

## **DECYZJA NR B/7/2025**

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725), oraz na podstawie art. 104, art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 19 listopada 2024 r.

**zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielam pozwolenia na budowę**

*dla:*

[REDAKTOWANE]  
[REDAKTOWANE]  
[REDAKTOWANE]

*(imię i nazwisko lub nazwa inwestora oraz jego adres)*

*obejmujące:*

**„Budowa elektrowni fotowoltaicznej (EPV Manowo 2) o łącznej mocy do 22 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną”**

*(nazwa i rodzaj zamierzenia budowlanego, rodzaj obiektu albo robót budowlanych)*

miejsowość: **Wyszebórz, gm. Manowo, działki nr 236/4, 236/3**  
w obrębie **Nr [0067] Wyszebórz**

*(adres zamierzenia budowlanego)*

**infrastruktura techniczna**

*(funkcja i rodzaj zabudowy)*

z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
  - 1) spełnienie wszystkich uwag i warunków jednostek uzgadniających dokumentację projektową;
  - 2) prowadzenie robót zgodnie z przepisami, w sposób niezagrażający bezpieczeństwu ludzi i mienia, na podstawie zatwierdzonego projektu; niezastosowanie się do powyższego niesie za sobą odpowiedzialność karną i zawodową;
  - 3) stosowanie przy wykonywaniu robót budowlanych wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie;
  - 4) geodezyjne wyznaczenie w terenie obiektów budowlanych oraz po wybudowaniu – geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza;
  - 5) uporządkowanie zajętych gruntów przyległych po ich zakończeniu;
  - 6) postępowanie z odpadami powstałymi w czasie robót budowlanych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 699 z późn. zm.);
2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych:

Możliwość użytkowania ewentualnych obiektów zaplecza budowy w trakcie realizacji robót budowlanych.
3. Terminy rozbiórki tymczasowych obiektów budowlanych:

Obiekty zaplecza budowy należy rozebrać przed dokonaniem geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej.

4. Przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest obowiązany, zgodnie z art. 42 ustawy Prawo budowlane zapewnić sporządzenie projektu technicznego, z zastrzeżeniem art. 34 ust. 3b, w przypadku budowy lub wykonywania robót budowlanych określonych w art. 42 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane.
5. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:
  - 1) inwestor jest zobowiązany ustanowić kierownika budowy, zgodnie z art. 42 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane;
  - 2) inwestor jest zobowiązany ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego posiadającego uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności zgodnie z § 2 ust. 1 pkt 3 lit. d Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz. U. Nr 138, poz. 1554).
6. Kierownik budowy (robót) jest obowiązany prowadzić dziennik budowy zgodnie z przepisami rozdziału 5a, stosownie do treści art. 45 ustawy Prawo budowlane.
7. Przed rozpoczęciem budowy, kierownik budowy jest obowiązany zgodnie z art. 45a ustawy Prawo budowlane:
  - 1) zabezpieczyć teren budowy,
  - 2) umieścić na terenie budowy tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia.

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane.

#### **UZASADNIENIE**

W dniu 19 listopada 2024 r. inwestor, złożył wniosek o pozwolenie na budowę dotyczący budowy elektrowni fotowoltaicznej (EPV Manowo 2) o łącznej mocy do 22 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach nr 236/4, 236/3 w miejscowości Wyszebórz, gmina Manowo.

Zawiadomieniem znak: B.6740.815.2024.WK, z dnia 4 grudnia 2024 r., Starosta Koszaliński zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w sprawie, zapewnił im czynny udział w prowadzonym postępowaniu, poinformował strony o możliwości wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań przed wydaniem decyzji. W określonym terminie nie zgłoszono żadnych uwag względem planowanego przedsięwzięcia i prowadzonego postępowania.

W toku prowadzonego postępowania organ, zgodnie z art. 35 ust.1 ustawy Prawo budowlane sprawdził:

- zgodność projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu;
- zgodność projektu zagospodarowania terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;
- kompletność projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dołączenie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń, informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b, kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego, oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10;
- posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych oraz aktualność zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7.

Wójt Gminy Manowo decyzją z dnia 3 czerwca 2024 r. znak: GPB.6730.29.2024.KM ustalił warunki zabudowy dla inwestycji – budowa elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy do 22 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz magazynami energii.

Dokonana analiza projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego potwierdziła zgodność przyjętych rozwiązań z zawartymi w decyzji o warunkach zabudowy parametrami, wskaźnikami i gabarytami, w związku z czym stwierdzono spełnienie wszystkich ustaleń decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy, Wójt Gminy Manowo na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r., w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na środowisko – stwierdził, iż inwestycja mieści się w katalogu przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Dnia 20 grudnia 2023 r., znak: OŚ.6220.6.2021-2023.MOŚ, Wójt Gminy Manowo, wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia, według której należy się stosować do warunków ww. decyzji i nie przekraczać wskaźników w niej zawartych.

Projekt zagospodarowania terenu spełnia wymagania rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

Projekt posiada uzgodnienie pod względem wymagań ochrony przeciwpożarowej z rzeczoznawcą mgr inż. Krzysztofem Arent nr upr. 632/2015.

Po weryfikacji przedłożonej dokumentacji organ administracji architektoniczno-budowlanej stwierdził, że do wniosku o pozwolenie na budowę inwestor dołączył, między innymi: oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej oraz trzy kompletne egzemplarze projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego. Projekt został sporządzony przez osoby posiadające prawo do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie i należące do właściwych izb samorządu zawodowego (weryfikacja na podstawie systemu centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane „e-CRUB”). Projektanci, zgodnie z wymaganiami art. 34 ust. 3d pkt 3 ustawy Prawo budowlane, dołączyli do projektu oświadczenie o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Na podstawie art. 39 ust. 3 ustawy Prawo budowlane, a także na podstawie ustaleń zawartych w decyzji o warunkach zabudowy z dnia 3 czerwca 2024 r. znak: GPB.6730.29.2024.KM wydanej przez Wójta Gminy Manowo, wystąpiono do Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z prośbą o uzgodnienie projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego dotyczącego zamierzenia budowlanego określonego we wniosku o pozwolenie na budowę.

W dniu 2 stycznia 2025 r. wpłynęło postanowienie nr 1300.2024.K Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 30 grudnia 2024 r., znak: ZArch.K.5152.112.2024.MJ w treści nie wnoszące zastrzeżeń do wydania przedmiotowego pozwolenia na budowę.

Mając na uwadze odpowiedzialność za zgodność dokumentacji projektowej z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej, ponoszoną przez zespół projektantów, niniejszą decyzją organ administracji architektoniczno-budowlanej zatwierdza projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany dla całości zamierzenia budowlanego oraz udziela pozwolenia na budowę dla robót objętych wnioskiem i przedłożonym projektem.

Zatwierdzenie projektu nie narusza zasady odpowiedzialności projektanta za rozwiązania przyjęte w projekcie.

Wobec spełnienia wymagań określonych w art. 35 ust. 1 oraz art. 32 ust. 4 ustawy Prawo budowlane, właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę i dlatego orzeczono jak w sentencji.

*Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Zachodniopomorskiego za pośrednictwem organu wydającego decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.*

*Przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu.*

*W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do odwołania. Skutkiem zrzeczenia się prawa do odwołania przez wszystkie strony postępowania jest ostateczność i prawomocność decyzji, jej wykonalność, a także brak możliwości zaskarżenia decyzji do organu wyższej instancji lub sądu administracyjnego.*

Załącznikiem do niniejszej decyzji jest zatwierdzony i opatrzony pieczęcią zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany składający się z 1 teczki.

**Załącznik:**

- 1 egz. projektu – inwestor
- 1 egz. projektu – Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Koszalinie
- 1 egz. projektu – Wydział Budownictwa Starostwa Powiatowego w Koszalinie

**ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:**

Na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. c ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111) – pobrano opłatę skarbową w wysokości 711,00 złotych (słownie: siedemset jedenaście złotych 00/100).

**Z up. STAROSTY**

**Wiktor Krawiec**  
**Główny Specjalista**  
**/podpisano elektronicznie/**

**Otrzymują:**

1. 
2. 
3. B/aa

**Do wiadomości:**

1. Wójt Gminy Manowo
2. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Koszalinie

**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. 45 a ust. 1 pkt 3b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 45 b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – 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 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 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).