

Starosta Wysokomazowiecki
ul. Ludowa 15 A,
18-200 Wysokie Mazowieckie

BI.6740.1.28.2022.AG

DECYZJA nr 85/2022

Na podstawie art. 36a ust. 1 w związku z art. 82 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – *Prawo budowlane* (tj. Dz.U. z 2020 r. poz.1333 ze zm.) oraz art. 26, 27 i 28 ustawy z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy – *Prawo budowlane* oraz niektórych ustaw (Dz. U. z 2020 r. poz. 471; zm.: Dz.U. z 2020 r. poz. 695 i poz. 782) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – *Kodeks postępowania administracyjnego* (tj. Dz. U. z 2021, poz. 735 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku Inwestora - Promyk Szepietowo Sp. z o.o., Czarnowo-Biki 16, 18-208 Kulesze Kościelne reprezentowanego przez pełnomocnika Patryka Ostrowskiego w sprawie zmiany decyzji Starosty Wysokomazowieckiego **nr 274/2019 z dnia 12 sierpnia 2019 r. znak: BI.6740.1.281.2019.DW** zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę wolnostojących paneli fotowoltaicznych (elektrowni słonecznej) o łącznej mocy elektrycznej przyłączeniowej do 1,0 MW, kontenerowej stacji trafo oraz urządzeń budowlanych określonych projektem budowlanym, lokalizowanych na działkach o nr ewid, 29/7, 29/9, 29/11, położonych w obrębie gruntów miejscowości Szepietowo-Żaki, gmina Szepietowo

zatwierdzam projekt budowlany zamienny

budowę wolnostojących paneli fotowoltaicznych (elektrowni słonecznej) o łącznej mocy elektrycznej przyłączeniowej do 1,0 MW, kontenerowej stacji trafo oraz urządzeń budowlanych określonych projektem budowlanym, lokalizowanych na działkach o nr ewid. 29/7 (po podziale 29/27, 29/28), 29/9, 29/11, położonych w obrębie gruntów miejscowości Szepietowo-Żaki, gmina Szepietowo

sporządzony przez:

- *Patryka Ostrowskiego – posiadającego uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych nr ewidencyjny PDL/0198/PWBE/19, nr zaświadczenia o przynależności do Podlaskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa PDL/IE/0154/19*
- *Sławomira Szalek – posiadającego uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr ewidencyjny WAM/0144/POOK/08, zaświadczenie o przynależności do Warmińsko-Mazurskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr WAM/BO/0017/09,*

oraz zmieniam decyzję Starosty Wysokomazowieckiego
nr 274/2019 z dnia 12 sierpnia 2019 r. znak: BI.6740.1.281.2019.DW,
wydaną na rzecz POLA ENERGII FOTO Sp. z o.o., ul. Warszawska 44, 07-305 Andrzejewo
przeniesioną dnia 3 września 2019 r., znak: BI.6740.6.18.2019.DW
na Promyk Szepietowo Sp. z o.o., Czarnowo-Biki 16, 18-208 Kulesze Kościelne

w zakresie:

- rozmieszczenia i ilości rzędów konstrukcji wsporczych, zmiana długości, szerokości oraz wysokości poszczególnych rzędów w zakresie większym niż 2%,

- lokalizacji kontenera stacji transformatorowej oraz jej długości, wysokości w zakresie większym niż 2% (pierwotne rozwiązanie to kontener o wymiarach 6mx2,66x2,43, rozwiązanie według projektu zamiennego to wymiary 4,6mx2,55mx2,82m
- powierzchni zajętej przez konstrukcję wsporczą w zakresie większym jak 5%
- projektu zagospodarowania terenu – ponowne uzgodnienie z rzeczoznawcą do spraw przeciwpożarowych;

zgodnie z przedłożonym projektem zamiennym. (art. 36a ust. 5 pkt 2 – Prawa budowlanego tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm. - stan prawny do 18 września 2020 r.)

z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych - nie dotyczy
2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych - nie dotyczy
3. Terminy rozbiórki:
 - 1/ istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania – nie dotyczy
 - 2/ tymczasowych obiektów budowlanych – nie dotyczy
4. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie – nie dotyczy

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt. 1 – 4 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

UZASADNIENIE

W dniu 12 sierpnia 2019 r. na wniosek Inwestora – POLA ENERGII FOTO Sp. z o.o., ul. Warszawska 44, 07-305 Andrzejewo, Starosta Wysokomazowiecki decyzją nr 274/2019 zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę wolnostojących paneli fotowoltaicznych (elektrowni słonecznej) o łącznej mocy elektrycznej przyłączeniowej do 1,0 MW, kontenerowej stacji trafo oraz urządzeń budowlanych określonych projektem budowlanym, lokalizowanych na działkach o nr ewid. 29/7, 29/9, 29/11, położonych w obrębie gruntów miejscowości Szepietowo-Żaki, gmina Szepietowo.

W dniu 3 września 2019 r., znak pisma: BI.6740.6.18.2019.DW, na wniosek Inwestora przedmiotowa decyzja została przeniesiona na Promyk Szepietowo Sp. z o.o., Czarnowo-Biki 16, 18-208 Kulesze Kościelne.

W dniu 7 lutego 2022 r. Inwestor - Promyk Szepietowo Sp. z o.o., Czarnowo-Biki 16, 18-208 Kulesze Kościelne, reprezentowany przez pełnomocnika Patryka Ostrowskiego wystąpił z wnioskiem do Starosty Wysokomazowieckiego o zmianę ww. pozwolenia na budowę dołączając 4 egz. projektu zamiennego, z którego wynikają istotne zmiany określone przez projektanta, oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pełnomocnictwo oraz dowód uiszczenia opłaty skarbowej.

Tutejszy organ w dniu 22 lutego 2022 r. tutejszy organ architektoniczno - budowlany działając na podstawie art. 61 § 1 i § 4 oraz art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – *Kpa*, zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w ww. sprawie oraz poinformował o możliwości zapoznania się z aktami, wniesieniu uwag, wniosków i zastrzeżeń. Strony postępowania w określonym terminie nie wniosły zastrzeżeń dotyczących przedmiotowej budowy.

Następnie w dniu 11 marca 2022 roku organ administracji architektoniczno-budowlanej na podstawie art. 35 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm. - stan prawny do 18 września 2020 r.) zobowiązał Inwestora do przedłożenia projektu zagospodarowania terenu sporządzonego na aktualnej kopii mapy do celów projektowych zgodnie z art. 34 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm.- stan prawny do 18 września 2020 r.).

Inwestor w dniu 31 marca 2022 r. przedłożył projekt zagospodarowania terenu na aktualnej kopii mapy do celów projektowych.

Decyzja Burmistrza Szepietowa o warunkach zabudowy z dnia 4 czerwca 2019 r., znak IU.6730.11.2019 na planowaną inwestycję została wydana na działki o nr ewid. 29/7, 29/9 i 29/11, położone w obrębie gruntów miejscowości Szepietowo-Żaki, gmina Szepietowo. Działka o nr ewid.

29/7 uległa podziałowi na działki o nr ewid. 29/27 i 29/28 zgodnie z decyzją Wojewody Podlaskiego z dnia 28 grudnia 2021 r. znak: WG-III.7533.4.30.2021.SA. Zgodnie z art. 94 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podziału nieruchomości można dokonać, gdy jest zgodny z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Oznacza to, że decyzja WZ nie traci ważności i jest niezbędnym elementem postępowania podziałowego. Teren objęty inwestycją w projekcie budowlanym (dz. 29/27 i 29/28) jest zgodny z terenem określonym w WZ (dz.29/7). Wobec powyższego ustalenia zawarte w decyzji o warunkach zabudowy przed podziałem są wiążące dla działek powstałych po podziale.

Organ w dniu 11 kwietnia 2022 r. stosownie do dyspozycji art. 10 § 1 kpa poinformował strony postępowania o zgromadzonym materiale dowodowym w sprawie, informując jednocześnie o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, wniesienia uwag, wniosków i zastrzeżeń. Strony postępowania w ustalonym terminie nie wniosły zastrzeżeń dotyczących przedmiotowej budowy.

Wnioskowana zmiana charakterystycznych parametrów inwestycji zamyka się w granicach działek o nr ewid. 29/7 (po podziale 29/27 i 29/28), 29/9 i 29/11 położonych w obrębie miejscowości Szepietowo-Żaki, gmina Szepietowo, na której będzie realizowana inwestycja. Obszar oddziaływania ustalony odpowiednio do tej zmiany nie wykracza poza granice tych działek.

Zgodnie z orzecznictwem sądów, decyzja o zmianie pozwolenia na budowę nie eliminuje z obrotu prawnego dotychczasowej decyzji, a jedynie modyfikuje ją w określonym zakresie. Decyzja o pozwoleniu na budowę oraz decyzja zmieniająca na podst. art. 36a prawa budowlanego to dwie odrębne decyzje, wydane w odrębnych postępowaniach. Postępowanie w sprawie zmiany pozwolenia na budowę nie stanowi kontynuacji postępowania w sprawie wydania pozwolenia na budowę, dlatego organ administracji prowadzący postępowanie w sprawie zmiany pozwolenia na budowę ma obowiązek ponownie ustalić strony tego postępowania, bez względu na to, komu został przyznany status strony w postępowaniu o udzielenie pozwolenia na budowę – wyrok WSA w Gdańsku z dnia 9 października 2019 r. II SA/Gd 394/19.

Przedłożony do zatwierdzenia projekt budowlany zamienny, został wykonany przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane oraz legitymujące się aktualnym na dzień opracowania projektu zaświadczeniem o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, spełnia wymogi określone w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm. - stan prawny do 18 września 2020 r.). Ponadto nadmienia się, że wnioskowana zmiana inwestycji nie jest sprzeczna z ustaleniami ostatecznej decyzji Burmistrza Szepietowa o warunkach zabudowy z dnia 4 czerwca 2019 r., znak: IU.6730.11.2019.

Zgodnie z art. 36 a Prawa budowlanego (stan prawny do 18.09.2020 r. w związku z art. 26, 27 ustawy zmieniającej): *Istotne odstępstwo od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę wydanej przez organ administracji architektoniczno-budowlanej (art. 36 a ust.1).*

W przedmiotowej sprawie istotne odstępstwo od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę stanowi odstępstwo w zakresie *(art. 36 a ust.5 pkt 2 - Prawa budowlanego - stan prawny od 19.09.2020 r. w związku z art. 28 ustawy z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw – Dz. U. z 2020 r. poz. 471; zm.: Dz.U. z 2020 r. poz. 695 i poz. 782) dotyczącym zmiany charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego.*

Projektant dokonuje kwalifikacji zamierzonego odstępstwa od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę, a w przypadku uznania, że jest ono nieistotne, obowiązany jest zamieścić w projekcie budowlanym odpowiednie informacje (rysunek i opis) dotyczące tego odstępstwa. Nieistotne odstępstwo od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę nie wymaga uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę *(art. 36 a ust. 6).*

Biorąc powyższe pod uwagę oraz fakt, iż wnioskowana zmiana jest istotnym odstępstwem od zatwierdzonego projektu budowlanego postanowiono jak w sentencji.

POUCZENIE

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Podlaskiego za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia doręczenia.

Zgodnie z art. 127a § 1 k.p.a. w trakcie biegu terminu na wniesienie odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję, a zgodnie z art. 127a § 2 k.p.a. 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.

ADENOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Pobrano opłatę skarbową w kwocie 27,00 zł za zmianę pozwolenia na budowę oraz pełnomocnictwo (słownie: dwadzieścia siedem złotych i 00/100) za pozwolenie zamienne, na rachunek bankowy: Urząd Miasta Wysokie Mazowieckie, Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna, Oddział w Wysokiem Mazowieckiem nr 27 1020 1332 0000 1102 0037 5535 – zgodnie z art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a i art. 8 ust. 1 w związku z częścią 1 pkt. 53 wykazu podmiotów opłaty skarbowej ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1923 z późn. zm.)

Z up. STAROSTY
mgr inż. Dorota Wyszyńska-Żebrowska
Kierownik Wydziału Rolnictwa,
Budownictwa i Ochrony Środowiska

.....
(pieczęć okrągła)

.....
(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

Załączniki:

Zał. Nr 1- Projekt budowlany zamienny

OTRZYMUJĄ:

1. Promyk Szepietowo Sp. z o.o.- reprezentowany przez Patryka Ostrowskiego
2. Radosław Jan Garbacik
3. Anna Garbacik
4. Gmina Szepietowo
5. aa.

DO WIADOMOŚCI:

1. Burmistrz Szepietowa.
2. Powiatowy Nadzór Budowlany w Wysokiem Mazowieckiem
- wraz z 1 egz. projektu budowlanego zamiennego.

~~Informacja o niniejszej decyzji oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, w tym z uzgodnieniem regionalnego dyrektora ochrony środowiska i opinią inspektora sanitarnego, podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 95 ust. 3 ustawy 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 2016 r. poz. 353).~~

~~Informacja o niniejszej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko⁵⁾.~~

Pouczenie:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie:
 - 1) oświadczenie kierownika budowy (robót) stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
 - 2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego – oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
 - 3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 41 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę, którego wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX – XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk łącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywownie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII – XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego (zob. art. 55 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
4. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
5. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (zob. art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).