



Starosta Oleśnicki

ul. J. Słowackiego 10, 56-400 Oleśnica

Oleśnica, dnia 15 września 2025 r.

AB.6740.306.2025.4.MP

DECYZJA Nr I – 416/ 2025

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36 i art. 82 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r., poz. 418, ze zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 572, ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę, złożonego dnia 30 maja 2025 r., nr rejestru Starostwa Powiatowego: 14591/25

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

dla

DOMAINSTAR Sp. z o.o.

ul. Leśna 5A, 56-416 Goszcz

obejmujące:

rozbudowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 2.5 MWp wraz z niezbędną infrastrukturą, kat. VIII, na działce o nr ew. gruntu: 264/2, obręb Goszcz, jedn. ew. Twardogóra- obszar wiejski,

autor projektu:

- mgr inż. Dawid Furmaniak – posiadający uprawnienia budowlane nr WKP/0192/POOE/17, w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, wpisanym na listę członków Wielkopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem WKP/IE/0243/17;
- mgr inż. Andrzej Makaryk – posiadającego uprawnienia budowlane nr LBS/0033/PWOK/15, w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, wpisanym na listę członków Lubuskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem LBS/BO/0062/15;

z zachowaniem następujących warunków:

- teren budowy zabezpieczyć przed dostępem osób trzecich,
- roboty wykonywać zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym, przepisami bhp, p.poż i prawa budowlanego,
- Inwestor jest zobowiązany zapewnić objęcie kierownictwa budowy przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności, a kierownik budowy jest obowiązany prowadzić dziennik budowy,

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

UZASADNIENIE

W dniu 30 maja 2025 r., Inwestor – DOMAINSTAR Sp. z o.o., złożył wniosek o pozwolenie na budowę dla w/w inwestycji. Do wniosku dołączono 3 egz. dokumentacji projektowej oraz oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Inwestor spełnił wymogi określone w art. 33 ust. 2 ustawy Prawo budowlane.

Analizując złożone materiały, tut. organ stwierdził, że załączony do wniosku projekt budowlany jest niekompletny tj. nie spełnia wymagań określonych w obowiązujących przepisach prawa i wymaga uzupełnienia. Wobec powyższego, postanowieniem z dnia 17 lipca 2025 r., tut. organ nałożył na Inwestora, obowiązek usunięcia nieprawidłowości występujących w przedłożonej dokumentacji. W odpowiedzi na powyższe postanowienie Starosty Oleśnickiego, Inwestor w dniu 12 września 2025 r., usunął nieprawidłowości występujące w przedłożonej dokumentacji.

Przedmiotowa inwestycja zaliczona została do przedsięwzięć, o których mowa w art. 71 ust. 2 pkt 2 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 2373, z późn. zm.) w związku z § 3 ust. 1 pkt 54a lit b oraz § 3 ust. 2 pkt 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839), wobec powyższego Inwestor uzyskał ostateczną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 6 listopada 2024 r. (znak: GNO.6220.7.2024.KBK.11) wydaną przez Burmistrza Miasta i Gminy Twardogóra. W wyżej wymienionej decyzji Burmistrz Miasta i Gminy Twardogóra stwierdza brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określa istotne warunki i wymagania korzystania ze środowiska w fazie realizacji, eksploatacji i likwidacji przedsięwzięcia.

Planowana Inwestycja jest zgodna z ustaleniami decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Twardogóra nr 149.2024 z dnia 31 grudnia 2024 r. o warunkach zabudowy oraz z wyżej opisaną decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach.

Projekt zagospodarowania terenu jest zgodny z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi. Projekt zagospodarowania terenu oraz architektoniczno-budowlany jest kompletny, posiada wymagane opinie i uzgodnienia oraz informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, jest wykonany i sprawdzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane, legitymujące się aktualnym na dzień opracowania i sprawdzenia projektu zaświadczeniami o przynależności do odpowiednich izb samorządu zawodowego.

W trakcie prowadzonego postępowania administracyjnego, w sprawie wydania pozwolenia na budowę, do organu nie wpłynęły żadne uwagi ani wnioski stron. Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 3 pkt 20 ustawy Prawo budowlane, określony przez projektanta, nie przekracza granic nieruchomości, do której Inwestor posiada prawo do dysponowania na cele budowlane.

Wobec powyższego, postanowiono orzec jak w sentencji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Dolnośląskiego, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia tut. organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania (przez ostatnią ze stron postępowania) decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Na podstawie załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r., o opłacie skarbowej (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 2111 ze zm.), skasowano opłatę skarbową w wysokości 155 zł.



Z up. STAROSTY
Naczelnik Wydziału
Architektury i Budownictwa
Małgorzata Kot

Otrzymują:

1. Inwestor: DOMAINSTAR sp. z o.o., ul. Leśna 5A, 56-416 Goszcz; (+1 egz. proj. bud.);
2. Pan Marian Kuczyński;
3. AB – a/akta; (+1 egz. proj. bud.);

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego, ul. Słowackiego 10, 56-400 Oleśnica (+ 1 egz. proj. bud.);

Decyzję opracowała: Małgorzata Pietrzak, tel. (71) 314-01-53 *Pietrak*

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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.)

Pouczenie:

1. Zgodnie z art. 41 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane Inwestor jest obowiązany zawiadomić organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, dla których wymagane jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, dokonanie zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-4, lub dokonanie zgłoszenia instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d;
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 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).

Warunkiem rozpoczęcia prac budowlanych jest wytyczenie w terenie projektowanej budowli przez jednostkę wykonawstwa geodezyjnego.

Po zakończeniu budowy
Obiektu budowlanego (w przypadku urządzeń podziemnych - przed ich zasypaniem) inwestor zobowiązany jest złożyć i zgłosić inwentaryzację powykonawczą jednostce wykonawstwa geodezyjnego