

RGS.6730.44.2023.MI

**DECYZJA NR 102/2023
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 104 i 107 Kodeksu postępowania administracyjnego (t. jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) oraz art. 59 i 60 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz.997 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku **P. Iwony Szklarz-Rosłonec, P. Romana Szklarz i P. Grażyny Szklarz reprezentowanych przez pełnomocnika P. Wojciecha Orackiego** z dnia 07.04.2023 r. (uzupełnionego w dniu 08.05.2023r.) na podstawie przepisów szczególnych określonych w niniejszej decyzji

ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji budowlanej polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej do 2MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą (stacja transformatorowa, linie kablowe nN, drogi, parkingi itp.) na działkach o nr ew. 444, 445, 446 obr. 2-Całowanie w gm. Karczew. Teren oznaczono literami ABCDEFA na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

1. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:

- a) Rodzaj zabudowy – urządzenie wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii
- b) Nieprzekraczalna linia zabudowy – nie wyznacza się. Obiekt budowlany powinien być lokalizowany w oparciu o przepisy wykonawcze do ustawy Prawo Budowlane.
- c) Powierzchnia zabudowy dla terenu opisanego literami ABCDEFA – max do 24 350m² . Za powierzchnię zabudowy uznaje się powierzchnię rzutu paneli fotowoltaicznych uwzględniającą ich nachylenie względem terenu, powierzchnię zajmowaną przez wszelkiego rodzaju infrastrukturę towarzyszącą (drogi, parkingi, transformatory, falowniki, itp.) i pozostałe tereny do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia.
- d) Powierzchnia rzut paneli fotowoltaicznych uwzględniająca ich nachylenie względem terenu opisanego literami ABCDEFA - max. do 10 500m².
- e) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla terenu opisanego literami ABCDEFA – od 3200 m²
- f) Ilość paneli fotowoltaicznych: max. do 3030 szt.
- g) Wymiary pojedynczego obiektu budowlanego – panelu fotowoltaicznego: długość – max do 2,5m, szerokość – max do 1,4m wysokość – max do 3,5m. Moc pojedynczego ogniwa od 660Wp do 800 Wp.

2. Warunki wynikające z przeprowadzonych opinii/uzgodnień:

- a) Starosta Otwocki, ul. Górna 13, 05-400 Otwock - nie zajął stanowiska w terminie dwóch tygodni od daty otrzymania projektu decyzji, zatem uzgodnienie uważa się za dokonane w trybie art. 53 ust.5 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- b) Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków, ul. Nowy Świat 18/20, 00-015 Warszawa – Postanowieniem z dnia 23.06.2023r. (znak: WA.5151.33.10.2023.AO) umorzył postępowanie w sprawie uzgodnienia (w zakresie konserwatorskim) projektu decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji. Zgodnie z niniejszym Postanowieniem: „Planowana inwestycja zlokalizowana jest poza: obszarem zabytku archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, znajdującego się w wykazie zabytków do ewidencji gminnej oraz poza obszarem parku krajobrazowego, pomnika historii i nie podlega ochronie konserwatorskiej na podstawie obowiązującej ustawy o ochronie zabytków i opiece na zabytkami, ani na podstawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. (...). Jednocześnie Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków informuje, że planowana inwestycja znajduje się w sąsiedztwie zabytku archeologicznego nr AZP 61/92. W przypadku natrafienia w trakcie robót ziemnych na przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami należy roboty przerwać i powiadomić o fakcie odkrycia Mazowieckiego Woj. Konserwatora Zabytków (art. 32 i art. 33 cyt. Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami)”.

W odniesieniu do organów, o których mowa w art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie zachodzi konieczność uzgodnienia

3. Warunki w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) dostęp do drogi publicznej – na podstawie art. 61 ust.3 u.o.p.i z.p. – nie dotyczy
- b) zaopatrzenie/odbior w energię elektryczną z przyłącza na warunkach uzgodnionych z właściwym

- gestorem sieci
- c) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy
 - d) zaopatrzenie w wodę - nie dotyczy
 - e) sposób ogrzewania – nie dotyczy
 - f) parkowanie – nie dotyczy
 - g) wody opadowe należy odprowadzać na własny teren,
 - h) w trakcie budowy należy przewidzieć miejsce na usytuowanie pojemników na odpady i surowce wtórne

4. Warunki realizacji inwestycji:

- a) w czasie realizacji inwestycji wymagany jest odbiór i transport odpadów budowlanych i surowców wtórnych z firmą posiadającą zezwolenie na prowadzenie działalności w tym zakresie
- b) w czasie realizacji inwestycji należy oczyszczać podwozia i koła samochodów przewożących ziemię pochodzącą z wykopów aby nie dopuścić do zanieczyszczenia dróg.

5. Warunki wynikające z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.):

Obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia należy projektować, zgodnie z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi oraz zasadami wiedzy technicznej, w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących bezpieczeństwa konstrukcji i użytkowania.

6. Warunki wynikające z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz.U. z 2022r. poz. 2556 z późn. zm.) i przepisów dotyczących ochrony przyrody (Dz. U. z 2023r. poz. 1336 ze zm.):

- a) wyklucza się lokalizowanie obiektów, których uciążliwość dla środowiska wykraczałaby poza granice własnej działki, oraz podejmowania działalności gospodarczej, mogącej powodować zanieczyszczenie lub inne formy degradacji środowiska przyrodniczego,
- b) roboty ziemne prowadzone w pobliżu drzew i krzewów, mogą być wykonane wyłącznie w sposób nie szkodzący drzewom lub krzewom,
- c) W dniu 28.11.2022r. została wydana Decyzja Nr 1/2022 Burmistrza Karczewa o środowiskowych uwarunkowaniach (znak: RGS.6220.10.2022.BJ) stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej do 2MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą (stacja transformatorowa, linie kablowe nN) na działkach o nr ew. 444, 445, 446 obr. 2-Całowanie w gm. Karczew, jednocześnie określająca warunki i wymagania korzystania ze środowiska na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich. Inwestycję jak i projekt budowlany należy dostosować do warunków określonych w niniejszej decyzji oraz decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

7. Warunki wynikające z Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.):

Planowana inwestycja znajduje się w sąsiedztwie zabytku archeologicznego nr AZP 61/92.

W przypadku natrafienia w trakcie robót ziemnych na przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami należy roboty przerwać i powiadomić o fakcie odkrycia Mazowieckiego Woj. Konserwatora Zabytków (art. 32 i art. 33 cyt. Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami)".

8. Wymagania dotyczące ochrony interesu osób trzecich:

Projektowana inwestycja nie może:

- a) pozbawiać osób trzecich:
 - dostępu do drogi publicznej,
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, środków łączności,
 - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- b) wprowadzać uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- c) zanieczyszczać powietrza, wody i gleby.

9. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów szczególnych:

9.1 w celu ochrony urządzeń melioracji wodnych zobowiązuje się Inwestora do:

- przestrzegania zapisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tj.: Dz. U. z 2022r. poz.2625 ze 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 liniowej 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,

9.2 zgodnie z art. 234 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2022r. poz. 2625 ze zm.): właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może: zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich; odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie.

9.3 projekt budowlany powinien spełniać warunki określone w obowiązujących aktach prawnych, w tym niżej wymienionych. Inwestor w trakcie realizacji i docelowego funkcjonowania planowanej inwestycji winien spełnić wymagania i warunki określone w szczególności w:

- a) ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.),
- b) ustawie z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2022 r., poz. 2057),
- c) rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 r. poz. 1225),
- d) rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r., poz. 463),
- e) rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 29 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679 ze zm.),
- f) ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.),
- g) ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.),
- h) ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.),
- i) ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 z późn. zm.),
- j) ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2023 r. poz. 633 ze zm.),
- k) ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.),
- l) ustawa z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (t. j. Dz. U. 2021 r. poz. 195 z późn. zm.),
- m) ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2519),
- n) ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. 2023 r. poz. 645 z późn. zm.),
- o) rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 22 czerwca 2022r. w sprawie przepisów techniczno - budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1518),
- p) ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r, o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r, poz. 344 ze zm.).

10. Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wygasa:

- a) jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- b) jeżeli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

11. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu i nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wnioskodawca, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

UZASADNIENIE

W dniu 07.04.2023r. r. Inwestor wystąpił do Burmistrza Karczewa z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji budowlanej polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej do 2MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą (stacja transformatorowa, linie kablowe nN, drogi, parkingi itp.) na działkach o nr ew. 444, 445, 446 obr. 2-Całowanie w gm. Karczew. Planowana inwestycja składała się z max. 3030 pojedynczych paneli o mocy każdego od 660Wp do 800 Wp połączonych ze sobą oraz posadowionych na konstrukcji o wysokości do 3,5m. Projektowana inwestycja podłączona zostanie do Krajowego Systemu Elektroenergetycznego linią kablową średniego napięcia oraz wpięta do istniejącej linii SN zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci na podstawie odrębnej dokumentacji projektowej. Montaż max 40 szt. inwentarów nie będzie powodował wystąpienia przekroczeń akustycznych na obszarze otaczającym inwestycję. Instalacja składać się będzie z rzędów konstrukcji nachylonych pod kątem od 20^o do 40^o w kierunku południowym. Na każdej konstrukcji ułożone zostaną od 2 do 6 rzędów paneli fotowoltaicznych.

Na podstawie art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks Postępowania Administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn.zm.) organ pismem z dnia 24.04.2023r. wezwał Wnioskodawcę do uzupełnienia wniesionego wniosku. W dniu 09.05.2023r. Wnioskodawca uzupełnił we wskazanym zakresie braki. Biorąc pod uwagę fakt, że tylko kompletny wniosek zawierający wszystkie wymagania formalne określone przepisami prawa powoduje podjęcie działań administracyjnych zgodnie z art. 61 § 4 kpa pismem z dnia 10.05.2023r. strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania celem umożliwienia im zapoznania się z zebranymi materiałami i zajęcia stanowiska w przedmiotowej sprawie. Strony nie stawily się w celu zapoznania z dokumentacją w terminie określonym w zawiadomieniu, a także nie wniosły uwag do przedmiotowego wniosku.

Projektowana inwestycja znajduje się na obszarze, dla którego brak jest sporządzonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 4 ust.2 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym (...) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (u.p.z.p.) w pkt. 1-6 określa przesłanki wydania decyzji o warunkach zabudowy ustanawiając jednocześnie w punkcie 1 tak zwaną „zasadę dobrego sąsiedztwa”. Przepis ten stanowi, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku, gdy: „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”. Natomiast pkt. 2 stwierdza, że teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej.

Art. 61 ust. 3 u.p.z.p. wskazuje na wyłączenia zastosowania powyższej regulacji stanowiąc, że „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”.

Z art. 2 pkt 13 ustawy OZE wynika, że instalacja odnawialnego źródła energii - oznacza instalację stanowiącą wyodrębniony zespół m.in. urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii. Ponadto, zgodnie z art. 2 pkt 22 ustawy OZE, odnawialne źródło energii to: „odnawialne, niekopalne źródła energii obejmujące energię wiatru, energię promieniowania słonecznego (...)”.

W związku z powyższym, z literalnego brzmienia ustawy OZE wynika wprost, iż każda elektrownia fotowoltaiczna, mikroinstalacja, mała instalacja, urządzenie wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW - będąc urządzeniem służącym do wytwarzania energii, w którym energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii, spełnia warunek określony w art. 61 ust. 3 u.p.z.p., co oznacza, że do jej budowy nie potrzeba spełnienia tzw. „zasady dobrego sąsiedztwa”, a tym samym przeprowadzania przez organ wydający decyzje o warunkach zabudowy, analizy funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w pkt 1 i 2.

W niniejszym przypadku planowane zamierzenie budowlane jest inwestycją polegającą na budowie farmy fotowoltaicznej do 2MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą (stacja transformatorowa, linie kablowe nN, drogi, parkingi itp.).

Mając powyższe na względzie i oceniając spełnienie łącznych warunków, które umożliwiają wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy i określone zostały w art. 61 ust. 1pkt. 3-6 w związku z art. 61 ust.3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tut. organ stwierdził:

- istnieje możliwość uzbrojenia w niezbędną infrastrukturę techniczną dla planowanego przedsięwzięcia budowlanego;
- działka nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, stosownie do przepisów art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- żaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji planowanej inwestycji budowlanej.
- 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.

Powołując się na wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie z dnia 14 lutego 2008r. (II SA/Rz 746/07) „(...) w przypadku zatem, kiedy organ z mocy ustawy (art. 61 ust. 3) zwolniony jest z obowiązku określania wymagań dotyczących nowej zabudowy w kontekście kontynuacji istniejącej już zabudowy w zakresie jej funkcji oraz cech architektonicznych i urbanistycznych, odpada również konieczność wyznaczania granic obszaru analizowanego i dokonywania analizy (...)”, i w związku z zastosowaniem powyższego, odstąpiono w niniejszym przypadku od sporządzenia załącznika graficznego obszaru otaczającego teren planowanej inwestycji, o której mowa w Rozporządzeniu 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 (t.j. Dz. U. z 2003r. Nr 164 poz. 1588 z późn. zm.).

Na podstawie art. 53 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem z dnia 21.06.2023r. wysłano projekt decyzji do uzgodnienia:

- Starosta Otwocki, ul. Górna 13, 05-400 Otwock - nie zajął stanowiska w terminie dwóch tygodni od daty otrzymania projektu decyzji, zatem uzgodnienie uważa się za dokonane w trybie art. 53 ust.5 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków, ul. Nowy Świat 18/20, 00-015 Warszawa – Postanowieniem z dnia 23.06.2023r. (znak: WA.5151.33.10.2023.AO) umorzył postępowanie w sprawie uzgodnienia (w zakresie konserwatorskim) projektu decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji. Zgodnie z niniejszym Postanowieniem: „Planowana inwestycja zlokalizowana jest poza: obszarem zabytku archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, znajdującego się w wykazie zabytków do ewidencji gminnej oraz poza obszarem parku krajobrazowego, pomnika historii i nie podlega ochronie konserwatorskiej na podstawie obowiązującej ustawy o ochronie zabytków i opiece na zabytkami, ani na podstawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. (...). Jednocześnie Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków informuje, że planowana inwestycja znajduje się w sąsiedztwie zabytku archeologicznego nr AZP 61/92. W przypadku natrafienia w trakcie robót ziemnych na przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami należy roboty przerwać i powiadomić o fakcie odkrycia Mazowieckiego Woj. Konserwatora Zabytków (art. 32 i art. 33 cyt. Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami)”.

W odniesieniu do organów, o których mowa w art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie zaszła konieczność uzgodnienia przedmiotowej decyzji.

Zgodnie z art. 10 § 1 KPA organ administracyjny zobowiązany jest zapewnić stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwić im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. W związku z powyższym pismem z dnia 05.07.2023r. strony zostały zawiadomione celem umożliwienia zapoznania się z zebranymi materiałami i zajęcia stanowiska w przedmiotowej sprawie. Strony stawiły się w celu zapoznania z dokumentacją w określonym terminie, a także nie wniosły uwag do przedmiotowego projektu decyzji.

Niniejsza decyzja spełnia wymagania Wnioskodawcy zawarte we wniosku o ustalenie warunków zabudowy.

Przedmiotowa inwestycja nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi określonymi w niniejszej decyzji.

Ustalenie warunków zabudowy ma charakter promesy, uprawniającej wnioskodawcę do ubiegania się o pozwolenie na budowę, na określonych w niej warunkach. Szczegółowe dane dotyczące między innymi zasad realizacji przedmiotowej inwestycji, w tym zachowania odległości wymaganych przepisami prawa, ochrony interesów osób trzecich będą przedmiotem rozważań na etapie zatwierdzenia projektu budowlanego - zgodnie z art. 34 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane.

Zgodnie z treścią art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023. poz. 997) projekt decyzji sporządziła osoba, o której mowa w art. 5 w/w ustawy.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, ul. Obozowa 57, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji, za pośrednictwem Burmistrza Karczewa. Zgodnie z art. 127a kodeksu postępowania administracyjnego 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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania. Zgodnie z art. 136 § 2 i 3 kodeksu postępowania administracyjnego, jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie 14 dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Załączniki:

- Nr 1 - mapa terenu z granicami lokalizacji,

Z up. BURMISTRZA
NACZELNIK WYDZIAŁU
Rozwoju Gospodarczego i Strategii
[Podpis]
Wojciech Oracki

Otrzymują:

1. Pełnomocnik – P. Wojciech Oracki
2. P. Arkadiusz Całka
3. P. Ewa Całka
4. P. Jerzy Całka
5. P. Tomasz Całka
6. P. Anna Domańska
7. a/a

Adresy stron w aktach sprawy

Sprawę prowadzi: Magdalena Iżel, pok. 42, tel. 22 780 65 16 wew. 106, pon.:10.00-19.00, wt.-śr.:8.00-16.00, pt.:8.00-15.00, czwartek- dzień wewnętrzny