

DECYZJA NR 114/2025

Na podstawie art. 28, art. 32, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36, art. 39, art. 80 ust. 1 pkt 1, art. 81 ust. 1 pkt 1 i 2, art. 82 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2026 r., poz. 524 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2025 r., poz. 1691) i art. 38 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 roku – o samorządzie powiatowym (tj. Dz. U. z 2025 r., poz. 1684 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 02.07.2026 r.,

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

dla:

Pana Adama Orlicha, zam. [REDACTED]

obejmujące:

budowę budynku inwentarskiego (obory wolnostanowiskowej dla krów mlecznych) wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr: 200, 204 obręb ewid. Krasna Łąka, jednostka ewid. Mikołajki Pomorskie,

składający się z w/w części opracowanych w następujących branżach (załączniki nr: 1 ÷ 3 do decyzji o pozwoleniu na budowę):

1. branża architektoniczna

projektant: mgr inż. arch. Natalia Nowak, upr. bud. nr 71/DSOKK/2016, członek Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów – nr ewid. MP-2260,

projektant sprawdzający: mgr inż. arch. Szymon Tomoń, upr. bud. nr 3/PKOKK/2015, członek Śląskiej Okręgowej Izby Architektów – nr ewid. SL-1732,

2. branża konstrukcyjna

projektant: mgr inż. Krzysztof Konieczny, upr. bud. nr SLK/9829/PWBKb/21, członek Śląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa – nr ewid. SLK/BO/2349/22,

projektant sprawdzający: mgr inż. Martina Gorol, upr. bud. nr SLK/0093/PWBKb/21, członek Śląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa – nr ewid. SLK/BO/2348/22,

3. branża elektryczna

projektant: mgr inż. Kamil Sztorc, upr. bud. nr SLK/0227/PWBE/22, członek Śląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa – nr ewid. SLK/IE/2720/22,

projektant sprawdzający: mgr inż. Marcin Tracz, upr. bud. nr SLK/5886/PWBE/15, członek Śląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa – nr ewid. SLK/IE/9434/16,

4. branża sanitarna

projektant: mgr inż. Katarzyna Bokiewicz, upr. bud. nr SLK/1326/PWBS/25, członek Śląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa – nr ewid. SLK/IS/4030/25,

projektant sprawdzający: mgr inż. Krzysztof Brol, upr. bud. nr SLK/8903/PWBS/20, członek Śląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa – nr ewid. SLK/IE/1536/20,

z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych: roboty budowlane realizować zgodnie z: zatwierdzonym projektem budowlanym oraz obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi, przeciwpożarowymi, higieniczno-sanitarnymi, ochrony środowiska, przy poszanowaniu uzasadnionych interesów osób trzecich.
2. ~~Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych:~~;
3. ~~Terminy rozbiórki:~~
 - 1) ~~Istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania:~~;
 - 2) ~~Tymczasowych obiektów budowlanych:~~;

4. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:
roboty budowlane realizować pod nadzorem osoby posiadającej stosowne uprawnienia budowlane – kierownika budowy oraz inspektora nadzoru inwestorskiego zgodnie z § 2 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego z dnia 19 listopada 2001 r. (Dz. U. z 2001 r., nr 138 poz. 1554) jest wymagane przy realizacji obiektów budowlanych podlegających ocenie oddziaływania na środowisko, określonych w przepisach o zagospodarowaniu przestrzennym oraz o ochronie i kształtowaniu środowiska;
5. 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 (art. 54 ust. 1 – Prawo budowlane);

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1-5 oraz art. 42 ust. 1 i 4 ustawy – Prawo budowlane.

UZASADNIENIE

W dniu 02.07.2026 r. Pani Natalia Nowak działająca na rzecz Pana Adama Orlich złożyła wniosek w sprawie wydania pozwolenia na budowę dla inwestycji pn.: „*Budowa budynku inwentarskiego – obory wolnostanowiskowej dla krów mlecznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą*” na działkach nr: 200, 204 obręb ewid. Krasna Łąka, jednostka ewid. Mikołajki Pomorskie.

Wniosek Inwestora został złożony w formie elektronicznej załączając wymagane dokumenty formalne wynikające z art. 33 ust. 2 ustawy Prawo budowlane tj.: projekt zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno-budowlany, załączniki do projektu, ostateczną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, opłacone pełnomocnictwo.

Starosta Sztumski, działając zgodnie z art. 261 § 1 – Kpa, pismem zn.: AB.6740.87.2026.IVMO (Lp. 87/1) z dnia 10.07.2026 r. wezwał Inwestora do uzupełnienia wniosku, w terminie 14 dni od dnia odbioru niniejszego wezwania, o uiszczenie opłaty skarbowej za wydanie pozwolenia na budowę.

Mając na uwadze datę odebrania w/w dokumentu stwierdzono, że okres przeznaczony na uzupełnienie wniosku upływał z dniem 24.07.2026 r.

W odpowiedzi na powyższe wezwanie Pełnomocnik Inwestora w dniu 30.07.2026 r. uzupełnił wniosek o potwierdzenie dokonania w dniu 13.07.2026 r. opłaty skarbowej w wymaganej kwocie oraz złożył wyjaśnienia dotyczące przedłożenia niniejszego dokumentu po okresie do tego wyznaczonym.

Tutejszy organ architektoniczny uwzględnił złożone wyjaśnienia przez co uznał, że Inwestor wywiązał się z obowiązku nałożonego pismem zn.: AB.6740.87.2026.IVMO (Lp. 87/1), w terminie do tego przewidzianym.

Na podstawie załączonych do wniosku akt sprawy, tut. organ administracji architektoniczno – budowlanej stwierdził, iż planowana inwestycja dotyczy rozbudowy istniejącego siedliska rolniczego, którego maksymalna obsada inwentarza nie przekroczy wartości 324,80 DJP.

Przedmiotowe zamierzenie swoim zakresem obejmuje budowę:

- wolnostojącego budynku inwentarskiego (obory) dla krów mlecznych o wartości 223 DJP o pow. zabudowy 2.455,28 m², pow. użytkowej 2.333,54 m², kubaturze 18.189,69 m³;
 - dwóch silosów paszowych o pojemności 25 ton (Mg) – każdy;
 - zbiornika na ścieki socjalno-bytowe o pojemności 10,00 m³;
 - zbiornika na ścieki technologiczne o pojemności 10,00 m³;
 - zbiornika podrusztowego na gnojowicę o pojemności 3.100,00 m³;
- wraz z infrastrukturą towarzyszącą – doziemnymi instalacjami sanitarnymi i elektroenergetyczną oraz utwardzeniami terenu;
na działkach nr: 200, 204 obręb ewid. Krasna Łąka, jednostka ewid. Mikołajki Pomorskie.

Dodatkowo organ ustalił, że wnioskowane nieruchomości gruntowe posiadają dostęp do drogi gminnej (dz. nr 201, 206) poprzez istniejący zjazd – na dotychczasowych warunkach.

Organ architektoniczny I-wszej instancji ustalił, że obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 3 pkt 20 ustawy Prawo budowlane, wyznaczony w oparciu o przepisy odrębne, w tym przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska, oraz na podstawie art. 28 ust. 2 – Prawo budowlane, zamyka się w granicach nieruchomości gruntowych nr: 200 i 204, a Stronami postępowania w niniejszej sprawie są: Inwestor i właściciel tych działek.

Ponadto ustalono, że wnioskowana inwestycja została zaprojektowana w granicach historycznego zespołu przestrzennego zabudowy wpisanej do Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Mikołajki Pomorskie pn.: *kolonia siedlisk rolniczych w Krasnej Łące*.

W powyższym stanie rzeczy tutejszy organ budowlany, działając zgodnie z art. 61 § 1 i 4 Kpa, do dnia 10.08.2026 r. zawiadomił Strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w w/w sprawie pismem zn.: AB.6740.87.2026.IVMO (Lp. 87/1) z dnia 07.08.2026 r.

Dodatkowo poinformował, iż w terminie 7 dni od daty otrzymania zawiadomienia Strony mogą zapoznawać się z aktami sprawy, uzyskać wyjaśnienia w sprawie, składać wnioski i zażalenia.

W wyznaczonym terminie nie skorzystały z przysługującego im prawa.

Następnie na podstawie art. 39 ust. 3 – Prawo budowlane, w dniu 19.08.2026 r. tut. organ zwrócił się do Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku pismem zn.: AB.6740.87.2026.IVMO (Lp. 87/2) w/s uzgodnienia wnioskowanej inwestycji. O niniejszym fakcie poinformowano Strony.

Konserwator zabytków, w ustawowym terminie 30 dni, o którym mowa w art. 39 ust. 4 – Prawo budowlane, tj. do dnia 18.09.2026 r. nie zajął stanowiska w przedmiocie sprawy. W związku z zaistniałą sytuacją oraz zgodnie z dyspozycją w/w artykułu Prawa budowlanego, należało uznać, że konserwator nie wniósł zastrzeżeń do przedstawionych rozwiązań projektowych.

W związku z powyższym Starosta Sztumski działając na podstawie art. 9 i 10 § 1 – Kpa, do dnia 30.09.2026 r., pismem zn.: AB.6740.87.2026.IVMO (Lp. 87/4) z dnia 29.09.2026 r., zawiadomił Strony o możliwości zakończenia procedury administracyjnej w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę dla wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego.

Dodatkowo, pouczył o możliwości zapoznania się z całością dokumentacji. Strony nie skorzystały z przysługującego im prawa.

W toku toczącego się postępowania tut. organ architektoniczno-budowlany zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy – Prawo Budowlane, oraz § 5 ust. 1 pkt 4 lit. b) i c) rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020 r. w/s *zakresu i formy projektu budowlanego* (Dz. U. z 2022 r., poz. 1679), sprawdził:

1. zgodność projektu zagospodarowania terenu działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z:
 - a) ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego wieś Dworek oraz części wsi Krasna Łąka i Krastudy, dla jednostek urbanistycznych „22.R” i „23.R”, przyjętego uchwałą Rady Gminy Mikołajki Pomorskie nr X/67/2015 z dnia 13 października 2015 r.,
 - b) wymogami ochrony środowiska, w tym ostateczną decyzją Wójta Gminy Mikołajki Pomorskie o środowiskowych uwarunkowaniach zn.: RGIV.6220.12.2025 z dnia 26.03.2026 r.;
 2. zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;
 3. kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dołączenie kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i sprawdzającego;
- 3a) dołączenie:
- a) wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,
 - b) oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10;

4. posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych na podstawie kopii dokumentów, o których mowa w art. 34 ust. 3d pkt 1 lub danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane;
- 4a) przynależność projektanta i projektanta sprawdzającego do właściwej izby samorządu zawodowego na podstawie zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 lub danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane;
- oraz dołączenie wymaganych załączników do projektu budowlanego:
- informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia wymienionej w art. 20 ust. 1 pkt 1b);

i nie stwierdził naruszeń w powyższym zakresie.

Dodatkowo, załączone do projektu budowlanego, w myśl art. 34 ust. 3d pkt 3 – Prawo budowlane, oświadczenia projektantów o sporządzeniu projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej, stanowiły podstawę dla tut. organu administracji architektoniczno – budowlanej by nie kwestionować rozwiązań techniczno – projektowych zawartych w dokumentacji projektowej.

W związku ze spełnieniem wymagań określonych w art. 32 ust. 1 i 4, art. 35 ust. 1, art. 39 ust. 3 – Prawo budowlane oraz z uwagi na fakt, iż do przedmiotowej sprawy nie wniesiono żadnych zastrzeżeń po przeanalizowaniu przedłożonych dokumentów – orzeczono jak w sentencji decyzji.

Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie zostanie rozpoczęta przed upływem trzech lat od dnia, w którym decyzja ta stanie się ostateczna lub budowa zostanie przerwana na okres dłuższy niż 3 lata (art. 37 ust. 1 – Prawa budowlanego).

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Pomorskiego za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. Wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji (art. 130 § 1 i 2 – Kpa). Z niniejszego odwołania powinno wynikać niezadowolenie Strony co do treści decyzji rozstrzygnięcia prowadzonego postępowania administracyjnego.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania Strona może zrzec się z tego prawa wobec organu administracji architektoniczno-budowlanej.

Z dniem doręczenia Staroście Sztumskiemu oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna (art. 127a – Kpa).

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania (art. 130 § 4 – Kpa).

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 574,00 zł (14,00 zł budynek związany z produkcją rolną + 5 x 112,0 budowla związana z produkcją rolną) za wydanie decyzji, zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2025 r., poz. 1154 z późn. zm.) oraz załącznikiem opłat do ustawy.

Załączniki stanowiące integralną część decyzji:

- | | |
|---------------------------------------|-------------|
| 1. Projekt zagospodarowania terenu | – Zał. nr 1 |
| 2. Projekt architektoniczno-budowlany | – Zał. nr 2 |
| 3. Załączniki do projektu | – Zał. nr 3 |

**Z up. Starosty
Wojciech Babalski
NACZELNIK**

Wydziału Architektury i Budownictwa
(podpisano elektronicznie)

Otrzymują (strony postępowania):

1. Pan Adam Orlich – Pełnomocnik; Pani Natalia Nowak
(dokumentacja zatwierdzona w formie elektronicznej)
Strona postępowania:
2. Pani Katarzyna Orlich, [REDACTED]

do wiadomości:

3. Gmina Mikołajki Pomorskie
4. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Sztumie
(dokumentacja zatwierdzona w formie elektronicznej)
5. a/a (dokumentacja zatwierdzona w formie elektronicznej)

Opr.: Główny specjalista Marek Omieczyski
tel.: (55) 267 – 74 – 54
architektura@powiatsztumski.pl

~~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 udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.).~~
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 udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.).

Pouczenie:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych (art. 41 ust. 4 – Prawo budowlane).
2. Przed rozpoczęciem robót budowlanych Inwestor jest obowiązany (art. 42 ust. 1 – Prawo budowlane):
 - 1) zapewnić sporządzenie projektu technicznego;
 - 2) ustanowić kierownika budowy;
 - 3) ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego;
 - 4) przekazać kierownikowi budowy projekt budowlany, w tym techniczny.
3. Przy prowadzeniu robót budowlanych, do kierowania którymi jest wymagane przygotowanie zawodowe w specjalności techniczno-budowlanej innej niż posiada kierownik budowy, Inwestor jest obowiązany zapewnić ustanowienie kierownika robót budowlanych w danej specjalności. (art. 42 ust. 4 – Prawo budowlane).
4. Obiekt budowlany wymaga geodezyjnego wyznaczenia w terenie, a po wybudowaniu – geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej (art. 43 ust. 1 – Prawo budowlane).
5. W przypadku robót budowlanych wymagających ustanowienia kierownika budowy należy prowadzić dziennik budowy / rozbiórki / montażu (art. 45 ust. 1 – Prawo budowlane).
6. Przed rozpoczęciem robót budowlanych Inwestor winien wystąpić do Starosty Sztumskiego w celu ostatecznego wyznaczenia kierownika budowy / rozbiórki / montażu (art. 45 ust. 4 – Prawo budowlane).
7. 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 (art. 54 ust. 1 – Prawo budowlane).
8. ~~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 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 (art. 55 ust. 1 pkt 1 – Prawo budowlane).~~
9. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie wydanego przez właściwy organ nadzoru budowlanego (art. 55 ust. 1 pkt 3 – Prawo budowlane).
10. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (art. 55 ust. 2 – Prawo budowlane).
11. ~~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 (art. 59 ust. 1 – Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (art. 57 ust. 6 – Prawo budowlane).~~