

**DECYZJA NR 72/2025**

Na podstawie art. 28, art. 32, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36, 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 2025 r., poz. 418) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) i art. 38 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 roku – o samorządzie powiatowym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 107 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 27.05.2025 r.,

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

dla:

**PVE 211 Sp. z o. o., ul. Taneczna 18, 02-829 Warszawa**

obejmujące:

**budowę instalacji fotowoltaicznej o mocy 1979,45 kW na działce nr 311/2 obręb ewid. Sztumska Wieś, jednostka ewid. Sztum,** składające się z projektu zagospodarowania terenu, projektu architektoniczno-budowlanego i załączników do projektu, stanowiące załącznik nr 1 do decyzji o pozwoleniu na budowę, opracowane w następujących branżach:

**a) branży elektrycznej:**

**projektant:** mgr inż. Sebastian Przeszak, upr. bud. nr KUP/0071/POOE/13, członek Kujawsko-Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa – nr ewid. KUP/IE/0109/13,

**projektant sprawdzający:** mgr inż. Ernest Ignatowicz, upr. bud. nr ZAP/0240/PWBE/19, członek Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa – nr ewid. ZAP/IE/0009/20,

**b) branży konstrukcyjno-budowlanej:**

**projektant:** dr hab. inż. Magdalena Dobiszewska, upr. bud. nr WRR-I-7131-21/02, członek Kujawsko-Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa – nr ewid. KUP/BO/0350/04,

**projektant sprawdzający:** mgr inż. Izabela Kasprzyk, upr. bud. nr KUP/0106/PWOK/14, członek Kujawsko-Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa – nr ewid. KUP/BO/0062/15,

**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;
5. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego wymagana jest decyzja pozwolenia na budowę (...), można przystąpić, z zastrzeżeniem art. 55 i art. 57, po zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji.

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

## UZASADNIENIE

Dnia 27.05.2025 r. wpłynął wniosek Pana Michała Czajkowskiego działającego na rzecz PVE 211 Sp. z o. o. w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę instalacji fotowoltaicznej o mocy 1979,45 kW na działce nr 311/2 obręb ewid. Sztumska Wieś.

Inwestor do wniosku dołączył 3 egzemplarze projektu zagospodarowania terenu, projektu architektoniczno-budowlanego i załącznikami do projektu, oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej za wydanie pozwolenia na budowę, opłacone pełnomocnictwo oraz ostateczną decyzję o warunkach zabudowy wraz z ostateczną decyzją przenoszącą pierwotne warunki zabudowy.

Na podstawie załączonych do wniosku akt sprawy, tut. organ administracji architektoniczno – budowlanej stwierdził, iż planowana inwestycja dotyczy budowy instalacji fotowoltaicznej o mocy 1979,45 kW i pow. zabudowy 4660,97 m<sup>2</sup> na działce nr 311/2 obręb ewid. Sztumska Wieś, jednostka ewid. Sztum.

W skład instalacji wchodzi: panele w ilości 3599 szt. (550Wp każdy) zainstalowane na konstrukcjach wsporczych, falowniki w ilości 6 szt. o mocy 330 kVA, kontenerowa stacja transformatorowa nn/SN, instalacja uziemienia, linie kablowe nn (AC DC), ogrodzenie oraz układ komunikacyjny dróg wewnętrznych (gruntowych).

Zakresem projektowanych robót budowlanych nie są objęte: przyłącze energetyczne (zakres gestora sieci) oraz zjazd na drogę gminną (dz. nr 310), który zgodnie z obowiązującymi przepisami nie podlega regulacji administracyjnej przed organem architektoniczno-budowlanym.

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 wnioskowanej nieruchomości gruntowej, tut. organ stwierdził, że Stronami postępowania w niniejszej sprawie są Inwestor i właściciel tej działki.

Tutejszy organ budowlany, działając zgodnie z art. 61 § 1 i 4 Kpa, do dnia 02.06.2025 r. zawiadomił Strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w w/w sprawie pismem zn.: AB.6740.77.2025.IVMO (Lp. 77/1) z dnia 28.05.2025 r.

Ponadto 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. Z uwagi na fakt, iż w wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi do niniejszej sprawy oraz związku z brakiem sprzeciwu, tut. organ zobowiązany był kontynuować prowadzone postępowanie zmierzające do zatwierdzenia projektu budowlanego i wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Organ budowlany, działając na podstawie art. 9 i 10 § 1 – Kpa, w dniu 25.06.2025 r., pismem zn.: AB.6740.77.2025.IVMO (Lp. 77/2) zawiadomił podmioty, o których mowa w art. 28 ust. 2 – Prawo budowlane, o zgromadzeniu niezbędnego materiału dowodowego umożliwiającego zakończenie sprawy poprzez zatwierdzenie projektu budowlanego i wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Dodatkowo, pouczył o możliwości zapoznania się z całością dokumentacji. Z uwagi na oświadczenia Stron o braku uwag do prowadzonego postępowania tut. organ zobowiązany był kontynuować postępowanie zmierzające do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

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 ostatecznych decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Sztum: o warunkach zabudowy zn.: IM.VI.6730.84.8.2024 nr 88/2024 z dnia 10.10.2024 r. i przenoszącej pierwotną decyzję IM.VI.6730.25.1.2025 nr 31/2025 z dnia 30.01.2025 r.;
  - b) wymogami ochrony środowiska;
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 – 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 155,00 zł (inne budowle) za wydanie decyzji, zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r., poz. 2111 z późn. zm.) oraz załącznikiem opłat do ustawy.

Załącznik stanowiący integralną część decyzji:

1. Projekt zagospodarowania terenu,  
projekt architektoniczno-budowlany i załączniki do projektu – Zał. nr 1

**Z up. Starosty**  
**mgr inż. Wojciech Babalski**  
**NACZELNIK**  
**Wydziału Architektury i Budownictwa**

#### Otrzymują (strony postępowania):

1. PVE 211 Sp. z o. o., ul. Taneczna 18, 02-829 Warszawa  
(1 komplet zatwierdzonej dokumentacji projektowej)  
Strona postępowania:
2. Pan Jarosław Helowicz

## do wiadomości:

3. Burmistrz Miasta i Gminy Sztum (PURDE)
4. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Sztumie, ul. Mickiewicza 39A, 82-400 Sztum (1 komplet zatwierdzonej dokumentacji projektowej)
5. a/a (1 komplet zatwierdzonej dokumentacji projektowej)

Opr.: Główny specjalista Marek Omiecznyński  
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 ostemplowania dziennika 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 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 (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).~~