2022 r. wniosek (zmieniony dnia 02.08.2022 r., uzupełniony dnia: 15.04.2022 r., 07.11.2022 r. i 13.01.2023 r.) o ustalenie warunków

zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie Elektrowni Słonecznej „Płoszów” o mocy do 18 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz do 5 stacji transformatorowo –
- rozdzielczych średniego napięcia na terenie gminy Radomsko, na terenie działek położonych w miejscowości Płoszów, oznaczonych nr ewid.: 263, 269/1, 270, 271, 273, 274/1, 274/2 i 287 obręb Płoszów, gm. Radomsko.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest w/w inwestycja, warunki zabudowy dla działki określonej we wniosku, ustala się na podstawie art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. 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. z 2003 r. Nr 164 poz.1588).

Wniosek w przedmiotowej sprawie zawierał wszystkie elementy wymagane art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zatem stanowił podstawę do dokonania uzgodnień i ustalenia warunków zabudowy w zakresie wymaganych art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy.

Stosownie do art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie i poinformowane o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń, a przed wydaniem decyzji, o możliwości wypowiedzenia się w przedmiotowej sprawie.

Na tym etapie zostały złożone następujące uwagi:

- pismem z dnia 07.02.2023 r. właściciele działki oznaczonej nr ewid. 264 obręb Płoszów wyrazili sprzeciw wobec planowanej inwestycji;
- pismem z dnia 09.02.2023 r. właściciel działki oznaczonej nr ewid. 272 obręb Płoszów nie zgodził się aby były wydane warunki zabudowy dla niniejszej inwestycji;
- pismem z dnia 05.03.2023 r. właściciele działki oznaczonej nr ewid. 264 obręb Płoszów poinformowali o wniesionym sprzeciwie okolicznych mieszkańców, potwierdzonym podpisami złożonymi do innej sprawy dotyczącej ustalenia warunków zabudowy, które odnoszą się również do niniejszego postępowania.

Odnosząc się do złożonych uwag, należy stwierdzić, że żaden przepis nie uzależnia ustalenia warunków zabudowy od zgody właściciela nieruchomości sąsiadującej z planowaną inwestycją. Stosownie do art. 56, w związku z art. 64 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Organ nie działa w warunkach uznania administracyjnego i jeżeli badając planowaną inwestycję w zaproponowanym przez inwestora kształcie stwierdzi zgodność tego zamierzenia inwestycyjnego z przepisami odrębnymi, jest zobowiązany ustalić warunki zabudowy zgodnie z żądaniem inwestora. Należy zaznaczyć, że sprzeciw lokalnych mieszkańców nie może decydować o wydaniu bądź odmowie wydania decyzji lokalizacyjnej. Przepisy u.p.z.p. nie przewidują takiej przesłanki odmowy ustalenia warunków zabudowy. Decyzja lokalizacyjna jest tylko aktem stosowania prawa i ma charakter deklaratoryjny, gdyż organ stwierdza w niej jedynie czy w świetle powszechnie obowiązującego prawa dopuszczalna jest realizacja inwestycji na wskazanym przez inwestora terenie. Zaznaczyć należy, że decyzja o ustaleniu warunków zabudowy jest etapem wstępnym na drodze realizacji inwestycji i ma odpowiedzieć na pytanie czy na danym terenie jest dopuszczalna (możliwa) zabudowa określonego rodzaju, a więc czy zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z przepisami szczególnymi. Ocena zgodności planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi w ramach art. 56 u.p.z.p. może następować tylko w takim zakresie, w jakim nie wkracza w kompetencje przypisane innym organom administracji publicznej. Wynika z tego, że organ nie ma uprawnień kształtujących, nie może wprowadzać według własnego uznania samoistnych ograniczeń dla inwestora i to nie od uznania organu zależy, czy na danym terenie będzie możliwa realizacja danej inwestycji, lecz od tego czy taką możliwość przewidują przepisy prawa. Organ nie może podjąć decyzji odmownej tylko na tej podstawie,

że okoliczni mieszkańcy sprzeciwiają się inwestycji. Spełnienie ustawowych przesłanek do wydania decyzji powoduje, że organ nie tylko może, ale musi wydać decyzję pozytywną. Ponadto, w przypadku instalacji odnawialnego źródła energii, zniesiony został wymóg „zasady kontynuacji funkcji i dobrego sąsiedztwa”, co oznacza, że określenie warunków nowej zabudowy i zagospodarowania terenu dla takich inwestycji nie jest uzależnione od 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 działek sąsiednich. Reasumując, stosownie do art. 56 w związku z art. 6 ust. 2 pkt 1, art. 64 ust. 1 i art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli planowana inwestycja spełnia uwarunkowania określone w tych przepisach i nie sprzeciwiają się jej przepisy odrębne.

Zgodnie z art. 60 ust. 1 powołanej ustawy przedmiotowa decyzja została podjęta po wcześniejszym uzgodnieniu przedsięwzięcia inwestycyjnego z właściwymi organami określonymi w art. 53 ust. 4 i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi.

Teren objęty wnioskiem, nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – stosownie do wymagań ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409).

Projektowana inwestycja spełnia łącznie warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy, określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Biorąc powyższe pod uwagę należało orzec jak w sentencji.

POUCZENIE:

1. Decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o miejscu usytuowania obiektu na działce. Jego usytuowanie w stosunku do granic działek sąsiednich będzie rozstrzygane przez organ administracji architektoniczno-budowlanej.
2. Decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę (art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
3. Decyzja niniejsza nie uprawnia do podejmowania jakichkolwiek działań, związanych z rozpoczęciem robót budowlanych.
4. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, dostarczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu (art. 63 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
5. Wnioskodawcy, który nie uzyskał praw 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).
6. Decyzja niniejsza wygasa jeśli:
 1. inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
 2. dla przedmiotowego terenu uchwalony zostanie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż niniejszej decyzji; przepisu tego nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.
7. Decyzję o pozwoleniu na budowę należy uzyskać w Starostwie Powiatowym.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Trybunalskim, ul. Słowackiego 19 za pośrednictwem Wójta Gminy Radomsko, które należy wnieść w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszej decyzji.

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. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

W przypadku niewydania przez Wójta Gminy Radomsko decyzji o warunkach zabudowy 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. Do powyższego terminu, 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 organu.

Z up. W Ó J T A
inż. Wiesław Gonciarek
K I E R O W N I K
Referatu Komunalnego
i Zamówień Publicznych

Załączniki:

- 1) załącznik Nr 1 - załącznik graficzny do decyzji sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 (pomniejszonej do skali 1:2000), na którym wyznaczono linie rozgraniczające teren inwestycji opisany literami ABCDA EFGHIJE KLMM'M'NK OPRSO TUWYT,
- 2) załącznik Nr 2 - załącznik graficzny do decyzji sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 (pomniejszonej do skali 1:2000), na którym wyznaczono linie rozgraniczające teren inwestycji opisany literami ABCDA EFGHIJE KLMM'M'NK OPRSO TUWYT,
- 3) załącznik Nr 3 - wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa.

Odstąpiono od sporządzenia części graficznej wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu z uwagi na charakter inwestycji.

Otrzymują:

1. VARITEX Sp. z o.o.
2. Strony postępowania poprzez udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Radomsko i na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Radomsko
3. a/a

Projekt decyzji przygotował:

mgr Bohdan Wrzeszcz

uprawniony urbanista

z art. 5 pkt 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym