

### Decyzja o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz art. 104, art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 25 sierpnia 2021 r. (data wpływu: 27 sierpnia 2021 r.), który złożył:

**PSPROJEKT Sp. z o.o., ul. Bankowa 9A/1, 05-090 Dawidy Bankowe;**

na inwestycję polegającą na:

budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 1 MWp wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną zlokalizowaną:

na terenie części działki o numerze ewidencyjnym 173/3, obręb Mienia, gmina Cegłów.

### **USTALAM WARUNKI ZABUDOWY**

**Dla:**

**PSPROJEKT Sp. z o.o., ul. Bankowa 9A/1, 05-090 Dawidy Bankowe;**

**Rodzaj inwestycji:**

**Budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy do 1 MWp wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.**

**Lokalizacja inwestycji:**

**Teren części działki o numerze ewidencyjnym 173/3, obręb Mienia, gmina Cegłów.**

**1. Rodzaj inwestycji:** obiekt infrastruktury technicznej – instalacja odnawialnego źródła 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 MWp (na terenie o powierzchni nie przekraczającej 0,5 ha) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w tym m. in. niezbędnymi do jej funkcjonowania obiektami i urządzeniami takimi jak drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, infrastruktura naziemna i podziemna związana z konstrukcją nośną paneli fotowoltaicznych, sieć energetyczna kablowa podziemna niskiego napięcia i średniego napięcia, przyłącze elektroenergetyczne, kontenerowa stacja transformatorowo-kontrolna do 3 szt. na 1 MW, kontener techniczny, inwertery/falowniki, system monitoringu oraz ogrodzenie instalacji, instalacja odgromowa, inne niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej, kabel telekomunikacyjny.

**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. Obiekty należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni objętej decyzją - do 0,4,
- c) udział powierzchni biologicznej czynnej – nie ustala się,
- d) szerokość elewacji frontowej – do 6,0 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 na wysokości do 4,0 m w odniesieniu do obiektów kubaturowych,
- f) ilość kondygnacji nadziemnych – max. jedna kondygnacja,
- g) geometria dachów – dachy płaskie lub dwuspadowe o spadku do 25° w odniesieniu do obiektów kubaturowych,
- h) całkowita powierzchnia zabudowy realizowanego przedsięwzięcia nie może przekroczyć 5000 m<sup>2</sup>.

**2.2. Warunki ochrony środowiska, zdrowia i życia ludzi, przyrody i krajobrazu, gruntów rolnych i leśnych:**

- a) zgodnie 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 2021 r. poz. 247 z późn. zm.) oraz

- rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) planowana inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- b) dla przedmiotowej inwestycji obowiązuje ostateczna decyzja stwierdzająca brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, wydana w dn. 17 sierpnia 2021 r. przez Wójta Gminy Cegłów, znak: IZP.6220.1.2021. Wszelkie zagospodarowanie terenu musi być zgodne z powyższą decyzją.
  - c) planowana inwestycja winna być zgodna z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973), ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 z późn. zm.), ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2233),
  - d) planowana inwestycja winna być realizowana na warunkach określonych m.in. w przepisach:
    - ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – *Prawo budowlane* (t.j. Dz. U. 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.),
    - rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.),
  - e) planowana inwestycja położona jest w obszarze chronionego krajobrazu - Miński Obszar Chronionego Krajobrazu, zgodnie z Uchwałą nr 125/19 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 10 września 2019 r. w sprawie Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. U. Woj. Maz. z 2019 r. poz. 10882). Wszelkie zagospodarowanie terenu winno być zgodne z przepisami odrębnymi.
  - f) należy przestrzegać warunków określonych przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie:
    - przestrzegać zapisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2233) 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 – zgodnie z warunkami gestora sieci,
- d) odprowadzenie wód opadowych – na teren własnej działki zgodnie z przepisami. Zagospodarowanie wód opadowych nie może naruszać stanu wody na gruncie ze szkodą gruntów sąsiednich oraz powinno zapewnić ochronę wód opadowych zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo Wodne* (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2233),
- e) odprowadzenie ścieków bytowych – nie dotyczy,
- f) sposób gospodarowania odpadami – gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami o odpadach oraz regulaminem utrzymania czystości i porządku obowiązującym w gminie,

- g) dostęp do drogi publicznej - nie dotyczy, zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) przepisów ust. 1 pkt 2) nie stosuje się do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 610 z późn. zm.),
- h) obsługa komunikacyjna – dojazd do terenu inwestycji z drogi publicznej gminnej (dz. 549) lub drogi ogólnodostępnej (dz. 551).

#### **2.5 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 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.),
- 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.

#### **2.6. 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* (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.) i przepisami techniczno - budowlanymi m.in. rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

#### **4. Przedmiotowa inwestycja została uzgodniona:**

- a) zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 z organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych, postanowienie Starosty Mińskiego z dn. 15 października 2021 r. nr WS.6123.1063.2021;
- b) zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 z organem właściwym w sprawach melioracji wodnych, uzgodniono bez uwag,
- c) zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska - odstąpiono od uzgodnienia zgodnie z art. 53 ust 5b.

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 PSPROJEKT Sp. z o.o., ul. Bankowa 9A/1, 05-090 Dawidy Bankowe, złożył wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy w związku z planowaną inwestycją, polegającą na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 1 MWp wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie części działki o nr ew. 173/3, obręb Mienia, gm. Cegłów.

Na proponowaną inwestycję składają się obiekty infrastruktury technicznej – instalacje odnawialnego źródła energii, stanowiące wyodrębniony zespół urządzeń służących do wytwarzania energii i wyprowadzania mocy, należących do grupy urządzeń technicznych stosowanych do przetwarzania, przesyłania i dystrybucji oraz użytkowania energii elektrycznej. Planowany sposób zagospodarowania terenu przewiduje realizację:

- 1) zespołu paneli fotowoltaicznych o łącznej mocy do 1 MW, zamontowanych na metalowych konstrukcjach wsporczych pod kątem od 20° do 35° względem gruntu o wysokości do 3 metrów;
- 2) kontenerową stację transformatorową SN/nn o powierzchni do 25 m<sup>2</sup>,
- 3) inne urządzenia infrastruktury towarzyszącej: doziemne instalacje elektryczne, rozdzielnice elektryczne, inwertery do przetwarzania energii elektrycznej.

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 2021 r. poz. 741 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. Nr 164 poz. 1588).

Jak wynika z art. 61 ust. 1 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;
- 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.

Organ I instancji przeprowadził analizę, o której mowa w art. 53 ust. 3 zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W analizie tej ustalono, iż:

1. przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) z dnia 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.
2. projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające do realizacji wnioskowanego zamierzenia,
3. dla przedmiotowej inwestycji obowiązuje ostateczna decyzja stwierdzająca brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, wydana w dn. 17 sierpnia 2021 r. przez Wójta Gminy Ceglów, znak: IZP.6220.1.2021.
4. zamierzenie inwestycyjne zostanie zlokalizowane na terenie:
  - 1) nie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
  - 2) nie objętym obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wynikającym z przepisów szczególnych,
  - 3) o uregulowanym stanie prawnym,
  - 4) niezabudowanym, stanowiącym grunty rolne klasy RIVa, RIVb, RV,

- 5) znajdującym się w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 6) położonym poza obszarami objętymi ochroną konserwatorską,
- 7) położonym poza granicami terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- 8) nie znajdującym 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.
- 9) dla którego nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy wyznaczono wokół działki obszar analizowany i przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wyżej wymienionych warunków.

Obszarem analizowanym jest teren określony i wyznaczony granicami, którego funkcje zabudowy i zagospodarowania oraz cech zabudowy i zagospodarowania, przeanalizowany w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania.

Granice obszaru analizowanego wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50m. W granicach wyznaczonego obszaru znajdują się tereny zabudowy zagrodowej, użytki rolne oraz droga ogólnodostępna.

Wyniki przeprowadzonych analiz przedstawiono w formie tekstowej na załączniku nr 2 natomiast w formie graficznej na załączniku nr 3 do niniejszej decyzji.

Projekt decyzji został przygotowany przez mgr inż. arch. Roberta Jaworskiego posiadającego uprawnienia urbanistyczne nr 1513, zgodnie z art. 5 oraz 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego, organ I instancji ustalił krąg stron niniejszego postępowania a następnie wystosował zawiadomienia informujące strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie, w dniu 06 października 2021 r.

W dn. 13 października 2021 r. do siedziby organu przybyła jedna ze stron postępowania celem zapoznania z aktami sprawy. Z udostępnienia akt spisano notatkę służbową, załączoną następnie do akt sprawy.

W następstwie, dnia 15 października do siedziby organu wpłynęło pismo strony postępowania w przedmiocie wydłużenia terminu składania wniosków i uwag.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, został uzgodniony przez właściwe organy zgodnie z art. 53 ust. 4 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.). Organ wydający decyzję odstąpił od dokonania uzgodnienia z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska, zgodnie z art. 53 ust 5b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – „Przepisu, o którym mowa w ust. 4 pkt 8, nie stosuje się do inwestycji, dla których przeprowadzono ocenę oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, zgodnie 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 247), w trakcie której uzgodniono realizację przedsięwzięcia z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska”. W ramach procedury uzgadniania, uzyskano następujące dokumenty: postanowienie Starosty Mińskiego z dn. 15 października 2021 r. nr WS.6123.1063.2021. Starosta Miński niniejszym postanowieniem nie uzgodnił projektu w zakresie gruntów klasy RIIIb. W pozostałym zakresie projekt decyzji uzgodniony został bez uwag. Mając to na uwadze, projekt decyzji uległ stosownej korekcie tj. wyłączeniu III klasy gruntów z projektu decyzji oraz poprawkom części tekstowej bez konieczności ponownego uzgadniania, z uwagi na redakcyjny charakter zmian.

Z kolei, w dniu 25 października 2021 r. do siedziby Urzędu wpłynęło pismo strony postępowania, w przedmiocie oddalenia wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Strona podniosła, iż planowana inwestycja jest sprzeczna z zasadami dobrego sąsiedztwa, działka nie posiada odpowiedniego uzbrojenia terenu a wybudowanie farmy doprowadziłoby do całkowitej utraty wartości nieruchomości sąsiedniej.

Z uwagi na fakt, iż strona w wyznaczonym w zawiadomieniu terminie złożyła wniosek o stosowne wydłużenie terminu na składanie wniosków/uwag organ włączył do akt sprawy przedłożone



pismo, powołując się także na okoliczność wynikającą z art. 75 § 1 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego - „*Jako dowód należy dopuścić wszystko, co może przyczynić się do wyjaśnienia sprawy, a nie jest sprzeczne z prawem. W szczególności dowodem mogą być dokumenty, zeznania świadków, opinie biegłych oraz oględziny.*”.

Organ wydający decyzję, rozpatrując powyższe nie uznał przedłożonej argumentacji za zasadną. Przede wszystkim, w przypadku zasady dobrego sąsiedztwa nie ma ona zastosowania dla inwestycji z zakresu odnawialnych źródeł energii, co wprost określa art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast przytoczony przez stronę wyrok, odnosi się do nieobowiązującego stanu prawnego. Co do kwestii braku wyposażenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej należy wskazać, iż inwestor określił we wniosku zapotrzebowanie na energię elektryczną poprzez projektowane przyłącze energetyczne z sieci SN objęte oddzielnym opracowaniem i stacją transformatorową o mocy do 1 MW na rzecz energii wprowadzanej do sieci oraz o mocy 10 kW na potrzeby generacji / nadzoru. Jednocześnie należy zwrócić uwagę, iż lokalizacja przedmiotowej inwestycji objętej niniejszą decyzją nie przebiega przez działkę strony wnoszącej sprzeciw. Ponadto wskazuję, iż kwestia zasadności uznania braku konieczności oceny oddziaływania na środowisko dla omawianej inwestycji nie stanowi przedmiotu niniejszej sprawy, lecz była rozpatrywana w odrębnym postępowaniu administracyjnym.

W dniu 17 listopada 2021 r., na podstawie art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, chcąc zapewnić stronom czynny udział na każdym stadium postępowania, organ I instancji zawiadomił strony o zebraniu materiału dowodowego w sprawie i możliwości zapoznania się z nim przed wydaniem decyzji. Na tym etapie, w wyznaczonym terminie nie wpłynęły dodatkowe uwagi i zastrzeżenia od stron postępowania.

Podsumowując, należy zatem stwierdzić, iż 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.

#### **Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.**

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Siedlcach za pośrednictwem Wójta Gminy Ceglów w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.






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.

#### **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. Projekt budowlany winien być opracowany zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm. ) oraz zgodnie z art. 5 ustawy Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.).
8. Decyzję o pozwoleniu na budowę należy uzyskać w Starostwie Powiatowym w Mińsku Mazowieckim.

  
WÓJT  
Marcin Uerzman

Otrzymują:

1. PSPROJEKT Sp. z o.o.,
2. 
3. 
4. 
5. 
6. 
7. GMINA CEGLÓW,
8. a/a

*Sprawę prowadzi:  
Jan Majewski  
tel. 25 759-59-46  
j.majewski@ceglow.pl*

