

DECYZJA NR 179/2026

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 524) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1691), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 21 kwietnia 2026 r.,

zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany i udzielam pozwolenia na budowę

dla

SPECTECH GLOBAL Sp. z o.o.

ul. Piotrkowska 148/150, 90-063 Łódź

obejmujące

budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 10 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, z możliwością budowy magazynów energii do 10 MW – Olechów, na nieruchomości położonej w miejscowości Przypusta, obręb 0010, gm. Brójce, na działkach nr ewid. 116/5, 117/4, 118/6, 330, 192, 193.

KATEGORIA OBIEKTU VIII

zgodnie z projektem stanowiącym załącznik do decyzji opracowanym przez zespół:

1. mgr inż. Szymon Jędrusko - upr. bud. nr LUB/0216/PWBKb/19 w spec. konstrukcyjno-budowlanej do projektowania bez ograniczeń; członek Lubuskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr LUB/BO/0068/20
2. mgr inż. Kamil Kwaśnik - upr. bud. nr MAZ/0731/PWBE/22 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych; członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr MAZ/IE/0099/23

(nazwa i rodzaj oraz adres zamierzenia budowlanego, rodzaj obiektu albo robót budowlanych, funkcja i rodzaj zabudowy, imię i nazwisko projektanta oraz specjalność, zakres i numer jego uprawnień budowlanych oraz informacja o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego)

Inwestycja winna być realizowana z zachowaniem następujących warunków zgodnie z treścią art. 36 ust. 1 oraz art. 42 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:

a/ budowę prowadzić zgodnie z projektem budowlanym, obowiązującymi przepisami, w tym techniczno- budowlanymi, Polskimi Normami oraz sztuką budowlaną, z uwzględnieniem przepisów BHP;

b/ zachować warunki określone w uzgodnieniach oraz opiniach branżowych;

c/ przy wykonywaniu robót należy stosować materiały budowlane dopuszczone do jednostkowego i powszechnego stosowania w budownictwie.

2. Termin rozbiórki obiektów budowlanych nie przewidzianych do dalszego użytkowania:

nie dotyczy.

3. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie: *Inwestor zobowiązany jest ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego (na podstawie Art. 19, ust. 1 Prawa Budowlanego (Dz. U. z 2026 r., poz. 524) oraz § 2 ust. 1 pkt 3 lit. d Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz.U.2001.138.1554 z dnia 2001.12.04).*

4. Inwestor jest zobowiązany zapewnić sporządzenie projektu technicznego oraz ustanowienie kierownika budowy.

5. Kierownik budowy jest obowiązany prowadzić dziennik budowy oraz umieścić na budowie w widocznym miejscu, tablicę informacyjną oraz ogłoszenie, zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia.

6. Przed przystąpieniem do użytkowania inwestycji należy wypełnić wymagania, o których mowa w art. 55 i 57 ustawy z dn. 7 lipca 1994r.- Prawo budowlane.

7. 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 Prawo wodne.

UZASADNIENIE

W dniu 21 kwietnia 2026 r. wpłynął do tutejszego urzędu wniosek Pana Mateusza Wypartowicza reprezentującego firmę Spectech Global Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi o budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 10 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na nieruchomości położonej w miejscowości Przypusta, obręb 0010, gm. Brójce, na działkach nr ewid. 116/5, 117/4, 118/6, 330, 192, 193. Nazwa inwestycji: farma fotowoltaiczna Olechów wraz z możliwością instalacji magazynów energii.

Do wniosku załączono komplet dokumentów, o których mowa w art. 33 ust. 2 z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r. poz. 524), w tym projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany w postaci elektronicznej za pośrednictwem portalu e-Budownictwo, o których mowa w art. 33 ust. 2 z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418) wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniami, o których mowa w art. 12 ust. 7, aktualnymi na dzień opracowania projektu, a także oświadczenia inwestorów o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Pismem z dnia 11 maja 2026 r., zgodnie z art. 61 §1 i §4 ustawy Kpa, organ zawiadomił strony o wszczęciu postępowania. Żadna ze stron nie wniosła uwag.

Po przeanalizowaniu złożonych dokumentów stwierdzono braki i nieprawidłowości uniemożliwiające podjęcie jednoznacznej i właściwej decyzji w przedmiotowej sprawie. Postanowieniem Starosty Łódzkiego Wschodniego Nr 88/2026 z dn. 15.05.2026 r. nałożono na wnioskodawcę obowiązek ich usunięcia w terminie 21 dni od daty otrzymania pisma. Odpowiedź wpłynęła w dniu 25.05.2026 r.

Analizując przedłożoną do wniosku dokumentację techniczną oraz zgromadzone dokumenty w sprawie należało uznać, iż projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany są zgodne z ustaleniami decyzji Wójta Gminy Brójce o warunkach zabudowy nr GPS.6730.48.2025.ASi z dnia 14 listopada 2025 r.

Przedłożony projekt budowlany jest zgodny z ostateczną decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach wydaną przez Wójta Gminy Brójce nr sprawy GPS.6220.2.2024.PM z dnia 24 kwietnia 2025 r.

Planowane zamierzenie budowlane spełnia wymagania określone w przepisach techniczno-budowlanych, zawartych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225).

Organ administracji architektoniczno-budowlanej stwierdził zgodność dokumentacji projektowej z przepisami rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego zgodnie z § 2 - § 21 (Dz.U.2022.1679 t.j.).

Przeprowadzono analizę zgodności wniosku o pozwolenie na budowę z wymaganiami określonymi w art. 32 ust. 1 ustawy Prawo budowlane. Inwestor załączył do wniosku dokumenty wymienione w art. 33 ust. 2, w tym projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany spełniające warunki określone w art. 34, ust. 3 pkt.1 i pkt.2 ustawy Prawo budowlane.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Łódzkiego, Łódź, ul. Piotrkowska 104. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Na podstawie art. 127a kpa przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania decyzja staje się ostateczna, prawomocna i niezaskarżalna do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Na podstawie art. 130 kpa decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania od decyzji.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ

DOKONANO ZAPŁATY OPŁATY SKARBOWEJ w wysokości 1247 zł zgodnie z ustawą o opłacie skarbowej (Dz.U.2025.1154 t.j. z dnia 2025.08.22) na rachunek bankowy Urzędu Miasta Łodzi NR 50 1240 1037 1111 0011 0925 0073.

Otrzymują z dokumentacją:

1. Inwestor
2. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego
3. a/a

Otrzymują bez załączników:

1. Krzysztof Kauc
2. Kalina Kantorska
3. Grzegorz Buchalski

Do wiadomości:

1. Wójt Gminy Brójce

Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Starosta Łódzki Wschodni z siedzibą w Starostwie Powiatowym w Łodzi, 90-113 Łódź, ul. H. Sienkiewicza 3. Pani/Pana dane osobowe są przetwarzane na podstawie przepisów art. 6 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE . oświadcza Pani/Pan prawo dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych osobowych. Pełna treść obowiązkowego komunikatu informacyjnego dostępna na stronie <https://bjp.lodzkiwschodni.pl/231,ochrona-danych-osobowych>.