

Białogard, dnia 26 kwietnia 2024 r.

BD.6740.22.2024.JB

## **DECYZJA NR 047/24**

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 682 ze zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 13.02.2024 r., uzupełnionego w dniach 04.03.2024 r. i 24 kwietnia 2024 r.

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

inwestorowi:

**Energa Green Development Sp. z o.o.**  
**ul. Arkońska 6, 80-387 Gdańsk**

obejmujące:

**budowę farmy fotowoltaicznej PV Lubiechowo o mocy do 60MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną: instalacja elektryczna zasilająca AC- niskiego napięcia 230/400 V, ogrodzenie terenu inwestycji, dwa układy drogowe dla celu dojazdu do stacji transformatorowych wraz z placami manewrowymi i miejscami postojowymi przy tych stacjach – w formie utwardzenia terenu, w m.Lubiechowo, na działkach ewid. nr 205/3, 205/2, 211 z obrębu ewid. 0008, Lubiechowo, jednostka ewid. Karlino-obszar wiejski**

Projektanci:

- mgr inż. Jarosław Woźnica, upr. bud. nr ewid. POM/0287/PBE/19 do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych oraz elektroenergetycznych, wpisany na listę członków Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod pozycją POM/IE/0093/20,

- mgr inż. Jacek Maksymiuk, upr. bud. nr ewid. POM/0109/PWOK/08 do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, wpisany na listę członków Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod pozycją POM/BO/0254/08

z zachowaniem następujących warunków:

1) szczególne warunki prowadzenia robót budowlanych:

- zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r., w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. Nr 47, poz. 401) i innymi obowiązującymi przepisami,

2) zgodnie z ustaleniami decyzji Burmistrza Karlina Nr 4/2022 o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 20 lipca 2022 r., znak: GP.6220.4.2022.KZ.14 oraz decyzji Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie Nr 812.2023.K z dnia 12.10.2023 r., znak: ZArch.K.5161.131.2023.MJ,

3) prace w pasie o szerokości 15 m na stronę od osi gazociągu w/c DN 150 relacji Ciechnowo -Karlino, PN 63, rok budowy 2000 prowadzić po uzyskaniu zezwolenia eksploatatora gazociągu i pod jego nadzorem,

4) obowiązującej prowadzenie dziennika budowy,

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1 i 4, art. 45 w związku z art. 42 ust. 1 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

## UZASADNIENIE

Postępowanie w sprawie wszczęto na wniosek firmy Energa Green Development Sp. z o.o., ul. Arkońska 6, 80-387 Gdańsk, reprezentowanej przez pełnomocnika – p.Maciej Białozierski w oparciu o pełnomocnictwo Nr 45/2023 z dnia 2 października 2023 r. Do wniosku dołączono trzy egz. projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego, w tym decyzja Nr 4/2022 o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 20 lipca 2022 r., znak: GP.6220.4.2022.KZ.14 wydana przez Burmistrza Karlina, oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz decyzję 40/2022 o warunkach zabudowy z dnia 21 marca 2023 r., znak: GP.6730.40.2022.NS wydaną przez Burmistrza Karlina. Zamierzenie budowlane obejmuje budowę farmy fotowoltaicznej PV Lubiechowo o mocy do 60 MW wraz niezbędną infrastrukturą techniczną, na obszarze 771855m<sup>2</sup>, położonym na wschód od m.Lubiechowo, w sąsiedztwie obszaru Natura 2000 PLH320007-Dorzecze Parsęty, na działkach ewid. nr 205/3, 205/2, 211 z obrębu ewid. 0008, Lubiechowo, gm.Karlino. Na terenie inwestycji wyznaczone są strefy ochrony archeologicznej: VIII- ograniczonej ochrony konserwatorskiej, i VII - częściowej ochrony konserwatorskiej. Grunty ww. działek obecnie wykorzystywane są rolniczo, wyłączenie tych gruntów z produkcji rolniczej nie wymaga decyzji – patrz decyzja Starosty Białogardzkiego znak: BD.6124.25.2023.AWL z dnia 27.10.2023 r. Przez teren inwestycji (dz. nr 211) przebiega gazociąg w/c DN 150 relacji Ciechnowo -Karlino, PN 63, rok budowy 2000, dla którego to wymagane jest zachowanie nienaruszalnej strefy kontrolowanej o szerokości 50,0 m (po 25,0 m na stronę od osi gazociągu) oraz pasa eksploatacyjnego o szerokości 4,0 m (po 2,0 m na stronę od osi gazociągu). Zamierzenie budowlane zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z § 3 pkt 54 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., poz.1839). W decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzono brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Elektrownia fotowoltaiczna PV Lubiechowo składa się z dwóch ogrodzonych odrębnie zespołów (obszarów) instalacji fotowoltaicznej. W skład jej wchodzi: stalowe konstrukcje wsporcze wraz z panelami fotowoltaicznymi o mocy znamionowej 650 Wp (dwa rzędy po 9 paneli) - 4910 szt., stalowe konstrukcje wsporcze wraz z panelami fotowoltaicznymi o mocy znamionowej 650 Wp (dwa rzędy po 7 paneli) - 257 szt., prefabrykowane stacje transformatorowe nn/SN (0,8/20kV) z transformatorem o mocy 2000kVA – 14 szt., inwentery solarne DC/AC o mocy znamionowej 350kVA - 155 szt., okablowanie niskonapięciowe stałoprądowe (DC), okablowanie zmiennoprądowe (AC), instalacja elektryczna średniego napięcia SN – 20 kV na potrzeby połączenia ze sobą stacji transformatorowych, instalacja uziemiająca, kanalizacja kablowa. Stoły montażowe ustawiane będą w rzędach odsuniętych od siebie na odległość 5,0 m. Zamierzenie budowlane obejmuje też wykonanie utwardzenia terenu dla dwóch układów drogowych: na dz. nr 211 dla dróg wewnętrznych szer. 4m stanowiących dojazd do siedmiu stacji transformatorowych (TR1 – TR7), przy czym między transformatorami TR5 i TR6 droga prowadzona jest przez strefę kontrolowaną gazociągu; na działkach nr 205/2 i 205/3 dla dróg wewnętrznych szer. 4m stanowiących dojazd do siedmiu stacji transformatorowych (TR8 – TR14); dla placów manewrowych oraz dwóch miejsc parkingowych przy każdej ze stacji transformatorowych. Teren inwestycji będzie ogrodzony. Powierzchnia ograniczona ogrodzeniem - 771855m<sup>2</sup>, powierzchnia zajęta pod panele fotowoltaiczne - 284 757 m<sup>2</sup>, powierzchnia zabudowy stacji transformatorowych – 253 m<sup>2</sup>, powierzchnia zajęta pod utwardzenia terenu dla dróg wewnętrznych, placów manewrowych, miejsc parkingowych – 14 013 m<sup>2</sup>. Po sprawdzeniu dokumentacji projektowej w trybie art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane tut. organ postanowieniem z dnia 4 kwietnia 2024 r. nałożył na inwestora obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości w terminie 30 dni od dnia otrzymania postanowienia. W odpowiedzi w dniu 24 kwietnia 2024 r. pełnomocnik inwestora złożył pismo wyjaśniające oraz poprawione projekty. Po sprawdzeniu projektów ustalono, że wykonano obowiązki postanowienia z dnia 04.04.2024 r., projekty są kompletne, zgodne z ustaleniami ww. decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, zostały sporządzone przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane. Osoby te należą do właściwych izb samorządu zawodowego, i do projektów dołączyły oświadczenia o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. Zatwierdzenie projektów nie narusza ogólnej zasady odpowiedzialności projektantów za rozwiązanie projektowe przyjęte w projektach.

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

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 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może rzec 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 OPLATY SKARBOWEJ:

Pobrano opłatę skarbową w kwocie 155 zł (słownie: sto pięćdziesiąt pięć złotych 00/100), określoną w części III poz. 9 pkt 1 lit. h załącznika do ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r., poz. 2111).



z up. STAROSTY  
mgr inż. Juliusz Bock  
Główny Specjalista  
& Budownictwa

Otrzymują:

- |                                                                          |                    |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 1. Inwestor za pośrednictwem pełnomocnika:<br>p. Maciej Białozierski     | + 1 kpl. projektów |
| 2. [REDACTED]                                                            |                    |
| 3. [REDACTED]                                                            |                    |
| 4 aa.                                                                    | + 1 kpl. projektów |
| Do wiadomości:                                                           |                    |
| 1. Powiatowy Inspektor Nadzoru budowlanego<br>Budowlanego w Białogardzie | + 1 kpl. projektów |
| 2. Burmistrz Karlina (epuap)                                             |                    |

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:

- 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,
- 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;
- 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 1994 r. – 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 pięciu 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 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).