

STAROSTA SIEDLECKI

08-110 Siedlce, ul. J. Piłsudskiego 40

tel. (025) 644-72-16

fax (025) 644-71-55

B.6740.10.627.2023.JP

Siedlce, dnia 04.01.2024 r.

Decyzja nr 6/2024

Starosta Siedlecki, działając na podstawie art. 35 ust. 1 i ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 682 ze zm) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 28.08.2023 r., uzupełnionego w dniu 14.12.2023 r. Inwestora [REDAKTOWANE], reprezentowanego przez p. [REDAKTOWANE], o pozwolenie na budowę instalacji fotowoltaicznej o mocy do 2 MW, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach nr ewid. 656, 657/1, w miejscowości Krześlin, gm. Suchożebry,

o d m a w i a

zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę instalacji fotowoltaicznej o mocy do 2 MW, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach nr ewid. 656, 657/1 w miejscowości Krześlin, gm. Suchożebry ze względu na brak uzupełnienia dokumentacji w zakresie wskazanym w postanowieniu znak: B.6740.10.627.2023.JP z dnia 06.10.2023 r.

Uzasadnienie

W dniu 28.08.2023 r. do Starostwa Powiatowego w Siedlcach wpłynął wniosek [REDAKTOWANE] o pozwolenie na budowę instalacji fotowoltaicznej o mocy do 2 MW, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach nr ewid. 656, 657/1 w miejscowości Krześlin, gm. Suchożebry.

Po analizie dokumentacji projektowej dołączonej do wniosku i stwierdzeniu nieprawidłowości organ administracji architektoniczno-budowlanej postanowieniem (znak: B.6740.10.627.2023.JP) z dnia 06.10.2023 r. nałożył na inwestora obowiązki:

1. dołączenia ostatecznej decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntu z produkcji rolniczej na cele nierolnicze i nieleśne – zgodnie z art. 11 ust. 1 i ust. 4 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326);
2. dołączenia ostatecznej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach – wymaganej na podstawie art. 71 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094);
3. dołączenia decyzji o warunkach zabudowy spójnej z załączoną decyzją Wójta Gminy Suchożebry o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 08.06.2021 r. znak: GIK.6220.15.2020.MT - załączona do dokumentacji decyzja Wójta Gminy Suchożebry o warunkach zabudowy z dnia 26.07.2022 r. znak: GIK.6730.49.2021 jest niespójna z ww. decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach w zakresie liczby modułów fotowoltaicznych tj.:
- decyzja środowiskowa zezwala na zamontowanie do 3100 szt. modułów, natomiast decyzja o warunkach zabudowy do 4444 szt.;

- decyzja środowiskowa zezwala na budowę stacji transformatorowej o powierzchni do 25 m², natomiast zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy stacja transformatorowa ma posiadać wymiary 10,0 m na 5,0 m, wysokość 4,0m oraz dach dwuspadowy o kącie nachylenia do 20°. Należy zauważyć, iż załączone do dokumentacji opracowanie dotyczące stacji transformatorowe nie jest zgodne z zapisami decyzji o warunkach zabudowy;

4. wyjaśnienia:

- rozbieżności występujących w części opisowej projektu zagospodarowania terenu tj. na stronie 7 widnieje informacja, że teren inwestycji nie wymaga wyłączenia gruntu z produkcji rolnej, natomiast z ustaleń organu wynika, że przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest na gruntach chronionych, a więc wymaga uzyskania decyzji na wyłączenie gruntu z produkcji rolniczej;
- nazwiska Inwestora wskazanego w oświadczeniu o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- nazwy gminy wskazanej w punkcie 3 oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;

5. opracowania dokumentacji projektowej zgodnie z §2a rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2022 r. poz. 1609 z późn. zm.) w zakresie opracowania projektu budowlanego do formatu A4w sposób uniemożliwiający jego dekompletację;

6. dołączenia do projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego oświadczeń projektantów o sporządzeniu projektu zagospodarowania terenu/projektu architektoniczno-budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej, o których mowa w art. 34 ust. 3d pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.) aktualnych na dzień opracowania projektu oraz na dzień wniesionych poprawek;

7. dołączenia do projektu zagospodarowania terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego zaświadczenia o przynależności projektantów do izby, o których mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 682 ze zm.), aktualnych na dzień opracowania projektu oraz na dzień wniesionych poprawek (powyższe dotyczy osób sporządzających projekt i nie wpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane).

Organ administracji architektoniczno-budowlanej wyznaczył termin uzupełnienia braków do dnia 30.11.2023 r.

W dniu 04.12.2023 r. wpłynęło pismo pełnomocnika (nadane w placówce pocztowej w dniu 28.11.2023 r.) z prośbą o przedłużenie powyższego terminu do dnia 14.12.2023 r. Starosta Siedlecki przychylił się do powyższej prośby postanowieniem z dnia 06.12.2023 r.

W dniu 14.12.2023 r. do Starostwa Powiatowego w Siedlcach wpłynęła odpowiedź Inwestora na ww. postanowienie. Inwestor dołączył 3 egzemplarze projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego, opracowane przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia.

Po ponownej analizie dokumentacji projektowej oraz wyjaśnień, organ administracji architektoniczno-budowlanej stwierdził, iż Inwestor nie dopełnił obowiązków zawartych w powyższym postanowieniu.

W pierwszej kolejności zauważyć należy, iż zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j.: Dz. U. z 2023 poz. 682 ze zm.) przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki oraz projektu architektoniczno-budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza:

- 1) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z: ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu; 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; ustaleniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej;
- 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: wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń, informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b, kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego, oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10;
- 4) posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych oraz aktualność zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7.

Jak wskazuje art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.) dalej p.b. każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami. Z ww. przepisu p.b., interpretowanego w świetle zasady art. 6 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) ogólnej praworządności, mającej rangę zasady konstytucyjnej (art. 7 Konstytucji RP) wynika, że w przypadku, gdy organ administracji zamierza odmówić inwestorowi, zatwierdzenia projektu budowlanego lub udzielenia pozwolenia na budowę winien wskazać konkretny przepis prawa uzasadniający taką odmowę.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, iż Inwestor nie dołączył ostatecznej decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntu z produkcji rolniczej na cele nierolnicze i nieleśne, wymaganej na podstawie art. 11 ust. 1 i ust. 4 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409). W wyjaśnieniach z dnia 14.12.2023 r. Inwestor poinformował, że *teren inwestycji został zmieniony i nie będzie realizowany na gruntach klasy IV organicznych*. Z ponownej analizy dokumentacji wynika, że inwestycja w dalszym ciągu zlokalizowana jest na gruntach organicznych tj. glebach murszowo-mineralnych i murszowatych, a więc wymaga decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntu z produkcji rolniczej, zgodnie z powyższym przepisem.

Ponadto, Inwestor został wezwany do dołączenia decyzji o warunkach zabudowy spójnej z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia. Załączone do dokumentów decyzje są niespójne w zakresie liczby modułów fotowoltaicznych oraz w zakresie parametrów dla projektowanej stacji transformatorowej. Inwestor, pismem z dnia 14.12.2023 r., wyjaśnił, iż rozbieżności powstałe w decyzjach wynikają z *niedopatrzenia* odnośnie liczby paneli fotowoltaicznych i zostały *błędnie zinterpretowane* oraz, że liczba paneli, jak i wymiary projektowanej stacji transformatorowej są zgodne z ustaleniami decyzji środowiskowej.

Jak wskazano wyżej, organ administracji architektoniczno-budowlanej, zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j.: Dz. U. z 2023 poz. 682 ze zm.) przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę sprawdza, w pierwszej kolejności, zgodność projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu oraz 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. W przedmiotowej sprawie nie można uznać, iż planowana inwestycja jest zgodna z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy oraz z ustaleniami wynikającymi z decyzji środowiskowej, gdyż załączone do dokumentacji decyzje są ze sobą niespójne. Co prawda liczba projektowanych modułów fotowoltaicznych, tj. 1818 sztuk, mieści się w zakresie wskazanym zarówno w decyzji o warunkach zabudowy (do 4444 sztuk), jak i decyzji środowiskowej (do 3100 sztuk), tak parametry dla projektowanej stacji transformatorowej nie spełniają wymogów zawartych w ustaleniach decyzji o warunkach zabudowy. Z dokumentacji projektowej wynika, że projektuje się stację transformatorową o wymiarach 2,6x5,0m, wysokości ok. 3,3 m, z dachem płaskim, natomiast zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy stacja transformatorowa ma posiadać wymiary 10,0 m na 5,0 m, wysokość 4,0m oraz dach dwuspadowy o kącie nachylenia do 20°. Mając na uwadze powyższe należy uznać, że planowana inwestycja nie jest zgodna z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 35 ust. 5 ustawy Prawo budowlane, w przypadku niewykonania w wyznaczonym terminie postanowienia wydanego przez organ administracji architektoniczno-budowlanej, nakładającego na Inwestora obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia, a po jego bezskutecznym upływie wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

W tym stanie należało orzec jak w sentencji decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Wojewody Mazowieckiego za pośrednictwem Starosty Siedleckiego w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Z up. Starosty Siedleckiego

Anna Sikora
Kierownik Wydziału Budownictwa
/podpisano bezpiecznym podpisem elektronicznym
weryfikowany kwalifikowanym certyfikatem/

Otrzymują:

1. [REDAKTOWANE]
pełnomocnik: [REDAKTOWANE]

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w/m
2. a/a