



STAROSTA OLSZTYŃSKI

BI-II.6740.1.13.2025.AH22

Olsztyn, 9 lutego 2026 r.

DECYZJA

Na podstawie art. 35 ust. 3 i 5, art. 82 ust 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418), art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t .j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) oraz wniosku z dnia 10 kwietnia 2025 r.

odmawiam

zatwierdzenia projektu zagospodarowania działki oraz projektu architektoniczno-budowlanego i wydania pozwolenia na:

budowę wiaty do magazynowania odpadów oraz rozbiórki budynku gospodarczego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na dz. nr geod. 23/3, obręb 1 m. Biskupiec, gmina Biskupiec.

Decyzję wydaje się na rzecz:

UZASADNIENIE

W dniu 10 kwietnia 2025 r. do Starosty Olsztyńskiego wpłynął wniosek w sprawie wydania pozwolenia na budowę wiaty do magazynowania odpadów oraz rozbiórki budynku gospodarczego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na dz. nr geod. 23/3, obręb 1 m. Biskupiec, gmina Biskupiec. Pismem z dnia 16 kwietnia 2025 r. organ wezwał inwestora do uzupełnienia wniosku. Przedmiotowy wniosek został uzupełniony w dniu 5 maja 2025 r.

Zawiadomieniem z dnia 13 maja 2025 r. organ poinformował strony o wszczęciu postępowania w niniejszej sprawie. Postanowieniem z dnia 20 maja 2025 r. organ nałożył na wnioskodawcę obowiązek usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w dokumentacji projektowej, w której należało:

1. Na stronach tytułowych projektu zagospodarowania terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, załączników projektu zamieścić nazwę zamierzenia budowlanego zgodnego z wnioskiem.
2. Zapewnić sporządzenie projektu instalacji sanitarnych przez osobę z odpowiednimi uprawnieniami budowlanymi – art. 13, art. 14 ustawy Prawo budowlane
3. Dołączyć potwierdzenie, że załączona do wniosku decyzja Nr 10/2024 o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 27.08.2024r., znak: BMS.6220.4.12.2024 stała się ostateczna.
4. Dołączyć projekt rozbiórek.
5. Dostarczyć ostateczną decyzję o pozwoleniu wodnoprawnym na wykonanie urządzeń wodnych oraz szczególne korzystanie z wód – art. 389 pkt 2 i 6 ustawy Prawo wodne.
6. Należy dołączyć odstępstwo od warunków usytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów określonych w art. 53 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t. j. Dz. U z 2021 r. poz. 1984).
7. Należy dostarczyć uzgodnienie zamierzenia budowlanego z zarządcą infrastruktury kolejowej zgodnie z § 4, ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 07 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywana robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1247). Zgodnie z ww. paragrafem „roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego” przy czym, zgodnie z § 4, ust. 3 Rozporządzenia „wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 m do 20 m od granicy obszaru kolejowego należy każdorazowo uzgodnić z zarządcą infrastruktury kolejowej”.
8. Należy uzgodnić projekt pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej (zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 5, 8 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 05 sierpnia 2023 r. w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu

Starostwo Powiatowe w Olsztynie, Plac Bema 5, 10-516 Olsztyn

tel: 89 521 05 66, e-doręczenia: AE:PL-73458-32173-CRBET-17, e-mail: ib@powiat-olsztynski.pl

Klauzula informacyjną RODO w siedzibie starostwa na tablicach informacyjnych lub na stronie BIP pod adresem:

<https://bip.powiat-olsztynski.pl>

- architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej (Dz. U. poz. 1563).
9. Należy dołączyć uzgodnienie projektowanego zamierzenia budowlanego z rzeczoznawcą do spraw higieniczno-sanitarnych zgodnie z art. 20 ust.1 pkt.2 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, §2 i §3 Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 29 listopada 2002 r. w sprawie rzeczoznawców do spraw sanitarnohigienicznych (Dz. U. z 2022 Nr 210, poz. 1792).
 10. Inwestycję doprowadzić do zgodności z Uchwałą nr XXX/211/05 z dnia 2005-06-15 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 15 czerwca 2005 r., w zakresie:
 - a) lokalizacji inwestycji na terenie UPS-1,
 - b) lokalizacji miejsc parkingowych,
 - c) powierzchni biologicznie czynnej – 40% terenu UPS-1,
 - d) zaprojektowania zieleni o charakterze zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu - §22 ust. 1, ust. 2 pkt 3,
 - e) zakazu lokalizacji usług uciążliwych na terenie MNU-2 wraz z możliwością wydzielenia działki budowlanej o pow. min. 1000m² - §49 i §52,
 - f) ochrony terenu MNU-2 przed hałasem - §49.
 11. §14 – opis projektu zagospodarowania terenu:
 - a) zawrzeć parametry techniczne projektowanych sieci i urządzeń uzbrojenia terenu – przyłączy ks, przyłączy kd, zbiornik na odcieki, zbiornik dwupłaszczowy na olej przepracowany,
 - b) w zestawieniu powierzchni:
 - sporządzić bilans do terenu elementarnego UPS-1,
 - właściwe określenie powierzchni terenu elementarnego UPS-1,
 - c) wykazać zgodność zagospodarowania terenu z załączoną decyzją Nr 10/2024 o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 27.08.2024r., znak: BMS.6220.4.12.2024, tj.:
 - uzupełnić informację o typie magazynowanych odpadów,
 - czasu magazynowania odpadów,
 - d) uzupełnić i dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności o drogach pożarowych oraz przeciwpożarowym zaopatrzeniu w wodę, wraz z ich parametrami technicznymi,
 12. §15 – część rysunkową projektu zagospodarowania terenu uzupełnić o:
 - a) podział terenu oraz zasięg obowiązywania nakazów, ograniczeń i uwarunkowań o których mowa w § 14 pkt 5 lit. a, c i d,
 - b) czytelne wskazanie istniejących terenów utwardzonych,
 - c) granicę terenu inwestycji. Oznaczenia dokonać zgodnie z PN-B-01027,
 - d) istniejące oraz projektowane rzędne utwardzeń,
 - e) wymiar projektowanych ścian oporowych, wiaty, zbiornika na olej przepracowany od granicy terenu,
 - f) wymiary dróg pożarowych oraz dojść łączących wyjścia z obiektów budowlanych z tymi drogami,
 - g) urządzenia lub inne rozwiązania w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym usytuowanie źródeł wody do celów przeciwpożarowych, hydrantów zewnętrznych lub innych punktów poboru wody oraz stanowisk czerpania wody, wraz z dojazdami dla pojazdów pożarniczych
 - h) położenie sytuacyjno-wysokościowe instalacji,
 - i) sposób odprowadzania wód opadowych, z podaniem niezbędnych spadków, przekrojów przewodów oraz charakterystycznych rzędnych, wymiarów i odległości
 - j) sposób odprowadzania wód opadowych, z podaniem niezbędnych spadków, przekrojów przewodów oraz charakterystycznych rzędnych, wymiarów i odległości,
 - k) przekroje pionowe terenu wskazując istniejące i projektowane ukształtowanie terenu, projektowane ściany przeciwpożarowe,
 13. §20 – w części opisowej projektu architektoniczno-budowlanego:
 - a) zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy obiektu budowlanego uzupełnić o dane niezbędne do sprawdzenia zgodności zamierzenia budowlanego z decyzją środowiskową w tym: miejsca magazynowania odpadów niebezpiecznych, czasu magazynowania odpadów, rodzaju odpadów, emisji zanieczyszczeń z KIP, prasowania odpadów, mpzp – poprzez wskazanie powierzchni użytkowych oraz ilości zatrudnionych osób,

- b) parametry techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie pod względem uzupełnić o:
- zapotrzebowania i jakości wody,
 - ilość, jakość i sposób odprowadzania wód opadowych,
 - emisji zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych, z podaniem ich rodzaju, ilości i zasięgu rozprzestrzeniania się. Zgodnie z załączoną decyzją środowiskową takowe będą występować,
 - rodzaju i ilości wytwarzanych odpadów,
 - właściwości akustycznych oraz emisji drgań z podaniem odpowiednich parametrów tych czynników i zasięgu ich rozprzestrzeniania się – wyjaśniam, że należy w odniesieniu do projektowanej zabudowy wskazać poziom emitowanego przez urządzenia hałasu (w dB) oraz odnieść się do wartości dopuszczalnych poziomu hałasu, o którym mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112).
14. Zgodnie z § 20 ust. 1 pkt 9 Rozporządzenia (Dz. U. z 2022 r., poz. 1679) oraz art. 34 ust. 3 pkt 2 lit. e i f Prawa budowlanego w części opisowej projektu architektoniczno-budowlanego należy określić (charakterystykę ekologiczną) parametry techniczne obiektu budowlanego (projektowanych rozwiązań materiałowych i technicznych mających wpływ na otoczenie, w tym środowisko) charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie pod względem [uwzględniając, że przyjęte w projekcie budowlanym rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne powinny wykazywać ograniczenie lub eliminację wpływu obiektu budowlanego na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i inne obiekty budowlane, zgodnie z odrębnymi przepisami]:
15. § 21- część rysunkowa projektu architektoniczno-budowlanego zawiera:
- w przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego obiekty budowlane inne niż budynki – Ściany przeciwpożarowe, zbiornik na olej przepracowany:
 - a) rzuty wszystkich charakterystycznych poziomów,
 - b) charakterystyczne przekroje,
 - c) widoki
 - z nawiązaniem do poziomu terenu, z uwzględnieniem niezbędnych wymiarów, w tym zewnętrznych w rzucie pionowym i poziomym oraz z określeniem graficznym lub opisowym wyrobów wykończeniowych i kolorystyki.
16. W elemencie „Załączniki projektu budowlanego” winny się znaleźć opinie, uzgodnienia, pozwolenia, mapa do celów projektowych, opinia geotechniczna, projekt rozbiórki.

Na wniosek Inwestora, postanowieniem z dnia 26 czerwca 2025 r. organ zawiesił przedmiotowe postępowanie na podstawie art. 98 § 1 k.p.a.

W dniu 21 stycznia 2026 r. inwestor częściowo uzupełnił braki w dokumentacji projektowej oraz złożył wniosek podjęcie postępowania administracyjnego.

W związku z posiadanymi dokumentami organ w dniu 26 stycznia 2026 r. podjął postępowanie administracyjne oraz zawiadomił strony o zebraniu materiałów dowodowych niezbędnych do podjęcia rozstrzygnięcia w sprawie, jednocześnie działając w oparciu o art. 79a § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego poinformował, iż na dzień wysłania zawiadomienia, po postanowieniu z dnia 20 maja 2026 r. nie usunięto wszystkich stwierdzonych nieprawidłowości w dokumentacji projektowej, w której należało:

1. Dostarczyć ostateczną decyzję o pozwoleniu wodnoprawnym na wykonanie urządzeń wodnych oraz szczególne korzystanie z wód – art. 389 pkt 2 i 6 ustawy Prawo wodne.
Inwestor załączył ostateczną decyzję o pozwoleniu wodnoprawnym na wykonanie urządzeń wodnych oraz szczególne korzystanie z wód), jednak dokument ten został wydany na inny podmiot.
Inwestor winien przedłożyć decyzję o przeniesieniu pozwolenia wodnoprawnego (zgodnie z trybem określonym w art. 411 ustawy Prawo wodne lub dostarczyć nową, ostateczną decyzję wydaną na siebie.
2. Dołączyć odstępstwo od warunków usytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów określonych w art. 53 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t. j. Dz. U z 2021 r. poz.

1984).

Inwestor załączył odstępstwo, jednak zgodnie z ww. odstępstwem inwestor po jego uzyskaniu powinien dostarczyć uzgodnienie projektu z Zakładem Linii Kolejowych w Olsztynie.

3. Doprowadzić inwestycję do zgodności z Uchwałą nr XXX/211/05 z dnia 2005-06-15 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 15 czerwca 2005 r., w zakresie:
 - g) lokalizacji inwestycji na terenie UPS-1,
 - h) lokalizacji miejsc parkingowych,
 - i) powierzchni biologicznie czynnej – 40% terenu UPS-1,
 - j) zaprojektowania zieleni o charakterze zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu - §22 ust. 1, ust. 2 pkt 3,
 - k) zakazu lokalizacji usług uciążliwych na terenie MNU-2 wraz z możliwością wydzielenia działki budowlanej o pow. min. 1000m² - §49 i §52,
 - l) ochrony terenu MNU-2 przed hałasem - §49.
4. §14 – opis projektu zagospodarowania terenu należało uzupełnić o:
 - e) w zestawieniu powierzchni:
 - sporządzić bilans do terenu elementarnego UPS-1,
 - właściwe określenie powierzchni terenu elementarnego UPS-1,
5. §15 – część rysunkową projektu zagospodarowania terenu należało uzupełnić o:
 - l) granicę terenu inwestycji. Oznaczenia dokonać zgodnie z PN-B-01027.

Pismem z dnia 2 lutego 2026 r. (data wpływu: 5 lutego 2026 r.), Inwestor wystąpił z ponownym wnioskiem o zawieszenie postępowania administracyjnego, motywując go koniecznością dalszego uzupełniania dokumentacji projektowej. Organ, działając na podstawie art. 98 § 1 Kpa, postanowieniem z dnia 9 lutego 2026 r. odmówił zawieszenia przedmiotowego postępowania. W ocenie Organu, ponowne wstrzymanie biegu sprawy – w sytuacji, gdy Inwestor korzystał już wcześniej z zawieszenia (postanowienie z dnia 26 czerwca 2025 r.) i nie wykorzystał tego czasu na pełne usunięcie braków – prowadziłoby do nieuzasadnionej zwłoki. Ponadto, przeciwko zawieszeniu przemawiał interes pozostałych stron postępowania oraz zasada szybkości i prostoty postępowania (art. 12 k.p.a.).

Do dnia dzisiejszego inwestor nie przedłożył organowi architektoniczno-budowlanemu wymaganych dokumentów. Zgodnie z art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i wydania decyzji o pozwoleniu na budowę w przypadku niewykonania, w wyznaczonym terminie, postanowienia, o którym mowa w ust. 3.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Decyzja nie jest ostateczna. Od decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Warmińsko-Mazurskiego za pośrednictwem Starosty Olsztyńskiego, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

z up. Starosty Olsztyńskiego

Ireneusz Piłkowski

Dyrektor Wydziału

Budownictwa i Infrastruktury

/dokument wydany i podpisany elektronicznie/

Otrzymują:

1. (+2 egz. proj. bud.)
Na ręce pełnomocnika:
- 2.
- 3.
- 4.
5. Gmina Biskupiec, al. Niepodległości 2, 11-300 Biskupiec
6. PKP S.A., Aleje Jerozolimskie 142A, 02-305 Warszawa
7. ZDW w Olsztynie, ul. Pstrowskiego 28B, 10-602 Olsztyn

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego, ul. Dąbrowszczaków 41, 10-542 Olsztyn
2. Aa. (+1 egz. proj. bud.)

RPW/16390/2025

Sprawę prowadzi: Adam Horba, (089) 521 05 67

Starostwo Powiatowe w Olsztynie, Plac Bema 5, 10-516 Olsztyn

tel: 89 521 05 66, e-doręczenia: AE:PL-73458-32173-CRBET-17, e-mail: ib@powiat-olsztynski.pl

Klauzula informacyjną RODO w siedzibie starostwa na tablicach informacyjnych lub na stronie BIP pod adresem:

<https://bip.powiat-olsztynski.pl>