



WOJEWODA OPOLSKI

ul. Piastowska 14
45-081 Opole

Opole, 12 marca 2026 r.
IN.I.7721.6.13.2025.AS

Decyzja

Na podstawie art. 138 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r., poz. 1691) zwanej dalej „Kpa” i art. 28 ust. 1 i ust. 1a, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36 oraz art. 82 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418) po rozpatrzeniu odwołania PV 1570 sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie przy Rondzie Daszyńskiego 1 reprezentowanej przez pełnomocnika [REDAKTURA] od decyzji Starosty Namysłowskiego z 4 listopada 2025 r. (znak sprawy: AB.6740.127.2025.AA), odmawiającej zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno – budowlanego i udzielenia ww. inwestorowi pozwolenia na budowę elektrowni fotowoltaicznej Lubska 2 wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w miejscowości Lubska na nieruchomościach oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków nr. 23, 24, 25, 26, 28/4, 28/14, 28/9 obręb Lubska,

uchylam zaskarżoną decyzję w całości oraz pkt 1 i 2 postanowienia z 26 czerwca 2025 r., a także pkt 1, 2 i 5 postanowienia z 16 września 2025 r., i orzekam o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania terenu, projektu architektoniczno – budowlanego oraz udzieleniu PV 1570 sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie 00-843 przy Rondzie Daszyńskiego 1 pozwolenia na budowę

obejmującego budowę elektrowni fotowoltaicznej Lubska 2 wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w miejscowości Lubska na nieruchomościach oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków nr. 23, 24, 25, 26, 28/4, 28/14, 28/9 obręb Lubska, według projektu sporządzonego przez:

Autorzy projektu budowlanego:

1. mgr inż. [REDAKTURA] – uprawnienia do projektowania i do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej

w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych,
i elektroenergetycznych – numer uprawnień budowlanych:

██████████, wpisany na listę członków Podkarpackiej
Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa (wpis zweryfikowany w bazie
e-CRUB);

2. mgr inż. ██████████ – uprawnienia do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno – budowlanej – numer uprawnień budowlanych: ██████████, wpisany na listę członków Podkarpackiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa (wpis zweryfikowany w bazie e-CRUB);
3. mgr inż. ██████████ – uprawnienia do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych, i elektroenergetycznych – numer uprawnień budowlanych: ██████████, wpisany na listę członków Podkarpackiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa (wpis zweryfikowany w bazie e-CRUB);
4. mgr inż. ██████████ – uprawnienia do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno – budowlanej – numer uprawnień budowlanych: ██████████ wpisany na listę członków Podkarpackiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa (wpis zweryfikowany w bazie e-CRUB).

Z zachowaniem następujących warunków:

- Roboty budowlane prowadzić zgodnie z zatwierdzonym projektem zagospodarowania terenu i architektoniczno – budowlanym;
- Zapewnić objęcie kierownictwa budowy;
- Ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego,
- Prowadzić dziennik budowy,
- Umieścić na budowie, w widocznym miejscu, tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia;
- Zawiadomić właściwy organ o zakończeniu budowy;

Uzasadnienie

4 czerwca 2025 r. spółka PV 1570 sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie przy Rondzie Daszyńskiego 1 działając przez pełnomocnika [REDAKTOWANO] złożyła wniosek o wydanie pozwolenia na budowę elektrowni fotowoltaicznej Lubska 2 wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o numerach ewidencyjnych: 23, 24, 25, 26, 28/4, 28/14 oraz 28/9 obręb Lubska gm. Wilków. Do wniosku dołączono:

1. oświadczenie inwestora o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
2. pełnomocnictwo do reprezentowania spółki PV 1570 dla [REDAKTOWANO]
[REDAKTOWANO] wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej z tytułu udzielonego pełnomocnictwa oraz decyzji o pozwoleniu na budowę,
3. decyzję Wójta Gminy Wilków nr 3/2022 z 1 lutego 2022 r. o warunkach zabudowy (znak sprawy GK.6730.5.2021.EH),
4. decyzję Wójta Gminy Wilków z 3 września 2020 r. o środowiskowych uwarunkowaniach ww. inwestycji (znak sprawy GK.6220.7.2020.KGP),
5. 3 egz. projektów: zagospodarowania terenu (zwanego dalej „PZT”) oraz architektoniczno – budowlanego (zwanego dalej „PAB”).

Starosta Namysłowski pismem z 26 czerwca 2025 r., zgodnie z art. 61 § 4 Kpa, zawiadomił strony o wszczęciu postępowania. Następnie postanowieniem wydanym w tej samej dacie, na podstawie art. 35 ust. 1 i 3 Prawa budowlanego, nałożył na inwestora obowiązek usunięcia, w terminie 4 tygodni od dnia doręczenia postanowienia, nieprawidłowości w projektach: zagospodarowania terenu i architektoniczno – budowlanym w zakresie (cyt.):

- 1) Wniosek obejmuje budowę farmy fotowoltaicznej. Z projektu wynika, że projektowane są dwie niezależne farmy fotowoltaiczne na działkach, które ze sobą nie sąsiadują. Farmy te nie są ze sobą powiązane funkcjonalnie i technologicznie, będą osobno ogrodzone i będą posiadały odrębne zjazdy z dróg i odrębną infrastrukturę techniczną. Decyzja Wójta Gminy Wilków nr 3/2022 z 1 lutego 2022 r. o warunkach zabudowy obejmuje budowę elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 11 MW wraz z kontenerowymi stacjami transformatorowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, z czego wynika, że inwestycja obejmuje budowę jednej farmy, a nie dwóch. W pkt. 2 warunków

i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego tej decyzji wynika, że dopuszcza się budowę 11 osobnych elektrowni fotowoltaicznych o mocy 1 MW każda. Zaprojektowane rozwiązanie jest niezgodne z ustaleniami ww. decyzji. Doprowadzić do zgodności.

- 2) Opłata skarbową za wydanie pozwolenia na budowę jest niezgodna z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111) nie obejmuje każdego z projektowanych obiektów i urządzeń.
- 3) Wykazać, że spełnione są warunki wynikające z decyzji Wójta Gminy Wilków nr 3/2022 z 1 lutego 2022 r. o warunkach zabudowy oraz GK.6220.7.2020.KGP z 3 września 2020 r. o środowiskowych uwarunkowaniach w zakresie:
 - zapotrzebowania na wodę (pkt 9 projektu PAB),
 - szerokości rzędu paneli oraz odstępu między rzędami paneli (rysunki projektu PZT i PAB),
 - powstających odpadów na etapie eksploatacji (pkt 9 projektu PAB).
- 4) Brak podpisu geodety na mapach do celów projektowych, na których zostały sporządzone projekty PZT. Wytyczne opracowania map do celów projektowych określa rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 18 sierpnia 2020 r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Dz.U. z 2022 r. poz. 1670).
- 5) Sporządzony w projekcie PZT bilans odnosi się do powierzchni terenu inwestycyjnego objętego decyzją o warunkach zabudowy. Natomiast powierzchnia terenu inwestycyjnego objętego projektem faktycznie jest mniejsza. Doprowadzić do zgodności.
- 6) Projekt dostosować do wymagań stawianych przez rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679) w następującym zakresie:

- w części opisowej projektu PZT nie podano parametrów technicznych sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, ponadto nie określono czy projektuje się sieci czy instalacje – § 14 pkt 3 lit. e),
- na rysunku projektu PZT brak: zwymiarowania i podania przekrojów przewodów projektowanych linii kablowych energetycznych i zasilających monitoring, wymiarów projektowanej stacji transformatorowej, oznaczenia liczby kondygnacji i projektowanych stacji transformatorowych – § 15 ust. 2 pkt 3 i 11,
- brak kolorystyki i wyrobów wykończeniowych na rysunkach projektowanej stacji transformatorowej, ponadto wymiary tej stacji są mało czytelne – § 21 pkt 2,
- na metrykach rysunków projektowanej stacji transformatorowej brak skali rysunku – § 10 ust. 1 pkt 2.

- 7) Na stronie tytułowej „informacji BIOZ” brak adresu projektanta sporządzającego informację (art. 20 ust. 1 pkt 1b) zgodnie z § 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. z 2003 r. poz. 1126).
- 8) W projekcie występują nieścisłości w zakresie oświetlenia – pkt 3.1 i pkt 5 projektu PZT, pkt 4 projektu PAB oraz rysunek projektu PZT. Doprowadzić do zgodności.

Na wniosek inwestora Starosta Namysłowski zmienił termin usunięcia nieprawidłowości wskazanych w ww. postanowieniu na 15 września 2025 r.

Przy piśmie z 8 września 2025 r. pełnomocnik inwestora przedłożył uzupełnione projekty PZT i PAB w zakresie wskazanym w ww. postanowieniu. W odniesieniu do obowiązku wskazanego w pkt 1 postanowienia pełnomocnik przyznał, że projektowana inwestycja zlokalizowana jest na obszarach, które ze sobą nie sąsiadują. Wskazał jednocześnie, że powyższe nie oznacza, że części inwestycji zlokalizowane na poszczególnych obszarach (działkach) będą tworzyć odrębne elektrownie fotowoltaiczne. Poszczególne części inwestycji będą, bowiem połączone wewnętrzną elektroenergetyczną linią kablową SN objętą odrębnym opracowaniem łączącą stacje transformatorowe ST 1 oraz ST 2 w obu lokalizacjach oraz zostaną wpięte w jednym polu w GPO (Główny Punkt Odbiorczy). Energia elektryczna wytworzona w poszczególnych częściach elektrowni będzie przesyłana pomiędzy

ww. częściami inwestycyjnymi i łącznie wprowadzana w jednym punkcie do systemu elektroenergetycznego. Schemat powyższego połączenia przedstawia załącznik nr 1 arkusz nr 2 projektu PZT. W pozostałym zakresie wskazanym w ww. postanowieniu nieprawidłowości opisane w pkt 2 do 8 zostały uzupełnione bądź poprawione.

Następnie Starosta Namysłowski, po dokonaniu analizy uzupełnionych projektów PZT i PAB spornej inwestycji, kolejnym postanowieniem z 16 września 2025 r., na podstawie art. 35 ust. 1 i 3 Prawa budowlanego, nałożył na inwestora obowiązek usunięcia, w terminie 4 tygodni od dnia doręczenia postanowienia, nieprawidłowości w projektach PZT i PAB w zakresie (cyt.):

1. Wniosek obejmuje budowę farmy fotowoltaicznej. Z projektu wynika, że projektowane są dwie niezależne farmy fotowoltaiczne na działkach, które ze sobą nie sąsiadują. Farmy te nie są ze sobą powiązane funkcjonalnie i technologicznie, będą osobno ogrodzone i będą posiadały odrębne zjazdy z dróg i odrębną infrastrukturę techniczną. Decyzja Wójta Gminy Wilków nr 3/2022 z 1 lutego 2022 r. o warunkach zabudowy obejmuje budowę elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 11 MW wraz z kontenerowymi stacjami transformatorowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, z czego wynika, że inwestycja obejmuje budowę jednej farmy, a nie dwóch. W pkt. 2 warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego tej decyzji wynika, że dopuszcza się budowę 11 osobnych elektrowni fotowoltaicznych o mocy 1 MW każda. Zaprojektowane rozwiązanie jest niezgodne z ustaleniami ww. decyzji. Wprawdzie z wyjaśnienia pełnomocnika inwestora w piśmie z 8 września 2025 r. (data wpływu 10 września 2025 r.), jako wyjaśnienia odpowiedź na postanowienie Starosty Namysłowskiego z 26 czerwca 2025 r. wynika, że poszczególne części inwestycji będą połączone wewnętrzną elektroenergetyczną linią kablową SN, lecz projekt tego nie przewiduje. Wewnętrzna linia energetyczna jest niewątpliwie urządzeniem budowlanym zapewniającym możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem (art. 3 pkt 9 Prawa budowlanego) i nie może być realizowana na podstawie odrębnego opracowania. Pozwolenie budowlane dotyczy całego zamierzenia budowlanego razem z urządzeniami budowlanymi. W ocenie tutejszego organu przedłożony

projekt, w wyniku poprawek, nadal zakłada budowę dwóch niezależnych farm fotowoltaicznych. Doprowadzić do zgodności.

2. Opłata skarbową za wydanie pozwolenia na budowę jest niezgodna z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111) – nie obejmuje każdego z projektowanych obiektów i urządzeń. Przedłożona opłata skarbową nie obejmuje w dalszym ciągu projektowanych urządzeń (drogi, instalacje elektryczne, instalacje monitoringu).
3. Na rysunku PZT nie podano przekrojów przewodów projektowanych linii kablowych energetycznych i zasilających monitoring – § 15 ust. 2 pkt 11 rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679).
4. Załączone pełnomocnictwo udzielone dla Pana [REDACTED] posiadało termin ważności do 31 lipca 2025 r. Wobec tego należy przedłożyć nowe pełnomocnictwo wraz z opłatą skarbową.
5. Treść mapy do celów projektowych określa rozdział 6 rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 18 sierpnia 2020 r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1670). Zgodnie z § 30 ust. 2 do sporządzenia mapy do celów projektowych wykonawca wykorzystuje: materiały udostępnione z zasobu, wyniki wykonanych pomiarów, opracowania planistyczne oraz inne dokumenty lub informacje dotyczące obszaru projektowanego zamierzenia budowlanego lub terenów sąsiednich, jeżeli mają znaczenie dla zamierzenia budowlanego. Na mapie dołączonej do projektu brak niektórych treści ustalonych decyzją o warunkach zabudowy (linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu).

Przy piśmie z 20 października 2025 r. inwestor przedłożył uzupełnione i poprawione projekty PZT i PAB spornego zamierzenia wskazując jednocześnie na odmienne stanowisko względem obowiązków nałożonych w pkt 1 i 5 postanowienia.

W odniesieniu do obowiązku opisanego w pkt 1 inwestor powtórzył swoje pierwotne stanowisko przedstawione w piśmie z 8 września 2025 r. wskazując dodatkowo, na przepis art. 33 ust. 1a Prawa budowlanego w zw. z § 2 pkt 32 rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 22 marca 2023 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. z 2024 r. poz. 919), który definiuje „przyłącze”, jako odcinek lub element sieci służący do połączenia urządzeń, instalacji lub sieci podmiotu, dostosowane do mocy przyłączeniowej, z pozostałą częścią sieci przedsiębiorstwa energetycznego świadczącego na rzecz podmiotu przyłączanego usługę przesyłania lub dystrybucji energii elektrycznej. W odniesieniu do obowiązku opisanego w pkt. 5 postanowienia z 16 września 2025 r. inwestor zauważył, że wskazany w postanowieniu przepis § 30 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 18 sierpnia 2020 r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1670) nie wskazuje na treść mapy do celów projektowych, a jedynie co wykonawca wykorzystuje do sporządzenia mapy. W ocenie inwestora przepisem wskazującym na treść mapy do celów projektowych jest § 32 ww. rozporządzenia, przy czym przepis ten nie wskazuje na obowiązek opracowania geodezyjnie linii rozgraniczających teren o różnym przeznaczeniu.

Następnie po dokonaniu analizy uzupełnionej dokumentacji projektowej, Starosta Namysłowski decyzją nr AB.6740.109.213.2025 z 4 listopada 2025 r., na podstawie art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego, odmówił zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz architektoniczno – budowlanego i wydania decyzji o pozwoleniu na budowę spornego zamierzenia inwestycyjnego. W uzasadnieniu ww. decyzji organ administracji wskazał, iż przesłanką do jej wydania było niewykonanie przez inwestora obowiązków nałożonych postanowieniem z 26 czerwca 2025 r. i 16 września 2025 r. w szczególności obowiązku doprowadzenia do zgodności PZT z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy (pkt 1). Powyższą decyzję doręczono pełnomocnikowi inwestora 17 listopada 2025 r.

Odwołanie od ww. decyzji wniósł pełnomocnik inwestora pismem z 26 listopada 2025 r. żądając uchylenia zaskarżonej decyzji i orzeczenia, co do istoty sprawy, zarzucając zaskarżonej decyzji naruszenie przepisu art. 35 ust. 5 w zw. z art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego poprzez zastosowanie tego przepisu w sytuacji, gdy opisane w postanowieniach z 26 czerwca 2025 r. oraz 16 września 2025 r.

nieprawidłowości nie występowały lub zostały usunięte przez inwestora. Odwołanie zostało wniesione w terminie.

Po przeprowadzeniu szczegółowej analizy akt sprawy Starosty Namysłowskiego, stanu prawnego i faktycznego w sprawie stwierdzić należy, że odwołanie zasługuje na uwzględnienie.

Z uwagi na przyjętą w zaskarżonej decyzji podstawę prawną odmowy udzielenia pozwolenia na budowę tj. art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego, w pierwszej kolejności należy poddać ocenie prawidłowość wydania postanowień z 26 czerwca 2025 r. i 16 września 2025 r. Na marginesie należy zaznaczyć, iż podstawa prawna wskazana w zaskarżonej decyzji Starosty Namysłowskiego tj. art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego nie stanowi materialno – prawnej podstawy do wydania decyzji. Przyjmując, iż podmiot, na który nałożono postanowieniem na podstawie art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego obowiązek usunięcia nieprawidłowości w zakresie niezgodności projektu w zakresie określonym w ust. 1 ww. przepisu nie wykona w wyznaczonym terminie nałożonego obowiązku, to zgodnie z art. 35 ust. 5 pkt 1 Prawa budowlanego, organ administracji architektoniczno – budowlanej wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu i odmowie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. Tak, więc w realiach badanej sprawy przy założeniu, iż inwestor nie wykonał nałożonych obowiązków postanowieniem, właściwą podstawą prawną do wydania decyzji odmownej jest art. 35 ust. 5 pkt 1 Prawa budowlanego, a nie przepis art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego, który stanowi podstawę jedynie do nałożenia obowiązku usunięcia nieprawidłowości w projekcie budowlanym.

W odniesieniu do obowiązku wskazanego w pkt 1 postanowienia z 26 czerwca 2025 r. wskazać należy, co następuje. Projektowana inwestycja zlokalizowana jest na nieruchomościach nieobjętych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W takim przypadku, zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 – zwanej dalej „ustawą opzp”) określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, do której wydania uprawnionym jest wójt, burmistrz albo prezydent miasta (art. 60 ust. 1 ustawy opzp). Należy w tym miejscu wskazać na art. 104 § 2 Kpa zgodnie, z którym decyzje rozstrzygają sprawę co do jej istoty w całości lub w części albo w inny sposób kończą sprawę w danej instancji. Zgodnie z powyższym ostateczna decyzja Wójta Gminy Wilków nr 3/2022 z 1 lutego 2022 r. ustalająca warunki i szczegółowe zasady

zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wydana na rzecz spółki PV 1570 sp. z o. o. dla budowy elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 11 MW wraz z kontenerowymi stacjami transformatorowymi oraz niezbędną infrastrukturą jest wiążąca dla organu administracji architektoniczno – budowlanej. Co istotne dla procesu inwestycyjnego, przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, i prawa budowlanego nie przyznają organom administracji architektoniczno – budowlanej, w badanej sprawie Staroście Namysłowskiemu, kompetencji do jej modyfikacji bądź wykładni rozszerzającej wskazanych w niej ustaleń. Wręcz przeciwnie, ustawodawca w treści art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. a) Prawa budowlanego wyraźnie wskazał zakres kompetencji organu administracji architektoniczno – budowlanej polegający na sprawdzeniu zgodności projektów PZT oraz PAB z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu.

Za powyższym stanowiskiem przemawia powszechny pogląd w orzecznictwie sądowo – administracyjnym zgodnie, z którym ustawodawca określając w treści art. 35 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego, wymaganą relację pomiędzy projektem budowlanym, a ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy i innych aktów prawa miejscowego, posługuje się pojęciem "zgodności", co oznacza związek znacznie silniejszy niż tylko "spójność", czy też "brak sprzeczności". Nie można w tym zakresie stosować wykładni rozszerzającej. Twierdzenie to wzmacnia okoliczność, że miejscowy plan i inne akty prawa miejscowego, a w przypadku braku miejscowego planu decyzja o warunkach zabudowy, zawierają ustalenia wiążące na obszarze, na którym obowiązują, tak długo dopóki nie zostanie stwierdzona ich nieważność, bądź nie zostaną uchylone. Postanowienia tych aktów wiążą nie tylko właścicieli nieruchomości gruntowych położonych na ich obszarze, ale i organy gminy oraz inne organy państwa, we właściwości których pozostaje wypowiedanie się w kwestii praw i obowiązków właściciela nieruchomości, na podstawie przepisów odrębnych. W orzecznictwie sądowym przyjmuje się, że negatywny wynik ustaleń organu, co do tej zgodności w zasadzie przekreśla możliwość wydania pozytywnej decyzji o pozwoleniu na budowę (wyrok NSA z 2 października 2015 r. sygn. akt. II OSK 215/14).

Przenosząc powyższe na grunt badanej sprawy wskazać należy na pkt I.2 decyzji Wójta Gminy Wilków nr 3/2022, w której wskazano funkcję zabudowy i zagospodarowania terenu (cyt.) „budowa elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 11 MW produkującej energię elektryczną przetwarzając promieniowanie

słoneczne wraz z kontenerowymi stacjami transformatorowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie objętym liniami rozgraniczającymi teren inwestycji – zgodnie z załącznikiem nr 3 do niniejszej decyzji. [...] Dopuszcza się budowę 11 osobnych elektrowni fotowoltaicznych o mocy 1 MW każda”. W ocenie Wojewody Opolskiego z powyższej treści wynika, że na terenie objętym liniami rozgraniczającymi teren inwestycji przedstawionym w załączniku nr 3 do decyzji dopuszcza się budowę „jednej” elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy do 11 MW, względnie budowę 11 osobnych elektrowni fotowoltaicznych o mocy do 1 MW każda. Analiza przeprowadzona przez organ odwoławczy prowadzi do wniosku, iż teren inwestycji wskazany na mapie do celów projektowych PZT jest zgodny z załącznikiem nr 3 do decyzji o warunkach zabudowy. Nadto należy zaznaczyć, że inwestor konsekwentnie, we wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, jak i w treści projektów PZT i PAB wskazuje, iż przedmiotem inwestycji jest jedna elektrownia fotowoltaiczna o mocy do 11 MW. Stanowisko organu I instancji, iż projekt PZT obejmuje budowę dwóch odrębnych farm fotowoltaicznych z uwagi na lokalizację na działkach ze sobą niesąsiadujących, niepowiązanych ze sobą funkcjonalnie i technologicznie, posiadających odrębne ogrodzenia i niezależne zjazdy z drogi publicznej z opisanych wyżej powodów należy uznać za niezasadne. Należy podkreślić, że ocena zgodności projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno – budowlanymi (art. 35 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy) została, po nowelizacji Prawa budowlanego z 2003 r., znacznie ograniczona jeśli chodzi o kompetencje organu architektoniczno – budowlanego, w wyniku uchylenia ust. 2 tego przepisu. Wprowadzona została zasada wyłącznej odpowiedzialności projektanta oraz osoby sprawdzającej za projekt architektoniczno – budowlany. Od 11 lipca 2003 r. organ administracji architektoniczno – budowlanej badając zgodność projektu zagospodarowania działki z przepisami techniczno – budowlanymi, nie analizuje i nie ocenia jednak rozwiązań technicznych projektowanego zamierzenia. W myśl art. 20 ust. 2 Prawa budowlanego, projektant ma zapewnić sprawdzenie projektu architektoniczno – budowlanego pod względem zgodności z przepisami, w tym techniczno – budowlanymi, przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności. Natomiast w myśl art. 20 ust. 4 ww. ustawy, projektant, a także sprawdzający, o którym mowa w ust. 2, do projektu budowlanego dołącza oświadczenie o sporządzeniu projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. Uprawnienia kontrolne organu administracji architektoniczno – budowlanej zostały ograniczone do przypadków

ściśle określonych w art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego, tym przypadkiem nie jest badanie zgodności projektu budowlanego, pod kątem przyjętych rozwiązań projektowych i możliwości technicznych jego wykonania (tak m.in. NSA w wyroku z 1 października 2021, sygn. akt II OSK 175/21).

Powyższa argumentacja wskazuje na niezasadność obowiązku nałożonego w pkt 1 postanowienia z 16 września 2025 r. i skutkuje koniecznością jego uchylenia. Należy w tym miejscu uzupełniającą wskazać, że pogląd organu I instancji, iż wyjaśnienia inwestora wskazujące na realizację w odrębnym opracowaniu wewnętrznej linii energetycznej łączącej części inwestycji nie zasługują na uwzględnienie. Z uzasadnienia ww. postanowienia oraz decyzji odmownej wynika, że w ocenie Starosty Namysłowskiego urządzenie budowlane w postaci wewnętrznej linii elektroenergetycznej nie może być realizowane w ramach odrębnego opracowania. W ocenie organu odwoławczego takie stanowisko również uznać należy za niezasadne. Z treści wyjaśnień inwestora wskazanych w piśmie z 8 września 2025 r. wynika, iż wewnętrzna elektroenergetyczna linia zasilająca będzie łączyła nie tylko stacje transformatorowe ST 1 i ST 2 zlokalizowane na częściach farmy. Będzie ona jednocześnie łączyła projektowaną farmę (jej części) poprzez Główny Punkt Odbiorczy (GPO) z siecią ogólnokrajowego systemu elektroenergetycznego. W tych okolicznościach Wojewoda Opolski uznaje, że opisane urządzenie techniczne stanowi przyłącze w rozumieniu § 2 pkt 32 rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 22 marca 2023 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. z 2025 r. poz. 919). Kontynuując należy wskazać na przepis art. 33 ust. 1a Prawa budowlanego, umożliwiający nieobjęcie decyzją o pozwoleniu na budowę przyłączy wymienionych w art. 29 ust. 1 pkt 23, które są wymagane dla takiego obiektu.

W odniesieniu do kwestii uznania przez organ I instancji, iż części projektowanej inwestycji należy traktować, jako dwie odrębne elektrownie z uwagi na fakt, że zlokalizowane są na więcej niż jednej działce budowlanej, jak to zostało określone w art. 34 ust. 3 pkt 1 Prawa budowlanego, powyższy pogląd organ odwoławczy również uznaje za niezasadny. Przyjęcie powyższego stanowiska prowadziłoby do wniosku, iż inwestor lokujący swoją inwestycję na dwóch lub więcej działkach budowlanych, w pierwszej kolejności byłby zmuszony do scalenia nieruchomości, a dopiero po wykonaniu powyższego uprawniony byłby do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę. W przepisach Prawa budowlanego brak przepisów uprawniających organy administracji do takiego działania i ingerowania

w konstytucyjnie chronione prawo własności nieruchomości. Podobnie należy ocenić argumentację organu, iż elektrownie są dwie gdyż części inwestycji zlokalizowane są na terenie działek niegraniczących ze sobą.

W odniesieniu do obowiązku wskazanego w pkt 2 obu postanowień wskazać należy, iż kwestia uiszczenia opłaty skarbowej za wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę wykracza poza ramy kompetencji organu administracji określone w dyspozycji art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego. Przypomnieć należy, że na podstawie ww. przepisu organ uprawniony jest do nałożenia obowiązku w zakresie doprowadzenia do zgodności z przepisami projektów PZT i PAB. Wymagania określające części składowe projektu budowlanego określone w art. 34 Prawa budowlanego i doprecyzowane w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679) nie obejmują swoim zakresem opłaty skarbowej. W sytuacji nieuiszczenia w ogóle, bądź uregulowania w wysokości innej niż określa załącznik do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2025 r. poz. 1154) uprawnia organ do działania na podstawie art. 11 ust. 1 ustawy o opłacie skarbowej tj. przekazania informacji o tym fakcie organowi podatkowemu. Z powyższej przyczyny obowiązki wskazane w pkt 2 postanowień z 26 czerwca 2025 r. oraz 16 września 2025 r. należało uchylić.

W odniesieniu do obowiązku wskazanego w pkt 5 postanowienia z 16 września 2025 r. wskazać należy, co następuje. Zgodnie z art. 34 ust. 3 Prawa budowlanego projekt budowlany zawiera: projekt zagospodarowania działki lub terenu sporządzony na aktualnej mapie do celów projektowych lub jej kopii, projekt architektoniczno – budowlany oraz projekt techniczny; przy czym zatwierdzeniu w decyzji organu administracji architektoniczno – budowlanej podlegają projekty zagospodarowania działki lub terenu i projekt architektoniczno – budowlany (ust. 4). Projekt PZT sporządza się na aktualnej mapie do celów projektowych lub jej kopii, którą ustawodawca zdefiniował w art. 3 pkt 14a Prawa budowlanego, jako mapę do celów projektowych w rozumieniu art. 2 pkt 7a ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne. Zgodnie z ww. przepisem prawa geodezyjnego przez mapę do celów projektowych rozumie się opracowanie kartograficzne, wykonane z wykorzystaniem wyników pomiarów geodezyjnych i materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zawierające elementy stanowiące treść mapy zasadniczej lub mapy, o której mowa w art. 4 ust. 2, a także informacje niezbędne do sporządzenia dokumentacji projektowej oraz, z uwzględnieniem art. 12c ust. 1 pkt 1, klauzulę

urzędową, o której mowa w art. 40 ust. 3g pkt 3, stanowiącą potwierdzenie przyjęcia do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego zbiorów danych lub dokumentów, o których mowa w art. 12a ust. 1 w oparciu, o które mapa do celów projektowych została sporządzona, albo oświadczenie wykonawcy prac geodezyjnych o uzyskaniu pozytywnego wyniku weryfikacji. W badanej sprawie mapa do celów projektowych stanowiąca załącznik do PZT zawiera potwierdzenie przyjęcia do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego zbiorów danych lub dokumentów pod nr P.6640.840.2024. W powyższym stanie tut. organ uznaje, iż część rysunkowa PZT została sporządzona na mapie do celów projektowych spełniającej wymagania określone w opisanych wyżej przepisach Prawa budowlanego i nie wymagała uzupełnienia w zakresie wskazanym w pkt 5 postanowienia. Powołanie się przez Starostę Namysłowskiego na przepisy rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 18 sierpnia 2020 r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1670), Wojewoda Opolski uznaje za błędne. Za powyższym stanowiskiem przemawia wykładnia § 1 ww. rozporządzenia, które wskazuje na zakres normowania rozporządzenia, którym jest wykonywanie geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowanie i przekazywanie wyników pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Nadto w § 30 ust. 2 rozporządzenia wskazano podmiot „sporządzający” ww. mapę, którym jest „wykonawca”, a którym zgodnie z § 2 pkt 2 może być przedsiębiorca, jednostka organizacyjna, a także osoba legitymująca się uprawnieniami zawodowymi w dziedzinie geodezji i kartografii (art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. prawo geodezyjne i kartograficzne – Dz. U. z 2024 r. poz. 1151). Podsumowując stwierdzić należy, że przepisy rozporządzenia, na które powołał się Starosta Namysłowski wiążą wykonawcę prac geodezyjnych i kartograficznych na etapie poprzedzającym przekazanie mapy do celów projektowych do państwowego zasobu geodezyjnego. Dopiero mapę zweryfikowaną i przyjętą do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego wydaje się projektantom celem sporządzenia mapy do celów projektowych wymaganej do sporządzenia mapy PZT. Z powyższych powodów obowiązek określony w pkt 5 postanowienia z 16 września 2025 r. należało uchylić.

Przechodząc do meritum sprawy wskazać należy, iż przedmiotem postępowania odwoławczego nie jest jedynie weryfikacja zaskarżonej decyzji, a ponowne rozpoznanie sprawy administracyjnej.

W tym miejscu należy wskazać, że zasadą jest, iż inwestor ma prawo zabudowania nieruchomości, którą dysponuje, zaś ograniczenia tego prawa powinny jasno wynikać z przepisów ustawowych oraz wydanych na ich podstawie przepisów o niższej randze. Znajduje to potwierdzenie w art. 4 Prawa budowlanego, który stanowi, że każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykáže prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami. Zgodnie, bowiem z art. 32 ust. 4 Prawa budowlanego, 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), złożył wniosek w tej sprawie w okresie ważności pozwoleń, o których mowa w art. 23 ust. 1 i art. 26 ust. 1, oraz decyzji, o której mowa w art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz.U. z 2018 r. poz. 2214 oraz z 2019 r. poz. 125 i 730), jeżeli są one wymagane, złożył oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

W realiach badanej sprawy stosownie do art. 33 ust. 2 Prawa budowlanego, do wniosku o pozwolenie na budowę dot. spornego zamierzenia należy dołączyć:

- 1) projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno – budowlany w trzech egzemplarzach w wersji papierowej, bądź w wersji elektronicznej wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, lub kopiami tych opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów;
- 2) decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach;
- 3) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- 4) decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu;

Z analizy przedłożonych wraz z wnioskiem dokumentów wynika, że inwestorzy przedłożyli kopie n/w dokumentów:

1. oświadczenie inwestora o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
2. decyzję Wójta Gminy Wilków nr 3/2022 z 1 lutego 2022 r. o warunkach zabudowy (znak sprawy GK.6730.5.2021.EH),

3. decyzję Wójta Gminy Wilków z 3 września 2020 r. o środowiskowych uwarunkowaniach ww. inwestycji (znak sprawy GK.6220.7.2020.KGP),
4. 3 egz. projektów: zagospodarowania terenu oraz architektoniczno – budowlanego.

W świetle powyższych ustaleń stwierdzić należy, że inwestorzy przedłożyli wraz z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwolenie na budowę wszystkie wymagane przepisami zgody, uzgodnienia i oświadczenia, a działki inwestycyjne posiadają dostęp do drogi publicznej.

Następnie po stwierdzeniu spełnienia ww. warunków przez inwestora, organ administracji architektoniczno – budowlanej w myśl art. 35 ust. 1 pkt 1 – 4a Prawa budowlanego przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno – budowlanego sprawdza:

1. zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno – budowlanego z:
 - a. ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu (warunek spełniony – projekty zgodne z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy),
 - b. wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, (warunek spełniony – projekty zgodne z ustaleniami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach)
 - c. ustaleniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, (nie dotyczy badanej sprawy)
 2. zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno – budowlanymi (warunek spełniony – projekt PZT zgodny z przepisami);
 3. kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno – budowlanego (warunek spełniony),
- 3a. dołączenie:

- a. wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń (warunek spełniony),
 - b. oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10 (nie dotyczy badanej sprawy);
4. posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych na podstawie (warunek spełniony, uprawnienia zweryfikowane w bazie e-CRUB):
- a. kopii dokumentów, których mowa w art. 34 ust. 3d pkt 1 – w przypadku uprawnień niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane (nie dotyczy badanej sprawy),
 - b. danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane – w przypadku osób wpisanych do tego rejestru (warunek spełniony);
- 4a. przynależność projektanta i projektanta sprawdzającego do właściwej izby samorządu zawodowego na podstawie (warunek spełniony, przynależność zweryfikowano w bazie e-CRUB):
- a. zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 – w przypadku osób niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane (nie dotyczy badanej sprawy),
 - b. danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane – w przypadku osób wpisanych do tego rejestru (warunek spełniony – wpisy zweryfikowane w oparciu o dane w bazie e-CRUB).

W odniesieniu do badania zgodności PZT i PAB przedsięwzięcia z ustaleniami decyzji Wójta Gminy Wilków nr 3/2022 z 1 lutego 2022 r. o warunkach zabudowy terenu Wojewoda Opolski stwierdza, iż inwestycja jest zgodna z ustaleniami ww. decyzji, a uzasadnienie stanowiska stanowi ww. część uzasadnienia niniejszej decyzji.

Analiza projektów PZT i PAB spornego zamierzenia wykazała pełną zgodność z ustaleniami decyzji Wójta Gminy Wilków z 3 września 2020 r. o środowiskowych uwarunkowaniach spornej inwestycji (znak sprawy GK.6220.7.2020.KGP). Nadto należy stwierdzić, iż stosownie do art. 72 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 2024 r. poz. 1112) wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę został złożony w okresie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych

uwarunkowaniach stała się ostateczna (w badanej sprawie był to 1 października 2020 r.).

Analiza projektu PZT spornego zamierzenia prowadzi do wniosku, iż obszar oddziaływania inwestycji określony w art. 3 pkt 20 Prawa budowlanego w całości mieści się w granicach działek inwestycyjnych tj. nr 23, 24, 25, 26, 28/4, 28/14 oraz 28/9 obręb Lubka. Tak, więc stronami postępowania o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę uznać należy inwestora oraz współwłaścicieli ww. nieruchomości.

Podsumowując, przeprowadzona analiza dokumentów pozwala stwierdzić, że inwestor spełnił wszystkie wymagania nałożone przepisami prawa tj.: złożył kompletny wniosek spełniający wymogi formalno – prawne, przedłożył oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, a także projekty zagospodarowania terenu i architektoniczno – budowlany spełniające wymagania przepisów szczególnych. Tak, więc w przypadku spełnienia wymagań określonych w art. 35 ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4, organ administracji architektoniczno – budowlanej nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę (art. 35 ust. 3 i ust. 4 Prawa budowlanego).

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności należało orzec jak na wstępie, co oznacza, że Wojewoda Opolski uchyla w całości zaskarżoną decyzję Starosty Namysłowskiego nr AB.6740.109.213.2025 z 4 listopada 2025 r. (znak sprawy AB.6740.127.2025.AA) oraz pkt 1 i 2 postanowienia z 26 czerwca 2025 r., a także pkt 1, 2 i 5 postanowienia z 16 września 2025 r. i orzeka o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno – budowlanego opisanego wyżej przedsięwzięcia, i udziela spółce PV 1570 sp. z o. o. pozwolenia na jego realizację.

W związku z tym, iż w postępowaniu prowadzonym przed tutejszym organem, nie zostały zebrane żadne nowe, nieznane stronom dowody i materiały, z którymi mogły zapoznać się przed wydaniem decyzji, odstąpiono od zawiadomienia o możliwości wypowiedzenia się w trybie art. 10 Kpa.

Niniejsza decyzja jest ostateczna.

Na niniejszą decyzję służy stronie skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu, za pośrednictwem Wojewody Opolskiego w terminie 30 dni od dnia doręczenia decyzji. Wysokość wpisu od powyższej skargi wynosi

500 zł, którą uiszcza się gotówką do kasy właściwego sądu administracyjnego lub na rachunek bankowy właściwego sądu.

Strona może wystąpić do Sądu o przyznanie jej prawa pomocy przez ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego. Prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego.

Wniosek o przyznanie prawa pomocy oraz wniosek o przyznanie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej składa się do właściwego wojewódzkiego sądu administracyjnego. Wniosek w tym przedmiocie powinien być złożony na urzędowym formularzu według ustalonego wzoru, określonym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 19 sierpnia 2015 r. w sprawie określenia wzoru i sposobu udostępniania urzędowego formularza wniosku o przyznanie prawa pomocy w postępowaniu przed sądami administracyjnymi oraz sposobu dokumentowania stanu majątkowego, dochodów lub stanu rodzinnego wnioskodawcy (Dz. U. z 2024 r., poz. 1451).

Z up. Wojewody Opolskiego

Magdalena Turek

Zastępca Dyrektora

Wydział Infrastruktury i Nieruchomości

Pismo zostało wydane w postaci elektronicznej i podpisane kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

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. 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 łącznie), 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).

Załączniki:

1. 3 egz. projektów: zagospodarowania terenu i architektoniczno – budowlanego (1 teczka)

Pismo otrzymują:

1. PV 1570 sp. z o. o. + 1 egz. projektu zagospodarowania terenu i architektoniczno – budowlanego – przez pełnomocnika [REDAKTOWANO],
2. [REDAKTOWANO],
3. [REDAKTOWANO],
4. Wójt Gminy Wilków – Wydział Gospodarki Nieruchomościami (e-Doręczenia),
5. Starosta Namysłowski + 1 egz. projektu zagospodarowania terenu i architektoniczno – budowlanego i akta sprawy organu I instancji (AB.6740.127.2025.AA),
6. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w powiecie namysłowskim + 1 egz. projektu zagospodarowania terenu i architektoniczno – budowlanego,
7. A/a.