

Znak: IG.6730.16.2024.MG

Decyzja o warunkach zabudowy Nr 40/2024

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 2024 r., poz. 572 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku, który złożyła:

Polska Agencja Energetyczna Sp. z o.o., z siedzibą Olsztyn, ul. Górna 5, 10-040 Olsztyn

na inwestycję:

budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy do 1 MW

zlokalizowaną: na terenie części działki o numerze ewidencyjnym 190, obr. Kaleń Drugi, gmina Sobolew.

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

Dla:

Polska Agencja Energetyczna Sp. z o.o., z siedzibą Olsztyn, ul. Górna 5, 10-040 Olsztyn

Rodzaj inwestycji:

budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy do 1 MW

Lokalizacja inwestycji:

teren części działki o numerze ewidencyjnym 190, obr. Kaleń Drugi, 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.

1.1. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a. sposób użytkowania obiektów budowlanych - zgodnie z przeznaczeniem;
- b. sposób zagospodarowania terenu – budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy do 1 MW, w skład której wchodzi panele fotowoltaiczne montowane na konstrukcji wsporczej (o wysokości do 3 m), falowniki (inwertery), rozdzielnice, stacji transformatorowych (maksymalnie dwie), złącza kablowe, kable niskiego i średniego napięcia (w tym okablowania AC i DC) oraz magazyn energii o mocy do 1 MW. Powierzchnia terenu objętego niniejszą decyzją nie przekracza 1,8 ha.

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

2.1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu 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 – od 100 m² do 15000 m² dla paneli fotowoltaicznych. Dla budynków (stacja transformatorowo-rozdzielcza i magazyn energii) od 100 m² do 270 m²,
- 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 35o w odniesieniu do obiektów kubaturowych,
- h. panele fotowoltaiczne o łącznej mocy do 1 MW, powierzchni całkowita paneli od 2000 m² do 5000m², pojedyncza moc panelu od 400 W do 1000 W.

2.2. 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 mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko. Dla przedmiotowej inwestycji Wójt Gminy Sobolew wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach RŚ.6220.14.2020 z dnia 31.03.2021 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 z późn. zm.) 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 (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 z późn. zm.),
- 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.

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

2.4. 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 – przyłączy 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 114) poprzez część działki 190 nieobjętą niniejszą decyzją w zgodzie z przepisami odrębnymi.

2.5. Wymagania, dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

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

2.6. 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 1994 r. - Prawo budowlane i przepisami techniczno - budowlanymi m.in. rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

4. Uzgodnienie i zaopiniowanie planowanej inwestycji:

4.1. Przedmiotowa inwestycja została zaopiniowana:

- a. zgodnie z art. 53, ust.5e pkt. 1 lit. a) z operatorem systemu przesyłu elektroenergetycznego: opinia: PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa Rejon Energetyczny Mińsk Mazowiecki opinia: z dnia 11 czerwca 2024 r., znak: L.dz./PGED0571780KW24, 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 wynosi 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 linii,
 - 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, rwy 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,
 - budynek należy zlokalizować od linii 15 kV w odległości poziomej od skrajnego przewodu min. 3,1 m, dla łatwo dostępnej części, oraz min. 2,1 m dla trudno dostępnej części budynku, natomiast w płaszczyźnie pionowej min. 5,1 m dla części dachu łatwo dostępnego i łatwo zapalnego, oraz min 3,6 m dla trudno dostępnego.
 - odległości te muszą być zachowane w odniesieniu również do kominów, urządzeń wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, anten, reklam, instalacji odgromowej,
 - przewody linii 15 kV przebiegające nad podwórze, budynkiem oraz w tzw. zbliżeniu, muszą być zawieszane w obostrzeniu II°, a podpory linii znajdujące się na działce lub w odległości min 20 m od jej granic uziemione. Musi być zapewniony całodobowy nieskrępowany dostęp do słupów i linii, dla służb energetyki.
 - metalowy dach oraz poręcze i barierki metalowe uziemić, aby uniknąć niebezpieczeństw związanych z przepływem prądów, które mogą indukować się w tych przedmiotach.
 - prace pod linią 15kV jak i w odległości do 5m od przewodów prowadzić metodą tradycyjną bez użycia urządzeń przeładunkowych, dźwignic, olinowanego sprzętu zmechanizowanego itp.

- linie znajdują się pod napięciem i prowadzenie prac budowlanych w ich pobliżu może stwarzać zagrożenie dla życia i zdrowia ze względu na niebezpieczeństwo porażenia prądem elektrycznym przy budowie i eksploatacji obiektów, należy ostrożnie operować długimi przedmiotami (np. deski, rury itp.) tj. tak, aby nie przekroczyć strefy 2,1 m od przewodów. Strefa ta nie może być naruszona przez najbardziej wysuniętą część ciała człowieka, trzymane przez niego narzędzia lub inne elementy,
 - na terenie nieruchomości nie wolno składować materiałów wybuchowych lub niebezpiecznych pożarowo, lokalizować stacji paliw płynnych, gazowych itp.
 - pod liniami elektroenergetycznymi i w jej pobliżu nie należy sadzić drzew wysokopiennych, 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. 21 a ustawy prawo budowlane.
 - w przypadku nie spełniania powyższych zaleceń należy wystąpić do PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa Rejon Energetyczny Mińsk Mazowiecki o wydanie warunków usunięcia kolizji
 - zgodnie z art. 53, ust.5e pkt. 1 lit. a) z operatorem systemu przesyłu elektroenergetycznego:
- b. PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa opinia 27 czerwca 2024 r., znak: PGED0537945KW24 z wymogiem wystąpienia z wnioskiem do PGE Dystrybucja S.A. o wydanie warunków usunięcia kolizji ze względu na przebieg na terenie inwestycji linii 110 kV.

4.2. 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

4.3. 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:

6.1. załącznik Nr 1 - załącznik graficzny do decyzji sporządzony na mapie w skali 1:1000,

6.2. załącznik Nr 2 - wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

- a. część tekstowa,
- 6.3.** załącznik Nr 3 - wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu
- a. część graficzna.

UZASADNIENIE

Wnioskodawca Polska Agencja Energetyczna Sp. z o.o., złożyła wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy w związku z planowaną inwestycją, polegającą na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 1 MW, zlokalizowanej na terenie części działki o numerze ewidencyjnym 190, obr. Kaleń Drugi, 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 2020 r. poz. 261 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.

W związku z powyższym wniosek został przeanalizowany i sprawdzony pod względem wymogu stawianego przez art. 61 ust. 1 w nawiązaniu do ust. 2-5 ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), tj.

1. 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;
- 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 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), 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.
2. Przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.
3. 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.
4. Przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.
5. Warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.

Po przeprowadzeniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu Stwierdza się, iż w przedmiotowej sprawie wymogi stawiane przez ustawę w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 zostały spełnione, pozostałe wymogi nie wymagały zastosowania. W związku z powyższym 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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.).

Postanowieniem z dnia 13 marca 2024 r., znak: IG.6730.16.2024.MG Wójt Gminy Sobolew wezwał Wnioskodawcę do usunięcia braków we wniosku. Pismem z dnia 3 kwietnia 2024 r. Wnioskodawca wniósł o przedłużenie terminu uzupełnienia braków we wniosku. Postanowieniem z dnia 5 kwietnia 2024 r., znak: IG.6730.16.2024.MG tut. Organ wyraził zgodę na przesunięcie w/w terminu. Pismem z dnia 17 kwietnia 2024 r. (wpływ do tut. Urzędu w dniu 22 kwietnia 2024 r.) Wnioskodawca uzupełnił brakujące braki.

Pismem z dnia 26 kwietnia 2024 r., znak: IG.6730.16.2024.MG oraz obwieszczeniem z dnia 26 kwietnia 2024 r., znak: IG.6730.16.2024.MG – zawiadamiające właścicieli/użytkowników wieczystych działek o nr ewid. 187, 192/5, obręb Kaleń Drugi, gmina Sobolew – 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 20 maja 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 22 maja 2024 r., znak: IG.6730.16.2024.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 Starosty Powiatu Garwolińskiego – jako do organu właściwego w sprawach ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami
- 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 22 maja 2024 r., znak: IG.6730.16.2024.MG wystąpił o opinie projektu decyzji dla planowanej inwestycji:

- zgodnie z art. 53 ust. 5e pkt 1 litera a do PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa Rejon Energetyczny Mińsk Mazowiecki – jako do operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w pobliżu linii elektrycznych
- zgodnie z art. 53 ust. 5e pkt 1 litera a 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 ustawy. PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa Rejon Energetyczny Mińsk Mazowiecki wydał pozytywną opinię do przedłożonego projekt decyzji z warunkami, o których mowa w pkt 4 ppkt. 1 litera a decyzji. PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa wydał pozytywną opinię do przedłożonego projekt decyzji z warunkami, o których mowa w pkt 4 ppkt. 1 litera b decyzji.

Organy administracji publicznej, na podstawie art. 10 kpa 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 21 czerwca 2024 r., znak: IG.6730.16.2024.MG oraz zawiadomieniem z dnia 21 czerwca 2024 r., znak: IG.6730.16.2024.MG – zawiadamiające właścicieli/użytkowników wieczystych działek o nr ewid. 187, 192/5, obręb Kaleń Drugi, gmina Sobolew - zawiadomił 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 Gminy Sobolew
/-/ Maciej Błachnio

Otrzymują:

1. Polska Agencja Energetyczna Sp. z o.o.
2. Strony postępowania wg odrębnego wykazu
3. A/a

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