

Wysokie Mazowieckie, dnia 09.03.2023 r.

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

BI.6740.1.186.2022.DW

DECYZJA nr 35/2023

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 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 2000ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku Inwestora - Doral Energy Poland Sp. z o.o., ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa, działającego przez pełnomocnika Pana Denys Vlasav z 12 lipca 2022 r. w sprawie **zmiany decyzji Starosty Wysokomazowieckiego nr 346/2020 z dnia 20 października 2020 r., znak BI.6740.1.75.2020.DW**, zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej Agacie i Dariuszowi Szczygieł, zam. ul. Jodłowa 23, 15-523 Grabówka i Adamowi Bargłowskiemu, zam. ul. Skorupska 28/12, 15-048 Białystok prowadzących działalność gospodarczą pod nazwą SOLARPROEJKT S.C. z siedzibą ul. Jodłowa 23, 15-523 Grabówka pozwolenia na budowę instalacji paneli fotowoltaicznych – elektrowni słonecznej o mocy elektrycznej do 1 MW, kontenerowej stacji transformatorowej wraz z niezbędną infrastrukturą (określoną w projekcie budowlanym), lokalizowaną działce o nr ewid. gr. 10/6, położonej w obrębie miejscowości Brok, gm. Wysokie Mazowieckie, a następnie przeniesioną na rzecz nowego Inwestora – Doral Energy Poland Sp. z o.o., ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa decyzją Starosty Wysokomazowieckiego z dnia 25.03.2021 r. znak. BI.6740.6.6.2021.DW.

zatwierdzam projekt budowlany zamienny

instalacji paneli fotowoltaicznych – elektrowni słonecznej o mocy elektrycznej do 1 MW, kontenerowej stacji transformatorowej wraz z niezbędną infrastrukturą (określoną w projekcie budowlanym), lokalizowaną działce o nr ewid. gr. 10/6, położonej w obrębie miejscowości Brok, gm. Wysokie Mazowieckie, sporządzony przez:

- *Marcina Banaś-posiadającego uprawnienia budowlane numer ewidencyjny LOD/2761/PBE/15 do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, wpisanego na listę Łódzkiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod nr ewidencyjnym ŁOD/IE/0004/16,*
- *Macieja Szadkowskiego – posiadającego uprawnienia budowlane numer ewidencyjny MAZ/0269/POOK/13 do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, wpisanego na listę Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod nr ewidencyjnym MAZ/BO/0094/14,*

**oraz zmieniam decyzję Starosty Wysokomazowieckiego
nr 346/2020 z 20 października 2020 r. wydaną na rzecz
Agaty i Dariusza Szczygieł, zam. ul. Jodłowa 23, 15-523 Grabówka
i Adama Bargłowskiego, zam. ul. Skorupska 28/12, 15-048 Białystok
prowadzących działalność gospodarczą pod nazwą SOLARPROEJKT S.C.
z siedzibą ul. Jodłowa 23, 15-523 Grabówka,
przeniesioną na nowego Inwestora Doral Energy Poland
Sp. z o.o., ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa
decyzją z dnia 25.03.2021 r. znak. BI.6740.6.6.2021.DW**

w zakresie dotyczącym zmiany charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego dotyczących powierzchni zabudowy w zakresie przekraczającym 5% i wysokości, długości lub szerokości w zakresie przekraczającym 2% oraz ustaleń decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczegółne 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 20 października 2020 r. na wniosek Inwestora - Agaty i Dariusza Szczygieł, zam. ul. Jodłowa 23, 15-523 Grabówka i Adama Bargłowskiego, zam. ul. Skorupska 28/12, 15-048 Białystok prowadzących działalność gospodarczą pod nazwą SOLARPROEJKT S.C. z siedzibą ul. Jodłowa 23, 15-523 Grabówka, Starosta Wysokomazowiecki decyzją nr 346/2020 znak BI.6740.1.75.2020.DW, zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę instalacji paneli fotowoltaicznych – elektrowni słonecznej o mocy elektrycznej do 1 MW, kontenerowej stacji transformatorowej wraz z niezbędną infrastrukturą (określoną w projekcie budowlanym), lokalizowaną działce o nr ewid. gr. 10/6, położonej w obrębie miejscowości Brok, gm. Wysokie Mazowieckie.

Dnia 12 lipca 2022 r. Inwestor - Doral Energy Poland Sp. z o.o., ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa, działającego przez pełnomocnika spółkę Deplight Sp. z o.o. z siedzibą ul. Jana Chrystusa Szucha 11B lok. H2, 00-580 Warszawa wystąpił do Starosty Wysokomazowieckiego z wnioskiem o zatwierdzenie projektu budowlanego zamiennego i zmianę ww. pozwolenia na budowę dołączając 4 egz. projektu budowlanego zamiennego, z którego wynikają istotne zmiany określone przez projektanta tj. *w zakresie dotyczącym zmiany charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego dotyczących powierzchni zabudowy w zakresie przekraczającym 5% i wysokości, długości lub szerokości w zakresie przekraczającym 2% oraz ustaleń decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.*

Do wniosku ponadto Inwestor dołączył oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pełnomocnictwo oraz opłatę skarbową.

Tutejszy organ architektoniczno - budowlany dnia 16 sierpnia 2022 r. działając na podstawie art. 61 § 1 i § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w ww. sprawie, a następnie w dniu 16 sierpnia 2022 r. wydał postanowienie znak BI.6740.1.186.2022.DW, w którym zobowiązał Inwestora do usunięcia nieprawidłowości w projekcie budowlanym zamiennym do dnia 30 września 2022 r.

W dniu 3 października 2022 r. (dnia 30.09.2022 r. nadano przesyłkę pocztową) Inwestor działający przez pełnomocnika wystąpił z pismem do tutejszego urzędu z prośbą o wydłużenie terminu do dnia 28 lutego 2023 r. w związku nałożonym postanowieniem z dnia 16 sierpnia 2022 r. znak: BI.6740.1.186.2022. DW oraz przedłożył nowe pełnomocnictwo do reprezentowania na Pana Denys Vlasov, korektę wniosku o wydanie decyzji o zmianie pozwolenia na budowę(druk PB-7), korektę oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (druk PB-5) w tym zakresie.

Dnia 7 października 2022 r. tut. organ wydłużył termin dla Inwestora na wykonanie obowiązków nałożonych wyżej wymienionym postanowieniem do dnia 28 lutego 2023 r.

Inwestor w dniu 16 lutego 2023 r. przedłożył uzupełnione 4 egzemplarze projektu budowlanego zamiennego, decyzję Wójta Gminy Wysokie Mazowieckie z dnia 03.11.2022 r. znak

SI.6730.22.2019 zmieniającą decyzję o warunkach zabudowy z dnia 25.06.2019 r. znak SI.6730.22.2019, zmienioną decyzją Wójta Gminy Wysokie Mazowieckie z dnia 27.11.2019 r. znak SI.6730.22.2019, następnie przeniesioną na rzecz nowego Inwestora decyzją Wójta Gminy Wysokie Mazowieckie z dnia 04.03.2021 r. znak SI.6730.22.2019, zaświadczenie Wójta Gminy Wysokie Mazowieckie z dnia 21.11.2022 r. potwierdzające prawomocność decyzji zmieniającej oraz oświadczenie Inwestora, że wnioskowany zakres robót o zmianę pozwolenia na budowę nie został rozpoczęty.

Uwzględniając powyższe, tutejszy organ w dniu 17 lutego 2023 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 zmian w planowanej inwestycji.

Wnioskowana zmiana charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego oraz ustaleń decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji zamyka się w granicach działki o nr ewid. 10/6, na której będzie realizowana inwestycja. Obszar oddziaływania ustalony odpowiednio do tej zmiany nie wykracza poza granice tej działki.

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 oraz 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 18.09.2020 r. w związku z art. 26, 27 ustawy zmienionej) i spełnia wymagania określone w ostatecznej decyzji Wójta Gminy Wysokie Mazowieckie o warunkach zabudowy z dnia 25.06.2019 r. znak: SI.6730.22.2019, zmienionej decyzją Wójta Gminy Wysokie Mazowieckie z dnia 27.11.2019 r. znak. SI.6730.22.2019, następnie przeniesionej na rzecz nowego Inwestora decyzją Wójta Gminy Wysokie Mazowieckie z dnia 04.03.2021 r. znak SI.6730.22.2019 i ponownie zmienionej decyzją Wójta Gminy Wysokie Mazowieckie z dnia 03.11.2022 r. oraz spełnia wymagania określone w ostatecznej decyzji Wójta Gminy Wysokie Mazowieckie w sprawie środowiskowych uwarunkowań z dnia 04.02.2019 r., znak SO.6220.16.2018, przeniesionej na rzecz nowego Inwestora decyzją Wójta Gminy Wysokie Mazowieckie z dnia 26.02.2021 r., znak RIP.6220.12.2021.

Zgodnie z art. 36 a Prawa budowlanego - (stan prawny do 18.09.2020 r. w związku z art. 26, 27 ustawy zmienionej) *istotne odstępianie 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).*

Projektant dokonuje kwalifikacji zamierzonego odstępiania 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 odstępiania. Nieistotne odstępianie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę nie wymaga uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę (art. 36 a ust. 6).

W przedmiotowej sprawie istotne odstępianie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę stanowi odstępianie w zakresie art. 36 a ust.5 pkt 2 lit. a i b Prawa budowlanego (stan prawny od 19.09.2020 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 poz. 695 i poz. 782); dotyczy:

zmiany charakterystycznych parametrów obiektów budowlanych tj.:

-ilości paneli fotowoltaicznych z 3028 szt. na 1818 szt. oraz parametrów charakterystycznych rzędów paneli tj. wysokości, długości i szerokości w zakresie przekraczającym 2% tj. zmiana wymiarów paneli z wymiaru 1685 x1000x32mm na wymiar 2286x1135x35mm,

- stacji transformatorowej tj. wysokości, długości i szerokości w zakresie przekraczającym 2% tj. zmiana wymiarów dł. 4,26 m x szer. 2,41m x wys. 2,50 m na dł. 5,20 m x szer. 2,50 m x wys. 2,71 m,

zmiany powierzchni zabudowy w zakresie przekraczającym 5% tj. z 4872,00 m² na 4438,08 m² oraz zmiany ustaleń decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu tj. decyzja Wójta Gminy Wysokie Mazowieckie z dnia 03.11.2022 r. znak SI.6730.22.2019 zmieniająca decyzję o warunkach zabudowy.

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.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Pobrano opłatę skarbową w kwocie 27,00 zł za wydanie decyzji o zmianie pozwolenia na budowę oraz pełnomocnictwo (słownie: dwadzieścia siedem zł. i 00/100), 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, art. 8 ust. 1, art. 4 w związku z częścią I załącznika pkt. 53 i części IV załącznika wykazu podmiotów opłaty skarbowej ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2142 z późn. zm.).

Z up. STAROSTY

mgr inż. Dorota Wyszynska-Żebrowska
Kierownik Wydziału Rolnictwa,
Budownictwa i Ochrony Środowiska

.....
(pieczęć okrągła)

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

Załączniki nr 1 - Projekt budowlany zamienny

Otrzymują :

1. Denys Vlasav – pełnomocnik Doral Energy Poland Sp. z o.o.,
2. Tomasz Dąbrowski
3. a.a.

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Wysokiem Mazowieckiem - wraz z 1 egz. projektu budowlanego zamiennego.
2. Wójt Gminy Wysokie Mazowieckie

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, XVI (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywnie, 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).