

STAROSTA KOSZALIŃSKI

ul. Raclawicka 13, 75-620 Koszalin
(oznaczenie organu administracji architektoniczno-budowlanej)

B.6740.61.2019.ŁD
(nr rejestru organu wydającego decyzję)

Koszalin, dnia 2019-11-28
(miejscowość i data)

Decyzja nr B/1106/2019

Na podstawie:

- art. 28, art. 33 ust. 1, 34 ust. 4, art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (j. t. Dz. U. z 2019 r., poz. 1186 z późn. zm.)
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2018r., poz. 2096 z późn. zm.)
- upoważnienia Nr 39/2015 udzielonego przez Starostę Koszalińskiego do załatwiania spraw należących do właściwości starosty jako organu administracji architektoniczno-budowlanej

po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę¹⁾ z dnia 21 kwietnia 2016 r.

zatwierdzam projekt budowlany²⁾ i udzielam pozwolenia na budowę¹⁾
dla:

Imię i nazwisko lub nazwa inwestora i jego adres Enertrag Dunowo Sp. z o.o., 70-445 Szczecin, Al. Jana Pawła II 15/4

obejmujące:

Nazwa i rodzaj całego zamierzenia budowlanego, rodzaj obiektu bądź robót budowlanych Farma Wiatrowa Wierzchomino; Elektrownia Wiatrowa EW L5

Funkcja i rodzaj zabudowy elektrownia wiatrowa , wolnostojąca

Adres obiektu budowlanego gmina Będzino
obręb ewidencyjny i nr działki: Wierzchomino, dz. 8

Autor projektu mgr inż. Mirosław Błoniarz
Specjalność, zakres i nr uprawnień architektoniczna 2/ZPOIA/OKK/2010
nr izby samorządu zawodowego: ZP-0638 zaświadczenie z dnia 26 lipca 2019 r.
Autor projektu : konstrukcja mgr inż. Magdalena Wilczyńska
Specjalność, zakres i nr uprawnień Konstrukcyjno-budowlana ZAP/0008/POOK/12
Nr izby samorządu zawodowego ZAP/BO/0215/13 z dnia 5 marca 2019r.
Autor projektu : branża elektryczna mgr inż. Józef Błaż
Specjalność, zakres i nr uprawnień instalacyjna ZAP/0106/POOE/12
Nr izby samorządu zawodowego ZAP/IE/3878/02 z dnia 12 grudnia 2018r.

z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:

- 1) Należy spełnić wymogi organów oraz jednostek uzgadniających i opiniujących, w tym wymogi określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Rady Gminy w Będzinie Nr IX/62/15, z dnia 30 czerwca 2015r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla potrzeb lokalizacji farmy elektrowni wiatrowych „Wierzchomino” w gminie Będzino, opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 6 sierpnia 2015r. pozycja 3124 ;
- 2) Roboty prowadzić zgodnie z przepisami w sposób nie zagrażający bezpieczeństwu ludzi i mienia, na podstawie zatwierdzonego projektu budowlanego. Niezastosowanie się do przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. z 2003r., Nr 47, poz. 401), a także rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. z 2003r., Nr 120, poz. 1126) może skutkować odpowiedzialnością karną i zawodową;
- 3) Rozpoczęcie inwestycji winno być poprzedzone właściwym zabezpieczeniem terenu, a także uzgodnieniem sposobu postępowania z odpadami (ziemia z wykopów oraz odpady powstałe przy realizacji inwestycji) zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 14.12.2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2019 r., poz. 701, z późn. zm.);
- 4) Obiekty budowlane podlegają geodezyjnemu wyznaczeniu w terenie, a po ich wybudowaniu, geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej (art. 43 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane oraz art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2019r., poz. 725 , z późn. zm.);

- 5) Przy wykonywaniu robót budowlanych należy stosować wyroby dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie;
 - 6) Ewentualne zajęcie pasa drogowego wymaga uzyskania zezwolenie zarządcy drogi, w drodze decyzji administracyjnej o której mówi art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2018r., poz. 2068, z późn. zm.);
 - 7) Po zakończeniu robót zajęte grunty przyległe należy uporządkować;
2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych:
- 1) Ewentualne obiekty zaplecza budowy można użytkować w okresie prowadzenia robót budowlanych określonych w decyzji;
3. Terminy rozbiórki:
- 1) ~~Istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania~~;
 - 2) Tymczasowych obiektów budowlanych: – ewentualne obiekty zaplecza budowy rozebrać przed dokonaniem geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej;
4. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie: ²⁾
- 1) Inwestor jest obowiązany zapewnić objęcie kierownictwa budowy (robót) ~~lub rozbiórki~~ przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności;
 - 2) Inwestor jest zobowiązany ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane o odpowiedniej specjalności dla określonej realizacji, określonego w § 2ust. 1 pkt 3a 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. z 2001 r., Nr 138 , poz. 1554)
 - 3) Kierownik budowy (robót) jest obowiązany prowadzić dziennik budowy lub rozbiórki oraz umieścić na budowie lub rozbiórce w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia (zgodnie z wymaganiami określonymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 czerwca 2002 r. w sprawie dziennika budowy, montażu i rozbiórki, tablicy informacyjnej oraz ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia (Dz. U. z 2002r., Nr 108, poz. 953).

Zatwierdzony i opatrzony pieczęcią urzędu projekt budowlany, stanowiący załącznik wniosku inwestora, składa się z 2 teczek

Zatwierdzenie projektu budowlanego nie narusza ogólnej zasady odpowiedzialności projektantów i sprawdzających za kompletność opracowania oraz rozwiązania przyjęte w projekcie.

Uzasadnienie:

Zgodnie z ogólną zasadą postępowania administracyjnego, jaką jest zasada prawdy obiektywnej – art. 7 Kpa organy administracji publicznej prowadzące postępowanie mają obowiązek zebrania i rozpatrzenia całości materiału dowodowego w ten sposób, by ustalone na jego podstawie okoliczności faktyczne, mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy odpowiadały rzeczywistości i mogły stać się podstawą prawidłowego zastosowania przepisów prawa materialnego. Na szczególną uwagę zasługuje art. 77 §1 Kpa wyrażający zasadę zupełności postępowania dowodowego. W myśl tej zasady organ prowadzący postępowanie zobowiązany jest do ustalenia prawdziwego stanu rzeczy na podstawie całościowo zebranego materiału dowodowego, gdyż tylko w takiej sytuacji może on trafnie ocenić istotne dla sprawy okoliczności faktyczne i prawidłowo rozstrzygnąć o prawach strony. Podkreślić należy,

że przepisy Kodeksu Postępowania administracyjnego nakładają na organy administracji publicznej obowiązek m.in. podejmowania wszelkich kroków do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego sprawy, zebrania i rozpatrzenia w sposób wyczerpujący całego materiału dowodowego zebranego w sprawie, umożliwienia stronom wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów przed wydaniem decyzji oraz do wskazania w uzasadnieniu faktycznym decyzji okoliczności, które organ uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł oraz przyczyn z powodu których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej. Prawidłowo przeprowadzone postępowanie pozwala bowiem dopiero na ocenę, czy w sprawie zostały właściwie zastosowane odpowiednie przepisy prawa (Wyrok NSA z dnia 11 marca 1981r., sygn. akt. 272/81, ONSA 1981, Nr 1, poz. 19).

Problematykę związaną z rozpoznawaniem wniosków o udzielenie pozwolenia na budowę normują przepisy ustawy z 07 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. Zgodnie z art. 32 ust. 4 pkt 1 i 2

Ustawy Prawo budowlane pozwolenie na budowę może być wydane wyłącznie temu, kto złożył wniosek w tej sprawie w okresie ważności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz złożył oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Zgodnie z treścią art. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania przestrzennego i warunków zabudowy następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

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 lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego określa m.in. rodzaj inwestycji, warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, w tym obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji (art. 54 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Zgodnie z art. 4 ustawy Prawo budowlane, każdy ma prawo do zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego właściwy organ sprawdza zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, a także wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Ustawodawca w art. 28 ust. 2 ustawy Prawo budowlane ograniczył, w porównaniu z regulacją art. 28 k.p.a. krąg podmiotów mogących uzyskać status strony postępowania w sprawie uzyskania pozwolenia na budowę, poprzez z jednej strony, wskazanie kategorii podmiotów uprawnionych do bycia stroną tego postępowania, zaś z drugiej, poprzez zdefiniowanie pojęcia obszaru oddziaływania obiektu, które w założeniu miało ułatwić ustalenie interesu prawnego właściciela, użytkownika wieczystego oraz zarządcy nieruchomości sąsiednich. Stroną każdego postępowania w sprawie uzyskania pozwolenia na budowę jest Inwestor, który z reguły składa wniosek o wszczęcie tego postępowania. Poza Inwestorem, przymiot strony omawianego postępowania uzyskać może właściciel, użytkownik wieczysty oraz zarządca nieruchomości znajdującej się w obszarze oddziaływania realizowanej inwestycji. Stosownie do art. 3 pkt 20 Prawa budowlanego pod pojęciem obszaru oddziaływania obiektu należy rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu tego terenu. Powyższy przepis w powiązaniu z art.5 ust.1 pkt 9 Prawa budowlanego, nakazującym poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich przy projektowaniu oraz budowie obiektu budowlanego, stanowi wyznacznik dla określenia kręgu stron w postępowaniu dotyczącym pozwolenia na budowę – zgodnie z art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego. Przymiot strony w danym postępowaniu administracyjnym dotyczącym pozwolenia na budowę nie przysługuje, zatem z samej racji bycia właścicielem, użytkownikiem wieczystym bądź zarządcą nieruchomości położonej w sąsiedztwie działki, na której mają być prowadzone roboty budowlane objęte pozwoleniem na budowę. Konieczne jest, zatem udowodnienie, że owa nieruchomość znajduje się w otoczeniu takiego obiektu budowlanego, którego realizacja na podstawie odrębnych przepisów wprowadzałaby

ograniczenia związane z tym obiektem budowlanym w zagospodarowaniu terenu. Reasumując, wyłącznie ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości wynikające z konkretnego przepisu prawa dają możliwość do uczestniczenia w charakterze strony w postępowaniu administracyjnym dotyczącym pozwolenia na budowę. Ograniczenia, które nie są wynikiem istnienia przepisów prawnych nie dają podstawy do uznania danego podmiotu za stronę postępowania w danej sprawie. Osoba taka może mieć w takim postępowaniu administracyjnym interes faktyczny, a nie interes prawny.

Wobec powyższego wskazać należy, że obszar oddziaływania obiektu dotyczy zarówno terenu zagospodarowanego, jak i niezagospodarowanego. Ponadto ustalenia, czy planowana inwestycja wpłynie na zgodny z przepisami sposób zagospodarowania działek położonych w obszarze oddziaływania obiektu należy wziąć pod uwagę nie tylko stan obecny, lecz również dopuszczalną w świetle przepisów zmianę tego zagospodarowania. Nie budzi także wątpliwości okoliczność, że obszar oddziaływania obiektu nie musi obejmować jedynie działek bezpośrednio graniczących z nieruchomością, na której planowana jest inwestycja. Ponadto należy podnieść, że w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 25 kwietnia 2013r. (sygn. akt II SA/Bk 817/12, LEX nr 1326968) wskazano, że w orzecznictwie sądowo administracyjnym nie ma sporu, iż ustawowa definicja "obszaru oddziaływania obiektu" nie daje podstaw do zawężającego rozumienia tego określenia. W definicji tej jest mowa o terenie "wyznaczonym" w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu terenu (m.in. wyrok NSA z 28 marca 2007 r., II OSK 208/06). Do przepisów odrębnych należą normy różnych dziedzin prawa, w tym przepisy prawa budowlanego, z zakresu zagospodarowania przestrzennego, z zakresu ochrony środowiska, czy też z zakresu prawa energetycznego, a więc wszystkie mające wpływ na sposób zagospodarowania i przeznaczenia terenu. W tym zakresie należy także sięgnąć do przepisów prawa cywilnego określających zakres dopuszczalnego ingerowania w wykonywanie prawa własności. Źródłem interesu prawnego może być norma prawa materialnego nie tylko administracyjnego, ale należąca do każdej gałęzi prawa, w tym do prawa cywilnego. Taką normę stanowić może przepis art. 140 Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym, w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą.

Rozważając zatem kwestię dotyczącą przymiotu strony postępowania prowadzonego w sprawie, której zamierzenie inwestycyjne objęte wnioskiem polega na usytuowaniu, posadowieniu budowli (fundament i wieża), montażu urządzenia technicznego jakim jest elektrownia wiatrowa oraz wykonaniu ścieżki dostępowej, na działce **nr 8 w obrębie Wierchomino, gmina Będzino**, odniesiono się do obszaru wyznaczonego przez zakres izofon. Przedmiotem postępowania administracyjnego jest wydanie pozwolenia na budowę elektrowni wiatrowej, której moc turbiny wynosi 3,6 MW, projektowana wieża jest wysokości 132 m, a całkowita wysokość wraz z trójplątowym wirnikiem wynosi 195m. Wirnik posiada średnicę 126 m. Powierzchnia zabudowy wieży wynosi 28,27 m². Postępowanie administracyjne nie obejmuje systemu komunikacji ani sieci przesyłowych, pomiędzy poszczególnymi elektrowniami w farmie wiatrowej.

Zgodnie z dyspozycją art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza:

- 1) zgodność projektu 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...
- 2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;
- 3) Kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o

której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b oraz zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7;

4) Wykonanie – w przypadku obowiązku sprawdzenia projektu – przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i legitymującą się aktualnym na dzień opracowania projektu – lub jego sprawdzenia – zaświadczeniem o którym mowa w art. 12 ust. 7

Wykonując ustawowy obowiązek, wskazany powyżej, organ administracji architektoniczno-budowlanej stwierdził, że projekt budowlany jest zgodny z ustaleniami określonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Rady Gminy w Będzinie Nr IX/62/15, z dnia 30 czerwca 2015r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla potrzeb lokalizacji farmy elektrowni wiatrowych „Wierzchomino” w gminie Będzino, opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 6 sierpnia 2015r. pozycja 3124.

Projekt budowlany nie narusza ustaleń decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, wydanej przez Wójta Gminy Będzino, dnia 17 lutego 2016r., znak PP.6220.8.2011.

Projekt zagospodarowanie terenu zamierzenia inwestycyjnego, jest zgodny z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi.

Po analizie przedłożonej dokumentacji organ administracji architektoniczno-budowlanej stwierdził, że do wniosku o pozwolenie na budowę inwestor dołączył, między innymi: oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej oraz cztery kompletne egzemplarze projektu budowlanego. Projekt budowlany został sporządzony przez osoby posiadające prawo do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie i należące do właściwych izb samorządu zawodowego. Projektanci, zgodnie z wymaganiami art. 20 ust. 4 ustawy Prawo budowlane, dołączyli do projektu budowlanego oświadczenie o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Projektant wykonał obowiązek, wynikający z art. 20 ust. 2 ustawy Prawo budowlane, zapewnienia sprawdzenia projektu budowlanego, pod względem zgodności z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, przez osoby posiadające uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności i legitymujących się aktualnym na dzień sprawdzenia projektu – zaświadczeniem o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane.

Wniosek o pozwolenie na budowę został złożony 21 kwietnia 2016r. o pozwolenie na budowę elektrowni wiatrowej na **działce nr 8 w obrębie Wierzchomino**.

Organ postanowieniem **BOŚ.6740.331.2016.ŁD** z 9 maja 2016r. zawiesił postępowanie administracyjne.

Stowarzyszenie „W Jednym Kierunku” wystąpiło 14 czerwca 2016r. i 5 lipca 2016r. z wnioskiem o dopuszczenie udziału w postępowaniu administracyjnym organizacji społecznej. 14 czerwca 2016r. wpłynął wniosek o uznanie za stronę pani [REDAKTOWANA]

Pełnomocnik inwestora pismem doręczonym 25 marca 2019r. wystąpił z wnioskiem o podjęcie zawieszono postępowania administracyjnego, jednocześnie przedłożył projekt budowlany, który w całości zastąpił projekt dotychczasowy. Organ administracji architektoniczno-budowlanej, postanowieniem **BOŚ.6740.331.2016.ŁD**, dnia 24 kwietnia 2019r. podjął zawieszono postępowanie.

Dnia 28 listopada 2019r., postanowieniem **B.6740.61.2019.ŁD** organ odmówił udziału w postępowaniu na prawach strony Stowarzyszeniu „W Jednym Kierunku”.

Postanowieniem z 24 kwietnia 2019r. organ nałożył na inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości.

Postanowieniem z 5 czerwca 2019r. organ przedłużył termin usunięcia nieprawidłowości do dnia 31 sierpnia 2019r.

Pani **Beata Gawęcka** dnia 25 kwietnia 2019r. złożyła pismo informujące o wyroku WSA w Szczecinie w sprawie planu miejscowego, stanowiącego podstawę niniejszego

postępowania.

Dnia 6 maja 2019r. wpłynęło pismo pani [REDAKTOWANE] wnoszące o wstrzymanie wszystkich postępowań do czasu rozstrzygnięcia skargi kasacyjnej przez NSA oraz załączyła do niego kopię wyroku WSA sygn.. akt II SA/Sz 63/19.

Organ administracji architektoniczno-budowlanej, postanowieniem BOŚ.6740.329.2016.ŁD, z dnia 5 czerwca 2019r., odmówił zawieszenia postępowania na wniosek pani [REDAKTOWANE].

Organ zawiadomił strony postępowania, zgodnie ze wskazanym przez projektanta obszarem oddziaływania, o toczącym się postępowaniu oraz ich prawach wynikających z art. 10 k.p.a. Ponadto na podstawie art. 49a k.p.a. Starosta Koszaliński poinformował, że w dalszym ciągu postępowania będzie zawiadamiał strony o decyzjach i innych swoich czynnościach w formie publicznego ogłoszenia na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Koszalinie oraz tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Będzinie, a także poprzez udostępnienie pism w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Koszalinie. Zgodnie z art. 49 §2 zawiadomienie w formie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń oraz w BIP uważać się będzie za dokonane po upływie 14 dni od dnia, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej.

Strony postępowania licznie skorzystały z przysługujących im praw do składania uwag i wniosków. Wśród złożonych wniosków i stanowisk, były również wnioski o przedłużenie terminu na zapoznanie się z aktami sprawy, konsultację prawniczą oraz wypowiedzenie się w sprawie, w związku obszernością materiału dowodowego. Przychylając się do tego stanowiska stron organ zawiadomił, dnia 3 października 2019r., że przedłużył termin zakończenia sprawy do dnia 28 listopada 2019r.

Do organu wpłynęły **wnioski** o zawieszenie postępowania na podstawie art. 97 §1 pkt 4 k.p.a. do czasu rozstrzygnięcia przez Naczelnego Sądu Administracyjnego skargi w sprawie o uchylenie Uchwały Nr IX/62/15 Rady Gminy w Będzinie.

W opinii organu, wskazanym w postanowieniu BOŚ.6740.331.2016.ŁD, z dnia 5 czerwca 2019r., nie zachodzi przesłanka z art 97 §1 pkt 4 uzależniająca rozpatrywanie sprawy od uprzedniego rozstrzygnięcia przez sąd zagadnienia wstępnego. Stanowisko organu znajduje potwierdzenie w wyroku WSA w Warszawie z dnia 24 stycznia 2018r., VII SA/WA 740/17, w którym stwierdzono między innymi : „Zgodnie z art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a. organ administracji publicznej zawiesza postępowanie gdy rozpatrzenie sprawy i wydanie decyzji zależy od uprzedniego rozstrzygnięcia zagadnienia wstępnego przez inny organ lub sąd.

Wyjaśnić przy tym należy, że chodzi tu o bezwzględne uzależnienie rozpatrzenia sprawy i wydania decyzji w sprawie głównej, od uprzedniego rozstrzygnięcia zagadnienia wstępnego przez inny organ lub sąd. Od rozstrzygnięcia zagadnienia wstępnego powinno więc zależeć rozpatrzenie sprawy administracyjnej w ogóle, nie zaś wydanie pozytywnej lub negatywnej dla wnioskodawcy decyzji.

W świetle ugruntowanego stanowiska orzecznictwa i doktryny zagadnieniem wstępnym w rozumieniu przepisu art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a. mogą być wyłącznie zagadnienia prawne, które albo ujawniły się w toku postępowania i dotyczą istotnej dla sprawy przesłanki decyzji, albo z przepisów prawa materialnego wynika wprost konieczność rozstrzygnięcia danej kwestii prawnej. Obowiązek wyjaśnienia sprawy pod względem faktycznym i prawnym należy do organu administracji publicznej prowadzącego postępowanie. Należy zatem przyjąć, że zagadnieniem wstępnym w rozumieniu powołanej regulacji może być tylko zagadnienie prawne, którego rozstrzygnięcie należy do właściwości innego organu lub sądu i zagadnienie to może być odrębnym przedmiotem postępowania przed takim organem lub sądem. Nie chodzi tu zatem o wyjaśnienie nawet poważnych wątpliwości dotyczących aspektów prawnych sprawy będącej przedmiotem postępowania administracyjnego, lecz o rozstrzygnięcie zagadnienia prawnego przez inny organ lub sąd. Należy ponadto przyjąć, że istnieje konieczność rozstrzygnięcia zagadnienia wstępnego przez inny organ lub sąd, co należy rozumieć w ten sposób, że dana kwestia prawna stała się sporna w toku postępowania

administracyjnego lub przepisy prawa wymagają ustalenia stanu prawnego w danej kwestii mającej znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, a w toku postępowania okaże się, że ustalenie tego stanu może nastąpić tylko w drodze rozstrzygnięcia właściwego organu lub sądu (por. A. Wróbel, Komentarz aktualizowany do art. 97 Kodeksu postępowania administracyjnego, Lex/el., 2015).

W orzecznictwie sądów administracyjnych wskazano, że "organ, przed którym toczy się postępowanie w sprawie głównej, musi ustalić związek przyczynowy pomiędzy rozstrzygnięciem sprawy administracyjnej, a zagadnieniem wstępnym. O takiej zależności przesądza treść przepisów prawa materialnego, stanowiących podstawę prawną decyzji administracyjnej. Powyższa zależność musi być bezpośrednia. Gdy w sprawie wyłania się zagadnienie, które wykazuje jedynie pośredni związek z rozpatrzeniem sprawy i wydaniem decyzji, nie ma ono charakteru zagadnienia wstępnego w rozumieniu art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a. Mogą wiązać się z nim określone skutki, ale powstanie takiego zagadnienia nie rodzi obowiązku zawieszenia postępowania administracyjnego" (wyrok NSA z dnia 28 maja 2008 r., sygn. akt II OSK 1698/07, publ. w Internecie, w Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych pod adresem: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl/> - dalej: "CBOSA").

Zatem, organ administracji publicznej przed zawieszeniem postępowania na podstawie cyt. art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a., obowiązany jest ustalić czy występuje opisany wyżej związek pomiędzy rozstrzygnięciem sprawy będącej przedmiotem postępowania administracyjnego a stwierdzonym zagadnieniem. W razie gdy związek ten nie występuje, obowiązany jest przyjąć, iż nie jest dopuszczalne zawieszenie postępowania. Podkreślić przy tym trzeba, iż zawieszając postępowanie na podstawie ww. przepisu organ nie może kierować się przewidywaniami co do wyniku postępowania, lecz tym, czy w świetle posiadanych materiałów dowodowych i obowiązującego prawa jest możliwe rozpoznanie sprawy. Jak wskazał NSA w wyroku z dnia 11 stycznia 2017 r. sygn. akt II OSK 803/16, "Samo stwierdzenie, że wynik innego postępowania może mieć, a nawet niewątpliwie będzie miał wpływ na losy rozpoznawanej sprawy, nie daje jeszcze podstaw do zawieszenia postępowania". Wobec powyższego, organ administracji zobowiązany był odmówić zawieszenia postępowania w formie postanowienia.

Do sprawy wniesiono **pisma** zawierające uwagi i stanowiska w przedmiotowej sprawie.

Zastrzeżenia wnieśli:

[REDAKTURA]

Starosta Koszaliński, po zapoznaniu się ze zgromadzonymi uwagami wskazuje, co następuje:

Pierwszym i powtarzającym się aspektem formalno-prawnym wniesionych zastrzeżeń jest zarzut ograniczenia konstytucyjnego prawa do dysponowania własnością poprzez ograniczenia w sposobie przeznaczenia gruntów np. niemożność wydzielenia działek budowlanych lub tworzenia nowych siedlisk. Zarzut ten należy uznać za nie zasadny. Ograniczenia w nowej zabudowie wynikają z treści ustawy z dnia 20 maja 2016r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz.U. z 2019r., poz. 654), a nie z treści decyzji o pozwoleniu na budowę. Lokalizacja elektrowni wiatrowy dopuszczona została w uchwałą Rady Gminy w Będzinie Nr IX/62/15, z dnia 30 czerwca 2015r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla potrzeb lokalizacji farmy elektrowni wiatrowych „Wierzchomino” w gminie Będzino, opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 6 sierpnia 2015r. pozycja 3124. Organ administracji architektoniczno-budowlanej działa wyłącznie w ramach wyżej wskazanego art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego.

Kolejnym zarzutem jest spadek wartości nieruchomości ze względu na sąsiedztwo elektrowni wiatrowych oraz brak korzyści finansowych wynikających ze sprzedaży działek. Ten problem nie

mieści się w zakresie postępowania administracyjnego, lecz postępowania cywilnego. Strony mogą dochodzić odszkodowań na drodze sądowej stosownie odszkodowań. Należy też w tym miejscu zwrócić uwagę na możliwości skorzystania z art. 36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018r., poz. 1945 z późn. zm.).

Strony podnoszą, że elektrownie wiatrowe będą negatywnie oddziaływać na nieruchomości poprzez emisję hałasu, pól elektromagnetycznych, błysków i zacinienia. Oddziaływanie inwestycji na środowisko było badane przed wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, wydanej przez Wójta Gminy Będzino, dnia 17 lutego 2016r., znak PP.6220.8.2011 i zmienionej dnia 29 września 2016r. Decyzja ta została utrzymana poprzez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Koszalinie decyzją SKO.4170.732.2016. Zmiana decyzji środowiskowej podtrzymała została poprzez SKO decyzją SKO.4170.2527.2016 z 30 grudnia 2016r.. W sprawie zmiany decyzji środowiskowej wypowiedział się Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku II OSK 2268/17 z dnia 21 sierpnia 2019r, w którym oddalono skargę kasacyjną i utrzymano dotychczasowe decyzje.

Na podstawie stwierdzonych uciążliwości przygotowano i przyjęto miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który wprowadził ograniczenia w użytkowaniu terenów. W treści §15 ust. 2 uchwały Nr IX/62/15, z dnia 30 czerwca 2015r., czytamy: „ustala się granice strefy ochronnej od elektrowni wiatrowych zawierające się w granicach obszaru objętego planem – zgodnie z rysunkiem planu – jako nieprzekraczalne granice tzw. Obszaru oddziaływania akustycznego elektrowni wiatrowych”, których nie może przekroczyć immisja dopuszczalnego poziomu hałasu dla form użytkowania określonych w ustaleniach §6 pkt 8 i 9”.

Inwestor przygotował „Analizę akustyczną”, opracowaną przez Pracownię Ochrony Środowiska EKOZAPAS z której wynika, że skumulowane oddziaływanie nie przekracza dopuszczanego poziomu hałasu dla terenów zabudowy zagrodowej.

Istniejąca zabudowa zagrodowa, w skład której wchodzi funkcja mieszkalna znajduje się w strefie pomiędzy izofonami o wartości 40 a 45 dB w porze nocnej. Jedynym obiektem, który formalnie nie stanowi zabudowy zagrodowej jest budynek na działce 122/1w obrębie Wierzchominko, który powstał poprzez przebudowę i zmianę sposobu użytkowania części gospodarczej budynku mieszkalno –gospodarczego (zabudowy zagrodowej znajdującej się na działce 122/2). Przebudowa ta nastąpiła na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę nr AB/1055/2012 z dnia 18 grudnia 2012r. W zaistniałych okolicznościach organ traktuje tę zabudowę jako istniejącą w terenie zabudowy zagrodowej.

Decyzją Nr 183/2018 z dnia 09-07-2018, znak: PP.6730.107.2018 Wójt Gminy Będzino ustalił warunki zabudowy dla działki nr 133/2, obręb Popowo, gmina Będzino.

Decyzją nr AB/424/2011 z dnia 23.05.2011 r. Starosta Koszaliński zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie zagrodowej na działce nr 21/2, obręb Wierzchomino, gmina Będzino.

Decyzją Nr 156/2017 z dnia 28.06.2017 r. Wójt Gminy Będzino ustalił warunki zabudowy dla działki nr 169/5, obręb Popowo, gmina Będzino

W decyzji środowiskowej nałożono obowiązki na inwestora, w tym wykonania kontrolnych pomiarów poziomu hałasu w terminie nie dłuższym niż dwa miesiące od uruchomienia farmy wiatrowej (pkt 7.3 – 7,5, strona 14 decyzji).

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ww. ustawy, odległość, w której mogą być lokalizowane i budowane:

1)elektrownia wiatrowa - od budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, oraz

2)budynek mieszkalny albo budynek o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa - od elektrowni wiatrowej

- jest równa lub większa od dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej mierzonej od poziomu gruntu do najwyższego punktu budowli, wliczając elementy techniczne, w szczególności wirnik wraz z łopatami (całkowita wysokość elektrowni wiatrowej).

W myśl art. 5 ust. 1 ww. ustawy, przez odległość, o której mowa w art. 4 ust. 1, rozumie się najkrótszy odcinek pomiędzy:

1) rzutem poziomym istniejącego budynku mieszkalnego albo istniejącego budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, albo 2) granicą terenu objętego decyzją o warunkach zabudowy, o której mowa w art. 4 ust. 2 pkt 2 i w art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczącą inwestycji, o której mowa w pkt 1, na którym możliwa jest lokalizacja tej inwestycji, albo 3) linią rozgraniczającą teren, którego sposób zagospodarowania określony w planie miejscowym dopuszcza realizację inwestycji, o której mowa w pkt 1, a: 4) okręgiem, którego promień jest równy połowie średnicy wirnika wraz z łopatami, a środek jest środkiem okręgu opisanego na obrysie wieży istniejącej elektrowni wiatrowej, albo 5) linią rozgraniczającą teren, którego sposób zagospodarowania określony w planie miejscowym dopuszcza budowę elektrowni wiatrowej.

Zgodnie ze wskazanym art. 13 ust. 1 ustawy z 2016 r., pozwolenia na budowę dotyczące budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, wydane przed dniem wejścia w życie ustawy, zachowują moc. Natomiast w ust. 3 wskazano, że postępowania w przedmiocie pozwolenia na budowę, wszczęte i niezakończone do dnia wejścia w życie ustawy, prowadzi się na podstawie przepisów dotychczasowych. Ust. 4 i 5 ww. przepisu identycznie traktuje postępowanie dotyczące zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

Natomiast w art. 14. ust. 1 określono, że postępowania w przedmiocie wydania decyzji WZ, dotyczące budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, wszczęte i niezakończone do dnia wejścia w życie ustawy prowadzi się przez 36 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy na podstawie przepisów dotychczasowych. W ust. 2 ww. przepisu stwierdzono, że postępowania w przedmiocie wydania decyzji WZ, dotyczące budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, wszczęte po dniu wejścia w życie ustawy prowadzi się na podstawie przepisów dotychczasowych przez 36 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy. Ustęp 3 też artykułu określił, że w przypadku decyzji WZ wydanej na podstawie postępowań, o których mowa w ust. 1 i 2, przesłanki odmowy przez organ administracji architektoniczno-budowlanej wydania pozwolenia na budowę lub, w przypadku zgłoszenia, wniesienia sprzeciwu, nie stanowi fakt, iż inwestycja ta nie spełnia wymogów, o których mowa w art. 4a dalej ustawodawca określił, że decyzje WZ dotyczące budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, wydane przed dniem wejścia w życie ustawy, zachowują moc.

Powyższe zapisy ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych oznaczają to, że przez 3 lata od daty wejścia ustawy w życie nie wprowadza ona ograniczeń w zagospodarowaniu nieruchomości, o których mowa w art. 4 ustawy.

Zatem zakaz lokalizacji wprowadzony ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych odnoszący się do odległości budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, nie wprowadza dodatkowego ograniczenia w sposobie korzystania przez stronę postępowania nieruchomości, bowiem w świetle ustaleń ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych zabudowa nieruchomości gruntowych zabudową mieszkaniową lub zabudową o funkcji mieszanej w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa określonych jak wyżej, w przypadku braku decyzji o warunkach zabudowy jest niedopuszczalna. Budowa elektrowni wiatrowej nie zmienia więc w żaden sposób uprawnień do zagospodarowania działki.

Odległość, o której mowa w ust. 1 ustawy, nie jest wymagana przy przebudowie, nadbudowie, rozbudowie, remoncie, montażu lub odbudowie budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa.

W świetle dokonanych ustaleń w ocenie Starosty Koszalińskiego budowa projektowanej

elektrowni wiatrowej nie spowoduje ograniczeń w zakresie dysponowania nieruchomością wskazaną w piśmie z dnia 25.10.2019 r.

Zatem zakaz lokalizacji obiektów wprowadzony ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych odnoszący się do odległości budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, nie wprowadza dodatkowego ograniczenia w sposobie korzystania przez panią Halinę Augustyniak z tych nieruchomości, bowiem w świetle ustaleń ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych zabudowa nieruchomości gruntowych zabudową mieszkaniową lub zabudową o funkcji mieszanej w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa określonych jak wyżej, w przypadku braku decyzji o warunkach zabudowy jest niedopuszczalna.,.

Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone zostały w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120, poz. 826 ze zm.). Zgodnie z tym rozporządzeniem, ochroną akustyczną zostały objęte między innymi tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodziną, mieszkaniowo - usługową oraz zabudowę zagrodową. Tereny rolne nie są objęte prawną ochroną przed hałasem. W tym miejscu należy wyjaśnić, że organ architektoniczno-budowlany w postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę jest związany ustaleniami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji. Oznacza to, że organ nie może badać i oceniać kwestii orzeczonych tą decyzją. Rozstrzygnięcie w kwestii oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko w zakresie wymagań ochrony środowiska zawartych w przepisach prawa, pozostaje w kompetencji organu wydającego decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach.

Ze względu na specyfikę urządzeń elektrowni wiatrowych, decydujące znaczenie, dla wyznaczenia obszaru oddziaływania takich obiektów na tereny sąsiednie, ma czynnik hałasu emitowanego przez pracujące turbiny wiatrowe. Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, ochroną akustyczną zostały objęte między innymi tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodziną, mieszkaniowo - usługową oraz zabudowę zagrodową. Spełnienie wyżej określonych warunków dla przedmiotowej inwestycji zostało stwierdzone w opracowaniu projektowym sporządzonym przez Tomasz Zapaśnik.

Dokonując zatem oceny zebranego materiału dowodowego w sprawie jak wyżej, a w szczególności dokonując oceny obszaru oddziaływania projektowanego obiektu na działki pana stron postępowania organ opierając się na istniejącym materiale dowodowym w sprawie, stwierdza brak negatywnego oddziaływania na nieruchomości gruntowe. Według organu I instancji, zasięg oddziaływania akustycznego inwestycji nie wpływa na nieruchomości należące do stron postępowania. Tereny w zasięgu oddziaływania akustycznego elektrowni pozostają w użytkowaniu niechronionym akustycznie. Przeprowadzone analizy potwierdziły, że planowana inwestycja nie spowoduje ponadnormatywnych emisji hałasu na terenach występowania zabudowy mieszkaniowej. Rozkład izofon o wartości 40 dB i 45 dB od pracujących turbin, przedstawiony na mapach będących załącznikami analizy akustycznej wskazuje, że na terenach istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej spełnione będą dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane w rozporządzeniu w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, co oznacza spełnienie standardów immisyjnych w zakresie środowiska akustycznego. Nie ma podstawy prawnej opinia stron, że na etapie budowy, będą powstawały zanieczyszczenia, hałasy i wstrząsy przekraczające normy i powodujące szkody dla ludzi i mienia. Rozproszony charakter inwestycji oraz odpowiednie przygotowanie i przeprowadzenie inwestycji pozwala ograniczyć do niezbędnego minimum uciążliwość wynikającą z krótkotrwałego procesu budowy. Ponadto inwestycja prowadzona będzie w obszarze, gdzie najbliższa zabudowa mieszkaniowa jest znacznie oddalona od placu budowy (elektrownie zlokalizowano w odległości powyżej 400 m od zabudowy mieszkaniowej).

Strony podkreślają obawy o negatywne oddziaływanie inwestycji po zakończeniu, która w sposób ciągły powodowała będzie emisję hałasu, infradźwięków i efektów migotania cienia.

Zgodnie z treścią projektu, przeprowadzone na etapie oceny oddziaływania na środowisko analizy akustyczne dowiodły, że oddziaływanie akustyczne w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie ogranicza możliwości lokalizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem poszczególnych terenów elementarnych z uwagi na dopuszczalny poziom hałasu równoważnego określony w Rozporządzeniu Ministra Środowiska, z dnia 14 czerwca 2007r., w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Zastosowanie odpowiednich kolorów (szary) i farb (matowych), ograniczy niekorzystne efekty optyczne.

Skumulowane oddziaływanie inwestycji na środowisko było badane przed wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, przez Wójta Gminy Będzino, dnia 17 lutego 2016r., znak PP.6220.8.2011 i wobec zgodności zamierzenia z ww. decyzją organ administracji architektoniczno-budowlanej nie dokonywał ponownej oceny oddziaływania na środowisko. Ww. decyzja jest ostateczna i znajduje się w obiegu prawnym, a organ jest związany jej ustaleniami.

Strony postępowania wyrażają obawy co do możliwości realizacji obiektów, dla których otrzymali już decyzje o warunkach zabudowy. Sprawy te reguluje art. 14 ustawy, z dnia 20 maja 2016r., o inwestycjach w zakresie elektrowni. W art. 14 ust. 4 cyt. ustawy stwierdzono, że decyzje WZ dotyczące budynku mieszkalnego albo o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, wydane przed wejściem w życie ustawy, zachowują moc. Przez 36 miesięcy od wejścia w życie ustawy, decyzje o warunkach zabudowy wydawane były na podstawie przepisów dotychczasowych.

Strony podnoszą kwestię nierówności traktowania stron w stosunku do inwestora, w zakresie stosowania odległości określonych w art. 4 i 5 ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Zgodnie z art. 13 ust. 3 cyt. ustawy postępowania w przedmiocie pozwolenia na budowę, wszczęte i niezakończone do dnia wejścia w życie ustawy, prowadzi się na podstawie przepisów dotychczasowych.

Biorące czynny udział w postępowaniu strony, zwróciły uwagę, czy w związku z zastosowaniem art. 4 z ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych nie powinien być zakwestionowany w całości gminny plan zagospodarowania przestrzennego dla tej inwestycji. Odpowiedź na tę wątpliwość przynosi treść art. 15 ust. 2 cyt. ustawy: „*Plany miejscowe obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy zachowują moc*”. Ponadto należy wskazać, że Rada Gminy Będzino mogła i może nadal wprowadzać uchwały zmieniające plan zagospodarowania lub określać go dla nowych obszarów. Na podstawie art. 15 ust. 8 cyt. ustawy, w ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy dopuszcza się uchwalanie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych.

Strony postępowania zarzucają, że granice oddziaływania przedsięwzięcia budowlanego nie są zgodne z m.p.z.p. Należy w tym miejscu wyjaśnić, że uchwała Rady Gminy w Będzinie Nr IX/62/15, z dnia 30 czerwca 2015r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla potrzeb lokalizacji farmy elektrowni wiatrowych „Wierzchomino” w gminie Będzino, określiła zakres oddziaływania inwestycji i wskazała granice ewentualnych negatywnych oddziaływań. W ustawie, z dnia 20 maja 2016r., o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, która weszła w życie po uchwaleniu m.p.z.p., wskazano minimalną odległość pomiędzy elektrownią wiatrową, a budynkiem mieszkalnym lub zawierającym funkcję mieszkalną dziesięciokrotność wysokości elektrowni wiatrowej, mierzonej od poziomu gruntu do najwyższego punktu budowli, wliczając elementy techniczne, w szczególności wirnik wraz z łopatami. W art. 5 cyt. ustawy określono dwie metody obliczania tej odległości. Pierwsza jako odległość od okręgu, którego promień jest równy połowie średnicy wirnika wraz z łopatami, a środek jest środkiem okręgu opisanego na obrysie wieży istniejącej elektrowni (lub jak w przedmiotowej sprawie gdy wskazano jednoznacznie lokalizację elektrowni).

Drugim sposobem jest liczenie odległości od linii rozgraniczającej teren, którego sposób

zagospodarowania określony w planie miejscowym dopuszcza budowę elektrowni wiatrowej. W tym postępowaniu wybrano pierwszy sposób określania obszaru oddziaływania.

Zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy Prawo budowlane stronami postępowania w sprawie o pozwolenie na budowę są inwestor, właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. Obszaru oddziaływania jest zdefiniowany w art. 3 pkt 20 ustawy Prawo budowlane, jako teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy tego terenu. Art. 4 i 5 ustawy, z dnia 20 maja 2016r., o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz.U. z 2019r., poz. 654), jest takim przepisem odrębnym. Stanowisko organu znajduje potwierdzenie w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 26 listopada 2018r, sygn. akt II OSK 324/18. W wyroku tym czytamy : „Wprawdzie przepis art. 13 ust. 3 u.i e.w. stanowi, że postępowania w przedmiocie pozwolenia na budowę wszczęte i niezakończone do dnia wejścia w życie ustawy, prowadzi się na podstawie przepisów dotychczasowych, jednakże nie oznacza to, że ocena przymiotu strony w postępowaniu pozwolenia na budowę elektrowni wiatrowych, nie może odbywać się przez pryzmat tej ustawy. (...) O ile zatem, inwestor na gruncie rozpoznawanej sprawy nie będzie związany odległościami określonymi w art. 4 ust. 1 pkt 2 u.i.e.w., a jego projekt budowlany nie będzie weryfikowany z punktu widzenia zgodności z przepisami tej ustawy, to już zrealizowanie inwestycji może wprowadzać istotne, znacznie dalej idące ograniczenia w możliwości zagospodarowania sąsiednich nieruchomości, w tym nieruchomości odwołujących i tych zagadnień nie można marginalizować na tle rozpoznawanej sprawy”.

Strona wskazywała, że projekt zagospodarowania terenu winien obejmować całość planowanej inwestycji (tj. 10 elektrowni wiatrowych z infrastrukturą). Organ administracji architektoniczno-budowlanej stoi na stanowisku, że rozpatrywany wniosek dotyczy samodzielnie funkcjonującego obiektu budowlanego, a nie etapu w realizacji całości zamierzenia. Jego prawidłowe funkcjonowanie nie jest uzależnione od istnienia pozostałych elektrowni wiatrowych. Przedłożony projekt zagospodarowania terenu zawiera niezbędne elementy.

Ponadto strona domaga się załączenia warunków przyłączenia elektrowni wiatrowych do sieci energetycznej. Ustawodawca określając w art. od 33 do 35 ustawy Prawo budowlane, zawartość wniosku o pozwolenie na budowę oraz projektu budowlanego, nie zawarł tam obowiązku sprawdzenia posiadania warunków technicznych przyłączenia do sieci, a żądanie przez organ takich dokumentów stanowiłby niczym nie uzasadnione nakładanie obowiązku na inwestora. Projekt budowlany zawiera wszystkie wymagane elementy, a ich treść jest dostosowana do stopnia skomplikowania inwestycji. Organ nie widzi potrzeby przenoszenia do projektu budowlanego treści zawartych w dokumentach, znajdujących się w obiegu prawnym, takich jak decyzja środowiskowa, czy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Wystarczające jest odniesienie się do zawartych tam ustaleń.

Zgodnie z art. 77§1 k.p.a. organ administracji publicznej jest obowiązany w sposób wyczerpujący zebrać i rozpatrzeć cały materiał dowodowy. W myśl art. 84 § 1 k.p.a. gdy w sprawie wymagane są wiadomości specjalne, organ administracji publicznej może zwrócić się do biegłego lub biegłych o wydanie opinii. Tym samym, jeżeli nie nakazuje tego wprost przepis prawa, to organ ocenia konieczność przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego. Niezależnie od powyższego, to również strona postępowania ma prawo korzystać z przyznanego jej prawa żądania przeprowadzenia dowodu.

Odnosząc się do zarzutów wnioskodawców w zakresie żądania odpowiednich analiz wyjaśniam, iż zgodnie z art. 112 ustawy z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 ze zm., dalej: p.o.ś.), ochrona przed hałasem polega na zapewnieniu jak najlepszego stanu akustycznego środowiska, w szczególności poprzez: 1) utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub co najmniej na tym poziomie; 2) zmniejszanie poziomu hałasu co najmniej do dopuszczalnego, gdy nie jest on dotrzymany. Z pojęciem dopuszczalnego poziomu hałasu wiąże się wyznaczenie zadań w zakresie ochrony środowiska przed jego oddziaływaniem. Jest to utrzymanie poziomów, gdy nie przekraczają one

wartości dopuszczalnych, oraz zmniejszanie poziomów do co najmniej dopuszczalnych, gdy nie są one dotrzymane. Użycie przez ustawodawcę słów "co najmniej" wskazuje, że czynności zmierzające do osiągnięcia najlepszego stanu środowiska mogą prowadzić do dalszego ograniczania poziomu hałasu. Ich realizacja nie może jednakże naruszać obowiązujących reguł ogólnych – w tym wynikających z zasady zrównoważonego rozwoju oraz zasad związanych z wolnością gospodarowania czy ochroną własności (zob. J. Jerzmański, [w:] *Prawo ochrony środowiska. Komentarz*, Warszawa 2014, s. 331).

Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone zostały w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120, poz. 826 ze zm.). Zgodnie z tym rozporządzeniem, ochroną akustyczną zostały objęte między innymi tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną, mieszkaniowo - usługową oraz zabudowę zagrodową. Tereny rolne nie są objęte prawną ochroną przed hałasem. W tym miejscu należy wyjaśnić, że organ architektoniczno-budowlany w postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę jest związany ustaleniami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji. Oznacza to, że organ nie może badać i oceniać kwestii orzeczonych tą decyzją. Rozstrzygnięcie w kwestii oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko w zakresie wymagań ochrony środowiska zawartych w przepisach prawa, pozostaje w kompetencji organu wydającego decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach.

Ze względu na specyfikę urządzeń elektrowni wiatrowych, decydujące znaczenie, dla wyznaczenia obszaru oddziaływania takich obiektów na tereny sąsiednie, ma czynnik hałasu emitowanego przez pracujące turbiny wiatrowe. Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, ochroną akustyczną zostały objęte między innymi tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną, mieszkaniowo - usługową oraz zabudowę zagrodową.

Spełnienie wyżej określonych warunków dla przedmiotowej inwestycji zostało stwierdzone w opracowaniu projektowym sporządzonym przez Tomasza Zapaśnik (w aktach sprawa analiza akustyczna). Dokonując zatem oceny zebranego materiału dowodowego w sprawie jak wyżej, a w szczególności dokonując oceny obszaru oddziaływania projektowanego obiektu, organ opierając się na istniejącym materiale dowodowym w sprawie, stwierdził brak przesłanek do żądania dowodu z opinii biegłego/rzeczoznawcy/specjalisty w sprawie pozwolenia na budowę zadania inwestycyjnego pod nazwą: **Farma Wiatrowa Wierzchomino; Elektrownia Wiatrowa L51 na działce nr 8** w obrębie Wierzchomino, gmina Będzino.

Podsumowując w ocenie organu, bezzasadne jest żądanie uzupełnienia projektu budowlanego o analizę skumulowanego oddziaływania elektrowni wiatrowych oraz drogi S-6. Jak wskazano powyżej decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna i prawomocna. Wydana została po uzgodnieniu raportu przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, w okresie w którym znana była lokalizacja drogi S-6 (jej przebieg znajduje się na załączniku graficznym do uchwały w sprawie m.p.z.p.).

Konkludując powyższe kluczowe dla rozpoznania przedmiotowej sprawy przez organ administracji architektoniczno-budowlanej I instancji było ustalenie, czy przepisy ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych wprowadzają ograniczenia w możliwości zagospodarowania nieruchomości znajdujących się bliżej elektrowni wiatrowej objętej niniejszym pozwoleniem, dalej należy przypomnieć, że ograniczenia te wynikają obecnie z powołanych wyżej przepisów art. 4 w zw. z art. 5 ww. ustawy.

I tak, zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych plany miejscowe obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy zachowują moc. Stosownie natomiast do treści art. 15 ust. 7 pkt 1 ww. ustawy do projektów planów miejscowych albo ich zmian oraz inwestycji realizowanych na podstawie ustaleń tych planów, w stosunku do których przed dniem wejścia w życie ustawy dokonano wyłożenia, stosuje się przepisy dotychczasowe. Wedle zaś art. 15 ust. 8 ww. ustawy, w ciągu 36 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy dopuszcza się uchwalanie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo

budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych.

Jak natomiast stanowi art. 15 ust. 4 ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, jeżeli w planie miejscowym, o którym mowa w ust. 2 lub w ust. 7 pkt 1 oraz w ust. 8, przewiduje się lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, przesłanki odmowy przez organ administracji architektoniczno - budowlanej wydania pozwolenia na budowę lub, w przypadku zgłoszenia, wniesienia sprzeciwu, nie stanowi fakt, iż inwestycja ta nie spełnia wymogów, o których mowa w art. 4.

Ponadto, zgodnie z art. 14 ust. 1 ww. ustawy postępowania w przedmiocie wydania decyzji o warunkach zabudowy, dotyczące budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, wszczęte i niezakończone do dnia wejścia w życie ustawy prowadzi się przez 36 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy na podstawie przepisów dotychczasowych. Stosownie natomiast do treści art. 14 ust. 2 ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych postępowania w przedmiocie wydania decyzji o warunkach zabudowy, dotyczące budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, wszczęte po dniu wejścia w życie ustawy prowadzi się na podstawie przepisów dotychczasowych przez 36 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy.

Wedle zaś art. 14 ust. 3 ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych w przypadku decyzji o warunkach zabudowy wydanej na podstawie postępowań, o których mowa w ust. 1 i 2, przesłanki odmowy przez organ administracji architektoniczno-budowlanej wydania pozwolenia na budowę lub, w przypadku zgłoszenia, wniesienia sprzeciwu, nie stanowi fakt, iż inwestycja ta nie spełnia wymogów, o których mowa w art. 4.

Przywołane regulacje powodują, że przez okres 36 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (tj. do 16 lipca 2019 r.) właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w odległości mniejszej od elektrowni objętej udzielonym pozwoleniem na budowę niż dziesięciokrotność wysokości tej elektrowni (także już istniejącej elektrowni, bądź dopuszczonej dopiero w planie miejscowym), mogą zagospodarować swoje nieruchomości na dotychczasowych warunkach. Jeżeli na terenie, na którym znajduje się ich nieruchomość, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który dopuszcza zabudowę mieszkaniową w odległości mniejszej niż dziesięciokrotność wysokości elektrowni wiatrowej, to niezachowanie tej odległości nie może być powodem odmowy wydania przez organ administracji architektoniczno - budowlanej pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego lub budynku o funkcji mieszanej, w tym mieszkalnej. Jeżeli natomiast na danym terenie nie obowiązuje plan miejscowy (bo np. tak, jak w przedmiotowej sprawie, stwierdzono jego nieważność), to mogą wystąpić o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, zaś ustalenie w takiej decyzji warunków zabudowy z naruszeniem wymogu wynikającego z art. 4 ust. 1 pkt 2 ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, także nie może być powodem odmowy udzielenia pozwolenia na budowę.

Z powyższego wynika, że ze względu na zastosowanie przez ustawodawcę regulacji intertemporalnych, w aktualnym stanie faktycznym i prawnym przedmiotowej sprawy, przepisy ustawy nie skutkują ograniczeniem zagospodarowania nieruchomości zlokalizowanych bliżej elektrowni wiatrowej niż dziesięciokrotność wysokości tej elektrowni. W świetle powołanych regulacji przejściowych brak jest bowiem związku pomiędzy sferą indywidualnych praw i obowiązków stron postępowania, a stosunkiem administracyjnoprawnym powstałym na mocy niniejszej decyzji administracyjnej, albowiem to ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Rady Gminy w Będzinie Nr IX/62/15, z dnia 30 czerwca 2015r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla potrzeb lokalizacji farmy elektrowni wiatrowych „Wierzchomino” w gminie Będzino w powiązaniu z ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych wpływają właśnie na sferę indywidualnych praw i obowiązków stron postępowania. Na marginesie należy zwrócić uwagę, iż celem szczegółowego uregulowania zagadnień dotyczących lokalizowania budowy i eksploatacji elektrowni wiatrowych, które zawarto

ustawie o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, było wyeliminowanie konfliktów, uciążliwości i niebezpieczeństw wiążących się z lokalizowaniem takich elektrowni zbyt blisko zabudowy mieszkaniowej. W związku z tym, jednym z podstawowych, wprowadzonych rozwiązań, było określenie minimalnej odległości budynków mieszkalnych od elektrowni i elektrowni od budynków mieszkalnych, co niewątpliwie wiąże się z ograniczeniem przysługującego właścicielom nieruchomości (użytkownikom wiecznym) prawa do ich zagospodarowania. Dla poszanowania konstytucyjnych zasad praworządności materialnej i zaufania obywateli do państwa, wyprowadzanych z art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 1997 r. Nr 78, poz. 483 ze zm.), konieczne było zatem prowadzenie norm intertemporalnych, obowiązujących w okresie "dostosowawczym". Dzięki temu ustawodawca uniknął, niedopuszczalnej w świetle powoływanego wyżej orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego, sytuacji zaskoczenia obywateli nagłą zmianą przepisów prawa. W uzasadnieniu do projektu ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (druk sejmowy nr 315 z dnia 19 lutego 2016 r.) wprost wskazano, że celem regulacji przejściowych było, aby "(...) w procesie dostosowania - uwzględniono fakt istnienia danego obiektu, z poszanowaniem prawa lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, określonego tak w pozwoleniu na budowę (zgłoszeniu), w planie miejscowym, decyzji WZ, - poszanowane zostały ustalenia wynikające z planów miejscowych, przy daniu pierwszeństwa prawa do lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, - decyzje o warunkach zabudowy niespełniające wymogi w zakresie minimalnej odległości dawały pierwszeństwo prawa do lokalizacji zabudowy mieszkaniowej [...]".

Mając powyższe na uwadze, należy podkreślić, że udział określonego podmiotu w postępowaniu administracyjnym, jako strony tego postępowania, ma na celu uwzględnienie prawnie chronionych interesów tego podmiotu w procesie prowadzącym do władczego rozstrzygnięcia organu administracji. Wprowadzone przez ustawodawcę w ustawie o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych normy intertemporalne, wyłączając czasowo zastosowanie nowych przepisów, chronią te interesy w stopniu uznanym przez ustawodawcę za wystarczający, a zarazem akceptowalny z punktu widzenia zasadniczego celu ustawy.

Organ zawiadomił strony postępowania, zgodnie z art. 10 k.p.a., o możliwości zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym jeszcze przed wydaniem decyzji.

Wobec powyższego oraz wobec spełnienia wymagań kompletności wniosku określonych w art. 32 ust. 4 i art. 33 ust. 2 ustawy Prawo budowlane, jak również wobec spełnienia przez projekt budowlany wymagań określonych w art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, zgodnie z intencją przepisu art. 35 ust. 4 tejże ustawy orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie:

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

Zgodnie z art. 127a kpa 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.

Adnotacja dotycząca opłaty skarbowej: podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 1 ustawy z 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U. z 2019r., poz. 1000) w wysokości 155 złotych

Otrzymują:

1. Enertrag Dunowo Sp. z o.o., 70-445 Szczecin, Al. Jana Pawła II 15/4
Pełnomocnik: Bartosz Szczygieł ALPLAN Sp. z o.o., 70-812 Szczecin, ul. Pomorska 53
 - ◆ wraz z zatwierdzonym projektem budowlanym – 2 komplety
2. Wójt Gminy Będzino ePUAP
3. Wójt Gminy Biesiekierz ePUAP
4. Strony postępowania według odrębnego rozdzielnika w aktach sprawy.
5. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Koszalinie
 - ◆ wraz z zatwierdzonym projektem budowlanym – 1 komplet
6. Starostwo Powiatowe w Koszalinie BOŚ/aa
 - ◆ wraz z zatwierdzonym projektem budowlanym – 1 komplet

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 2018 r., poz. 2081, z późn. zm.).⁴⁾

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 środowisko (Dz. U. z 2018 r., poz. 2081, z późn. zm.).⁵⁾

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, dotychczas 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 1994r. – 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 5 stanowisk włącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywownie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjni 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 – Prawo budowlane).
3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie wydanego przez właściwy organ nadzoru budowlanego(zob. art. 55 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 – 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 – 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. Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli (zob. art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 – Prawo budowlane).

¹⁾ Należy wpisać "budowę" lub "rozbiórkę".

²⁾ Należy wpisać „budowlany” lub „rozbiórki”.

³⁾ Należy wskazać podstawę prawną nałożenia warunków, np. art. 36 ust. 1 pkt 1-4, art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane albo art. 93 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko(Dz. U. z 2018 r., poz. 2081, z p. zm.).

⁴⁾ Dotyczy decyzji wydanych w toku postępowania, w ramach którego przeprowadzono ponowną ocenę oddziaływania na środowisko.

⁵⁾ Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.