

Sobolew, dnia 25 kwietnia 2024 r.

Znak: IG.6730.8.2024.MG

Decyzja o warunkach zabudowy
Nr 18/2024

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 2 i 4, art. 61 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm. - dalej „ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”) oraz art. 104, art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku, który złożył:

INVEST PV 67 Sp. z o.o., z siedzibą Katowice, ul. Walentego Roździeńskiego 1A, 40-202 Katowice
w imieniu której działa Pełnomocnik Pani Angelika Grzes

(adres do korespondencji: Gliwice, ul. Metalowców 15a, 44-109 Gliwice)

na inwestycję:

budowa farmy fotowoltaicznej „Sobolew” o mocy do 2 MW, w skład której wchodzi panele fotowoltaiczne montowane na konstrukcji wsporczej, stacji transformatorowych, złącz kablowych, inwerterów oraz kabli niskiego i średniego napięcia oraz magazynów energii o mocy do 2 MW

zlokalizowaną: na terenie części działek o numerze ewidencyjnym 3245/1, 3245/2, 3245/3, obr. Sobolew, gmina Sobolew.

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

Dla:

INVEST PV 67 Sp. z o.o., z siedzibą Katowice, ul. Walentego Roździeńskiego 1A, 40-202 Katowice
w imieniu której działa Pełnomocnik Pani Angelika Grzes

(adres do korespondencji: Gliwice, ul. Metalowców 15a, 44-109 Gliwice)

Rodzaj inwestycji:

budowa farmy fotowoltaicznej „Sobolew” o mocy do 2 MW, w skład której wchodzi panele fotowoltaiczne montowane na konstrukcji wsporczej, stacji transformatorowych, złącz kablowych, inwerterów oraz kabli niskiego i średniego napięcia oraz magazynów energii o mocy do 2 MW

Lokalizacja inwestycji:

teren części działek o numerze ewidencyjnym 3245/1, 3245/2, 3245/3, obr. Sobolew, gmina Sobolew.

- 1. Rodzaj zabudowy:** instalacja odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt. 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2023 r. poz. 1436 z późn. zm.).

1.1. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu :

- a) sposób użytkowania obiektów budowlanych - zgodnie z przeznaczeniem;
- b) sposób zagospodarowania terenu – budowa farmy fotowoltaicznej „Sobolew” o mocy do 2 MW, w skład której wchodzi panele fotowoltaiczne montowane na konstrukcji wsporczej, stacji transformatorowych (maksymalnie dwie), złącz kablowych, inwerterów oraz kabli niskiego i średniego napięcia oraz magazynów energii o mocy do 2 MW. Powierzchnia terenu objętego niniejszą decyzją nie przekracza 1,8 ha. Inwestycja częściowo jest realizowana na terenie objętym mpzp.

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

2.1 Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładunku przestrzennego:

- a) linia zabudowy – nie ustala się. Zabudowę i obiekty budowlane należy sytuować w zgodzie z przepisami odrębnymi,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni objętej decyzją – dla budynków od 20 m² do 210 m². Dopuszcza się zabudowę panelami fotowoltaicznymi do 95% powierzchni terenu objętego niniejszą decyzją,
- c) udział powierzchni biologicznej czynnej – nie ustala się,
- d) szerokość elewacji frontowej – do 15,0 m w odniesieniu do obiektów kubaturowych,
- e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowych (mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) - ich gzymsów, attyk, okapów dachów wyznacza się: do 4,0 m w odniesieniu do obiektów kubaturowych,
- f) ilość kondygnacji naziemnych – jedna kondygnacja,
- g) geometria dachów – dachy płaskie, lub jedno lub dwuspadowe o spadku do 35° w odniesieniu do obiektów kubaturowych.

2.2 Szczegółowe dane dotyczące inwestycji:

- a) naziemna instalacja fotowoltaiczna:
- panele fotowoltaiczne o łącznej mocy do 2 MW,
 - pojedyncza moc panelu od 250 W do 1200 W,
 - liczba paneli od 1666 szt. do 8000 szt. ,
 - wysokość konstrukcji wsporczych pod panele fotowoltaiczne liczona od poziomu terenu – do 6 m,
 - kąt nachylenia ramy stołowej stanowiącej oparcie paneli w stosunku do poziomu terenu – od 5° do 45°,
 - liczba planowanych rzędów paneli fotowoltaicznych – 1 do 35,
 - stoły o wymiarach od 4,01 m do 9,57 m,
 - liczba stołów od 104 szt. do 1000 szt.,
 - powierzchnia zajęta przez słupy stołów fotowoltaiczne do 5 m² ,
 - parametry pojedynczego panelu fotowoltaicznego: powierzchnia od 2,42 m² do 9,24 m²; długość od 2,2 m do 4,2 m; szerokość od 1,1 m do 2,2 m; wysokość od 0,03 m do 0,05 m,
- b) inwertery (falowniki) – do 70 sztuk w zależności od mocy inwertera,
- c) stacja transformatorowa do 2 szt. o parametrach jednej stacji:
- powierzchnia zabudowy jednej stacji do 50 m²,
 - długość od 2 m do 10 m,
 - szerokość od 1 m do 5 m ,
 - wysokość do 4 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowej do 45°,
 - dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe,
- d) kontenerowy system magazynowania energii do 2 szt. o mocy do 2 MW, parametrach jednego kontenerowego systemu magazynowania energii:
- powierzchnia zabudowy jednej systemu magazynowania energii do 39 m²,
 - długość od 3 m do 13 m,
 - szerokość od 1 m do 3 m,
 - wysokość od 2 do 3 m,
- e) stacja dwutransformatorowa do 1 szt. składająca się z rozdzielni SN/nN oraz dwóch komór z transformatorem trójzwojeniowym SN/nN:
- powierzchnia od 6 m² do 24 m²,
 - długość od 3 m do 6 m,
 - szerokość od 2 m do 4 m,
 - wysokość od 2 m do 4 m ,
 - kąt nachylenia połaci dachowej do 45°,
 - dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe,
- f) linie kablowe niskiego i średniego napięcia,
- g) ogrodzenie terenu inwestycji z możliwością zastosowania oświetlenia oraz systemu monitoringu oraz pozostałe elementy infrastruktury niezbędne do funkcjonowania przedmiotowej inwestycji.

2.3 Warunki ochrony środowiska, zdrowia i życia ludzi, przyrody i krajobrazu, gruntów rolnych i leśnych:

- a) planowana inwestycja zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 poz. 1839 z późn. zm.), jest przedsięwzięciem mogącym znacząco oddziaływać na środowisko. Dla przedmiotowej inwestycji Wójt Gminy Sobolew wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach RŚ.6220.11.2022.AD z dnia 12 września 2022 r. przeniesionej decyzją IG.6220.11.2022.AD z dnia 22 czerwca 2023 r. Wszelkie zagospodarowanie musi być zgodne z odnośną decyzją i przepisami odrębnymi,
- b) planowana inwestycja winna być zgodna z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2024 r., poz. 54) i ustawą z dnia 10 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.),
- c) planowana inwestycja winna być realizowana na warunkach określonych m.in. w przepisach:
- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. 2023 r. poz. 682 z późn. zm. – dalej Prawo budowlane),
 - rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

- d) należy przestrzegać warunków określonych przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie:
- przestrzegać zapisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.) przy wykonywaniu planowanej inwestycji,
 - ustalenia w terenie lokalizacji urządzeń melioracji wodnych w miejscu planowanej inwestycji,
 - w przypadku kolizji zamierzonego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracji wodnych projekt zagospodarowania podlega uzgodnieniu z właściwym organem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie,
 - w przypadku kolizji zamierzonego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracji wodnych dokonać ich przebudowy i/lub likwidacji na obszarze planowanej inwestycji na własny koszt, natomiast w przypadku inwestycji liniowych stosownie do potrzeb należy prace budowlane prowadzić ręcznie w miejscach zbliżeń z siecią drenarską,
 - przekazania do właściwego organu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie dokumentacji powykonawczej z przebudowy i/lub likwidacji urządzeń melioracji wodnych celem uaktualnienia ewidencji melioracji wodnych prowadzonej przez PGW Wody Polskie.

2.4 Warunki i wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
planowana inwestycja znajduje się poza strefami wymagającymi szczególnej ochrony konserwatorskiej.

2.5 Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej zgodnie z przepisami szczególnymi, na warunkach zarządców sieci, dróg,
- b) woda – nie dotyczy,
- c) energia elektryczna – przyłączyć do sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami PGE Dystrybucja S.A.,
- d) odprowadzenie wód opadowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) odprowadzenie ścieków bytowych – nie dotyczy,
- f) sposób gospodarowania odpadami – gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach w obrębie nieruchomości z zapewnieniem ich wywożenia na podstawie umowy z podmiotami, prowadzącymi zbiór i wywóz odpadów na terenie gminy zgodnie z przepisami o odpadach,
- g) obsługa komunikacyjna – na teren objęty decyzją należy wykonać zjazd z drogi publicznej-gminnej (dz. nr 2131) poprzez działkę 3245/1 lub 3245/2 lub 3245/3 w części nie objętej decyzją, obr. Sobolew w zgodzie z przepisami odrębnymi.

2.6 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 1994r. – Prawo budowlane,
- 2) planowana inwestycja na etapie wykonywania i użytkowania nie może powodować ograniczenia użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem w szczególności należy zapewnić ich ochronę:
 - a) przed 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) przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zapylenie, itp. – ewentualne uciążliwości należy ograniczyć do granic własności,
 - c) przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
 - d) istniejącej zieleni i drzewostanu przed zniszczeniem.

2.7 Wymagania dotyczące ochrony terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

(w tym: terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych) – nie nakłada się szczególnych wymagań.

3. Decyzja niniejsza nie ustala ostatecznego usytuowania obiektów budowlanych oraz innych rozwiązań projektowych w tym zagospodarowania działki. Zostaną one ustalone podczas wykonywania projektu budowlanego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane i przepisami techniczno - budowlanymi m.in. rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

4. 1. Przedmiotowa inwestycja została zaopiniowana:

- a) zgodnie z art. 53, ust. 5e pkt. 1 lit. a) z operatorem systemu przesyłu elektroenergetycznego: PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa, opinia: z dnia 27 marca 2024 r., znak: L.dz.GS/SWN/PGED0300889KW24 w zakresie linii 110 kV
- b) zgodnie z art. 53, ust. 5e pkt. 1 lit. a) z operatorem systemu przesyłu elektroenergetycznego: PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa Rejon Energetyczny Mińsk Mazowiecki, opinia z dnia 14 marca 2024 r., znak: L.dz./PGED0270966KW24, z wymogiem konieczności przestrzegania zapisów wskazanych w opinii, tj.:
 - w przypadku trudno dostępnej części budynku lokalizacja od linii 0,4 kV w odległości poziomej od nieuziemionego skrajnego przewodu (będącego pod napięciem) musi wynosić nie mniej niż 1 metr. W przypadku łatwo dostępnej części budynku tj. parapet okna lub podłoga balkonu odległość ta wynosić odpowiednio 1,5 m.
 - odległość pionowa, przewodu linii 0,4 kV od trudno dostępnej części budynku wynosi min. 1 metr a od łatwo dostępnej tj. parapet okna lub podłoga balkonu min. 2,5 metra. Odległość ta musi być zachowana w odniesieniu również do kominów, urządzeń wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, anten, reklam, instalacji odgromowej, itp.
 - przy pracach w obrębie strefy linii nN-0,4kV należy zachować odległość 3 metrów w bok od skrajnych przewodów
 - należy zachować odległość nie mniejszą niż 10 metrów pomiędzy przewodami linii a maszynami takimi jak rurociągi pomp betonu, kafary, podniesione ładowanie samochodów ciężarowych, podesty ruchome (w tym samojezdne), wózki widłowe.
 - ze względu na niebezpieczeństwo porażenia prądem, przy budowie i eksploatacji obiektów należy ostrożnie operować długimi przedmiotami (takimi jak deski, rury itp.) tj. tak, aby nie przekroczyć strefy 3,3 metrów od przewodów. Strefa ta nie może być naruszona przez najbardziej wysuniętą część ciała człowieka, trzymane przez niego narzędzia lub inne elementy,
 - pod liniami elektroenergetycznymi i w jej pobliżu nie należy sadzić drzew wysokopniennych, których korony mogłyby zbliżyć się do linii na odległość powodującą utrudnienia w prawidłowym jej funkcjonowaniu,
 - zabrania się pod liniami i w ich pobliżu zwałowania ziemi lub prowadzenia niwelacji terenu w rejonie słupów w odległości min. 4 metry od nóg słupa, których następstwem byłoby zmniejszenie dotychczasowych odległości pionowych pomiędzy przewodami linii a poziomem terenu,
 - prace należy prowadzić w oparciu o sporządzony plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, uwzględniając specyfikację obiektu budowlanego i warunki prowadzenia robót budowlanych, zgodnie z art. 21a. ustawy prawo budowlane.
 - w przypadku nie spełnienia powyższych zaleceń należy zwrócić się do PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa, Rejon Energetyczny Mińsk Mazowiecki o wydanie warunków usunięcia kolizji.

2. Przedmiotowa inwestycja została uzgodniona:

- a) zgodnie z art. 53, ust. 4 pkt 2a z właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej, postanowienie: bez uwag - na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- b) zgodnie z art. 53, ust. 4 pkt 6 z organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych, postanowienie: bez uwag - na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- c) zgodnie z art. 53, ust. 4 pkt 6 z organem właściwym w sprawach melioracji wodnych, postanowienie: bez uwag - na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

w odniesieniu pozostałych organów, o których mowa w art. 53, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym konieczność uzgodnienia nie zachodziła.

5. Linie rozgraniczające inwestycji określono na załączniku graficznym do decyzji.

6. Integralną część niniejszej decyzji stanowi:

- 1) załącznik Nr 1 - załącznik graficzny do decyzji sporządzony na mapie w skali 1:1000,
- 2) załącznik Nr 2 - wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu
 - część tekstowa,
- 3) załącznik Nr 3 - wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu
 - część graficzna.

UZASADNIENIE

Wnioskodawca INVEST PV 67 Sp. z o.o., złożyła wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy w związku z planowaną inwestycją, polegającą na budowie farmy fotowoltaicznej „Sobolew” o mocy do 2 MW, w skład której wchodzi panele fotowoltaiczne montowane na konstrukcji wsporczej, stacji transformatorowych, łącz kablowych, inwerterów oraz kabli niskiego i średniego napięcia oraz magazynów energii o mocy do 2 MW, na terenie części działki o numerze ewidencyjnym 3245/1, 3245/2, 3245/3, obr. Sobolew, gmina Sobolew.

Na terenie objętym wnioskiem Inwestora nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatem zgodnie z art. 59 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części - wymaga ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy.

Wnioskowana inwestycja polegająca na budowie elektrowni fotowoltaicznej dotyczy instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2023 r. poz. 1436 z późn. zm.), w związku z tym na podstawie art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisy art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy nie są warunkiem koniecznym dla wydania decyzji. Zgodnie z aktualnym brzmieniem art. 61 ust. 3 ustawy „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”. Powyższe oznacza, że budowa elektrowni fotowoltaicznej nie wymaga spełnienia warunku 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 na podstawie analizy zabudowy sąsiedniej. Również warunek dostępu do drogi publicznej nie jest warunkiem niezbędnym do spełnienia. Jakkolwiek teren inwestycji taki dostęp posiada.

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.

Pismem z dnia 15 lutego 2024 r., znak: IG.6730.8.2024.MG Wójt Gminy Sobolew zawiadomił strony postępowania o wszczęciu postępowania w niniejszej sprawie. Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy powierza się osobie, o której mowa w art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, albo osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadającej uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej albo uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności architektonicznej. W myśl powyższego w dniu 6 marca 2024 r. do Urzędu Gminy w Sobolewie wpłynął projekt decyzji wraz z analizą sporządzoną przez mgr inż. arch. Roberta Jaworskiego, członka Okręgowej Izby Urbanistów w Warszawie nr WA-071 posiadającego uprawnienia urbanistyczne nr 1513. Stosownie do dyspozycji art. 53 ust. 4 w/w ustawy decyzje o warunkach zabudowy wydaje się po dokonaniu wymaganych uzgodnień z innymi organami. W związku z powyższym Wójt Gminy Sobolew pismem z dnia 7 marca 2024 r., znak: IG.6730.8.2024.MG wystąpił o uzgodnienie projektu decyzji dla planowanej inwestycji:

- zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Garwolinie – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych
- zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 do Państwowego Gospodarstwa Wodne Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Warszawie – jako do organu właściwego w sprawach melioracji wodnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami

Pismem z dnia 16 czerwca 2023 r., znak: IG.6730.37.2023.MG wystąpił o opinie projektu decyzji dla planowanej inwestycji:

- zgodnie z art. 53 ust. 5e pkt 1 do PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa – jako do operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w pobliżu linii elektrycznych.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Garwolinie dokonał uzgodnienia projektu decyzji dla w/w inwestycji w trybie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Starostwo Powiatowe w Garwolinie Wydział Rolnictwa i Ochrony Środowiska dokonał uzgodnienia projektu decyzji dla w/w inwestycji w trybie art. 53 ust. 5 w/w ustawy. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Warszawie, dokonał uzgodnienia projektu decyzji dla w/w inwestycji w trybie art. 53 ust. 5 w/w ustaw. PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa wydał pozytywną opinię do przedłożonego projektu decyzji. PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa Rejon Energetyczny Mińsk Mazowiecki wydał pozytywną opinię do przedłożonego projektu decyzji z warunkami, o których mowa w pkt 4 ppkt. 1 litera b decyzji.

Organy administracji publicznej, na podstawie art. 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 z późn. zm.) zobowiązane są zapewnić stroną czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwić im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Organ pismem z dnia 3 kwietnia 2024 r., znak: IG.6730.8.2024.MG zawiadamiał strony o możliwości zapoznania się z materiałem zebrany w sprawie, doręczając stroną zawiadomienie

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Siedlcach za pośrednictwem Wójta Gminy Sobolew w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. 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 administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna

POUCZENIE

1. Decyzja o warunkach zabudowy nie uprawnia do podejmowania jakichkolwiek działań, związanych z rozpoczęciem robót budowlanych.
2. 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).
3. 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.
4. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji.
5. Decyzja traci ważność, jeżeli inwestor nie uzyska prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane lub prawa do dysponowania nieruchomością na czas prowadzenia robót, bądź też traci to prawo.
6. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli:
 - a) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
 - b) dla tego terenu uchwalony zostanie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia będą inne niż w wydanej 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 w Garwolinie.
8. Wnioskodawca ma prawo do wniesienia żądania, o którym mowa w art. 51 ust. 2e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



WÓJT

(podpis z podaniem imienia i nazwiska oraz stanowiska służbowego osoby pełniącej funkcję organu lub osoby upoważnionej)

Otrzymują:

1. Strony postępowania wg odrębnego wykazu
2. A/a

*Projekt decyzji przygotował:
mgr inż. arch. Robert Jaworski
upr. urbanist. nr 1513*

Znak: IG.6730.8.2024.MG

Załącznik Nr 2

do decyzji nr 18/2024

z dnia 25 kwietnia 2024 r.

**Wyniki analizy
funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu**

Przeprowadzonej na podstawie §3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.):

Rodzaj inwestycji:

budowa farmy fotowoltaicznej „Sobolew” o mocy do 2 MW, w skład której wchodzi panele fotowoltaiczne montowane na konstrukcji wsporczej, stacji transformatorowych, złącz kablowych, inwerterów oraz kabli niskiego i średniego napięcia oraz magazynów energii o mocy do 2 MW

Lokalizacja inwestycji:

teren części działki o numerze ewidencyjnym 3245/1, 3245/2, 3245/3, obr. Sobolew, gmina Sobolew.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) wyznaczono obszar analizowany zgodnie z załącznikiem Nr 3 stanowiącym część graficzną wyników analizy. Na tym obszarze przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w odniesieniu do inwestycji wskazanej we wniosku. Stwierdzono:

- I. **Zgodnie z art. 61, ust. 1, pkt. 1** – ponieważ przedmiotowa inwestycja jest instalacją odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt. 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii zgodnie z art. 61, ust. 3 przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się.
- II. **Zgodnie z art. 61, ust. 1 pkt. 2** – nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej – gminnej.
- III. **Zgodnie z art. 61, ust. 1 pkt. 3** – uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.
- IV. **Zgodnie z art. 61, ust. 1 pkt. 4** – planowana inwestycja położona jest na gruntach rolnych.
- V. **Zgodnie z art. 61, ust. 1 pkt. 5** – wszelkie zagospodarowanie musi być zgodne z przepisami ogólnymi i przedmiotową decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach.
- VI. **W zakresie art. 61, ust. 2** – nie stosuje się.
- VII. **W zakresie art. 61, ust. 3** – nie stosuje się.
- VIII. **W zakresie art. 61, ust. 4** – nie stosuje się.
- IX. **W zakresie art. 61, ust. 5** – nie stosuje się.

Spełnione są łącznie warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy określone w art. 61, ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 r., poz. 977 z późn. zm.).

*Wyniki przygotował:
mgr inż. arch. Robert Jaworski
upr. urbanist. nr 1513*

**Urząd Gminy w Sobolewie
załącznik niniejszy stanowi integralną
część decyzji Nr 18/2024
znak: IG.6730.8.2024.MG z dnia 25.04.2024 r.**

WÓJT
inż. Maciej Błaclinio

Sobolew, dnia 25 kwietnia 2024 r.

Znak: IG.6730.8.2024.MG

ANALIZA

funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
przeprowadzona na podstawie § 3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.).

Rodzaj inwestycji:

budowa farmy fotowoltaicznej „Sobolew” o mocy do 2 MW, w skład której wchodzi panele fotowoltaiczne montowane na konstrukcji wsporczej, stacji transformatorowych, złącz kablowych, inwerterów oraz kabli niskiego i średniego napięcia oraz magazynów energii o mocy do 2 MW

Lokalizacja inwestycji:

teren części działki o numerze ewidencyjnym 3245/1, 3245/2, 3245/3, obr. Sobolew, gmina Sobolew.

Granice obszaru przyjętego do analizy:

Wg załącznika graficznego do analizy sporządzonego na mapie w skali 1:1000.

- I. **Zgodnie z art. 61, ust. 1, pkt. 1** – ponieważ przedmiotowa inwestycja jest instalacją odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt. 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii zgodnie z art. 61, ust. 3 przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się.
- II. **Zgodnie z art. 61, ust. 1 pkt. 2** – nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej – serwisowej.
- III. **Zgodnie z art. 61, ust. 1 pkt. 3** – uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.
- IV. **Zgodnie z art. 61, ust. 1 pkt. 4** – planowana inwestycja położona jest na gruntach rolnych.
- V. **Zgodnie z art. 61, ust. 1 pkt. 5** – wszelkie zagospodarowanie musi być zgodne z przepisami ogólnymi i przedmiotową decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach.
- VI. **W zakresie art. 61, ust. 2** – nie stosuje się.
- VII. **W zakresie art. 61, ust. 3** – nie stosuje się.
- VIII. **W zakresie art. 61, ust. 4** – nie stosuje się.
- IX. **W zakresie art. 61, ust. 5** – nie stosuje się.

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.

Integralną częścią analizy jest załącznik graficzny do analizy sporządzony na mapie w skali 1:1000.

Analizę przygotował:
mgr inż. arch. Robert Jaworski
upr. urbanist. nr 1513

Urząd Gminy w Sobolewie
załącznik niniejszy stanowi integralną
część decyzji Nr 18/2024

znak: IG.6730.8.2024.MG z dnia 25.04.2024 r.

WÓJT
inż. Maciej Błachnio