

STAROSTA SŁUPSKI

AB.6740.556.2024.II



Słupsk, 18 września 2024 roku

## DECYZJA NR 491/2024

Na podstawie: art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, 4a i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U.2024.725 ze zm.) oraz art. 104, art. 107 § 1 pkt 1-8 i § 3, art.127 § 1 i 2, art. 127a § 1 i 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U.2024.572), **po rozpatrzeniu wniosku Inwestora w sprawie pozwolenia na budowę (numer wniosku w rejestrze kancelaryjnym 15409/2024; data wpływu wniosku do urzędu 26 lipca 2024 r.),**

### ZATWIERDZAM PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU I PROJEKT ARCHITEKTONICZNO – BUDOWLANY ORAZ UDZIELAM POZWOLENIE NA BUDOWĘ

dla

Firmy Kelfield Sp. z o.o., z siedzibą w Głównycach, przy ulicy Słupskiej, pod numerem 2A, kod pocztowy: 76-220 Głównyce,

obejmujące

budowę farmy agrofotowoltaicznej o mocy 37 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, inwestycja jest zlokalizowana na działkach nr: 47/12, 52/6, 52/7, 48 w miejscowości Dargoleza, w obrębie ewidencyjnym Dargoleza, w gminie Głównyce.

#### Autorzy projektu:

- mgr inż. arch. Sara Balcerowiak, członek Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP, uprawnienia nr 01/POOKK/VI/2022 w specjalności architektonicznej – **branża architektoniczna**, (sprawdzono w ecrub),
- mgr inż. Jarosław Celban członek Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa, uprawnienia nr BK.IIF.7342/1343/98 w specjalności konstrukcyjno – budowlanej – **branża konstrukcyjna** (sprawdzono w ecrub),
- mgr inż. Zdzisław Langer, członek Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa, uprawnienia nr 75/Gd/00 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych - **branża elektryczna** (sprawdzono w ecrub).

#### Sprawdzający projekt:

- mgr inż. arch. Monika Stukan, członek Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP, uprawnienia numer 28/POOKK/IV/2014 w specjalności architektonicznej – **branża architektoniczna** (sprawdzono w ecrub),
- inż. Krystyna Majewska, członek Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa, uprawnienia nr POM/0150/POOE/06 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych - **branża elektryczna** (sprawdzono w ecrub).

Jednocześnie informuję, iż należy zachować następujące warunki, zgodnie z treścią art. 36 ust. 1, pkt. 1-5 oraz art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane:

1. Inwestor jest zobowiązany zapewnić objęcie kierownictwa budowy przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności oraz do zawiadomienia właściwego organu nadzoru budowlanego, co najmniej 14 dni przed zamierzonym terminem przystąpienia do użytkowania o zakończeniu budowy,

2. kierownik budowy jest obowiązany prowadzić dziennik budowy oraz umieścić w widocznym miejscu, tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia.

**Załączniki nr: 1 (projekt zagospodarowania terenu), 2 (projekt architektoniczno – budowlany) opieczątowane pieczęcią tutejszego Starostwa stanowią integralną część przedmiotowej decyzji.**

## UZASADNIENIE

W dniu 26 lipca 2024 r. wpłynęła dokumentacja dotycząca wydania pozwolenia na budowę farmy agrofotowoltaicznej, inwestycja jest zlokalizowana na działkach nr: 47/12, 52/6, 52/7, 48 w miejscowości Dargoleza, w obrębie ewidencyjnym Dargoleza, w gminie Głównyzyce.

**Organ ocenił iż dokumentacja spełnia wymogi prawa.**

Nie sprawdzono projektu budowlanego obiektu, ponieważ za rozwiązania projektowe odpowiedzialność ponosi projektant na mocy art. 20 ustawy Prawo budowlane.

Żeby ustalić strony przedmiotowego postępowania, którymi są zgodnie z art. 3 pkt. 20 i art. 28 ust. 2 ustawy Prawo budowlane oprócz Inwestora „... właściciele, użytkownicy wieczyści lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu”, należy określić obszar oddziaływania zamierzonej inwestycji zgodnie z przepisami szczególnymi.

Zamierzona inwestycja zlokalizowana na działkach nr: 47/12, 52/6, 52/7, 48 w obrębie ewidencyjnym Dargoleza, w gminie Głównyzyce zgodnie z warunkami technicznymi, nie wprowadza żadnych ograniczeń w zabudowie działek sąsiednich, zatem stronami postępowania są Inwestor i właściciele działek, na których planowana jest inwestycja.

Dnia 12 sierpnia 2024 roku zawiadomiono strony postępowania o jego wszczęciu. W wyznaczonym w zawiadomieniu terminie, żadna ze stron postępowania uwag nie wniosła.

Działki objęte inwestycją leżą na terenie, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Wójt Gminy Głównyzyce wydał decyzję o warunkach zabudowy. Ustalenia decyzji dopuszczają realizację zamierzenia na wnioskowanym terenie.

Wnioskowane przedsięwzięcie jest kwalifikowane jako przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

W związku z powyższym, na podstawie art. 71 ust. 1 pkt 1 Ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (*t.j. Dz.U.2024.1112*) realizacja przedsięwzięcia wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

W dniu 11 maja 2022 roku Wójt Gminy Głównyzyce wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach (*sygn. INW-IV.6220.4.2022*), w której nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 35 ust. 1 ustawy Prawo Budowlane przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego organ administracji architektoniczno – budowlanej sprawdza:

1) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z:

a) ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu,

b) wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 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,

- c) ustaleniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej;
- 2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;
- 3) kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dołączenie kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego,
- 3a) dołączenie:
- a) wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,
- b) oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10;
- 4) posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych na podstawie:
- a) kopii dokumentów, o których mowa w art. 34 ust. 3d pkt 1 – w przypadku uprawnień niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane
- b) danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane – w przypadku uprawnień wpisanych do tego rejestru;
- 4a) przynależność projektanta i projektanta sprawdzającego do właściwej izby samorządu zawodowego na podstawie:
- a) zaświadczenia, o którym mowa oraz aktualność zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 – w przypadku osób niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
- b) danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane – w przypadku osób wpisanych do tego rejestru.

W przedmiotowej sprawie spełnione zostały wymagania określone w art. 32 ust. 1 i 4, art. 33 ust. 2 pkt. 1 oraz art. 34 ust. 1, 2 i 3 ustawy Prawo Budowlane, to jest:

- Inwestor uzyskał wymaganymi przepisami szczególnymi pozwolenia, uzgodnienia lub opinie innych organów (*decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach INW-IV.6220.4.2022 z dnia 11 maja 2022 r. wydana przez Wójta Gminy Głównyca; uzgodnienie projektu zagospodarowania terenu z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych z dnia 12.09.2024 r.; uzgodnienie bez uwag na lokalizację wjazdu*),
- Inwestor złożył wniosek o uzyskanie pozwolenia na budowę w czasie ważności decyzji o warunkach zabudowy,
- Inwestor złożył oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- projekt budowlany został wykonany przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane oraz legitymujące się aktualnym na dzień opracowania projektu zaświadczeniami potwierdzającymi wpis na listę właściwej izby samorządu zawodowego, którzy złożyli stosowne oświadczenie o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej,
- przedłożony do zatwierdzenia projekt budowlany inwestycji:
  1. jest zgodny z decyzją o warunkach zabudowy (*decyzja nr INW-II.6730.6.2024 z dnia 29.04.2024 r., wydana przez Wójta Gminy Głównyca*);
  2. ma zakres i treść dostosowaną do specyfiki i charakteru obiektu oraz stopnia skomplikowania robót budowlanych,
  3. zawiera:
    - projekt zagospodarowania działki lub terenu objętego inwestycją zawierający część rysunkową i opisową zgodną z obowiązującymi przepisami,
    - projekt architektoniczno – budowlany obejmujący: układ przestrzenny oraz formę architektoniczną projektowanego obiektu budowlanego, zamierzony sposób użytkowania, charakterystyczne parametry techniczne, projektowane rozwiązania materiałowe i techniczne mające wpływ na otoczenie, w tym środowisko,

- opinię geotechniczną opracowaną przez projektanta,
- informację o obszarze oddziaływania obiektu.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji służy prawo wniesienia odwołania do Wojewody Pomorskiego za pośrednictwem organu wydającego decyzję w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.

Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie zostanie rozpoczęta przed upływem trzech lat od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna lub budowa została przerwana na okres dłuższy niż trzy lata.

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.

Zgodnie z art. 130 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego:

§ 1. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu.

§ 2. Wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji.

§ 3. Przepisów § 1 i 2 nie stosuje się w przypadkach, gdy:

1) decyzji został nadany rygor natychmiastowej wykonalności (*art. 108*);

2) decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu z mocy ustawy,

§ 4. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

#### ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Na podstawie Ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (*t.j.Dz.U.2023.2111*), za niniejszą decyzję uiszczono opłatę skarbową w wysokości 1860,00 zł (*słownie: jeden tysiąc osiemset sześćdziesiąt złotych 00/100 groszy*).

Z up. STAROSTY

mgr inż. Małgorzata Mikołajczak – Paszczyk  
Naczelnik Wydziału  
Architektoniczno – Budowlanego  
Starostwa Powiatowego w Słupsku

#### Otrzymują:

1. Kelfield Sp. z o.o. przez pełnomocnika - decyzja + 1 egzemplarz projektu budowlanego.
2. Pan Paweł Kwiecień - decyzja.
3. Gmina Główny - decyzja.

#### Do wiadomości:

1. Gmina Główny - komórka ds. podatku od nieruchomości - decyzja.
2. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego - decyzja + 1 egzemplarz projektu budowlanego.
3. a/a - decyzja + 1 egzemplarz projektu budowlanego.

Informacja o niniejszej decyzji i o możliwości zapoznania się z jej treścią oraz dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 ustawy 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 – obwieszczenie z dnia 18 września 2024 roku o wydaniu decyzji pozwolenia na budowę.

### 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 budowy (*robotami budowlanymi*), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - 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 roku - 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 roku – Prawo budowlane (*zob. art. 41 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane*).

2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego budowę 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 roku – 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 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 1994r. – 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 roku – 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 roku. – 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 roku – Prawo budowlane (*zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – 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*).

Przygotowała: Elżbieta Sulima

zastępca Naczelnika w Wydziale Architektoniczno – Budowlanym.