

STAROSTA SIEDLECKI
08-110 Siedlce, ul. Piłsudskiego 40
tel. (025) 644-72-16
fax (025) 644-71-55

B.6740.3.659.2023.AO

Siedlce, dnia 12.01.2024 r.

Decyzja nr 20/2024

Starosta Siedlecki, działając na podstawie art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. a i ust. 5 pkt 1 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 Circle K Polska Sp. z o.o., ul. Puławska 86, 02-603 Warszawa z dnia 07.09.2023 r. (uzupełnionego pismem z dnia 21.09.2023 r. oraz z dnia 15.12.2023 r.) o pozwolenie na rozbudowę stacji paliw o nowy budynek stacji paliw i infrastrukturę towarzyszącą, rozbiórkę istniejącego budynku stacji paliw oraz wiaty ze zbiornikami naziemnymi LPG, na działkach nr ewid. 921/3, 922/4, w miejscowości Gręzów, gm. Kotuń,

o d m a w i a

zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenia pozwolenia na rozbudowę stacji paliw o nowy budynek stacji paliw i infrastrukturę towarzyszącą, rozbiórkę istniejącego budynku stacji paliw oraz wiaty ze zbiornikami naziemnymi LPG, na działkach nr ewid. 921/3, 922/4 w miejscowości Gręzów, gm. Kotuń ze względu na brak uzupełnienia dokumentacji w zakresie wskazanym w postanowieniu znak: B.6740.3.659.2023.AO z dnia 17.10.2023 r.

Uzasadnienie

W dniu 07.09.2023 r. do Starostwa Powiatowego w Siedlcach wpłynął wniosek Circle K Polska Sp. z o.o. o pozwolenie na rozbudowę stacji paliw o nowy budynek stacji paliw i infrastrukturę towarzyszącą, rozbiórkę istniejącego budynku stacji paliw oraz wiaty ze zbiornikami naziemnymi LPG, na działkach nr ewid. 921, 922/1 w miejscowości Gręzów, gm. Kotuń.

Organ administracji architektoniczno-budowlanej pismem (znak: B.6740.3.659.2023.AO) z dnia 14.09.2023 r. wezwał Inwestora do usunięcia braków we wniosku w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania.

Pełnomocnik Inwestora pismem z dnia 21.09.2023 r. odpowiedział na powyższe wezwanie i jednocześnie wyjaśnił, iż przedmiotowa inwestycja w związku z podziałem nieruchomości została zlokalizowana na działkach nr ewid. 921/3, 922/4 w miejscowości Gręzów, gm. Kotuń..

Po dalszej analizie dokumentacji projektowej dołączonej do wniosku i stwierdzeniu nieprawidłowości Starosta Siedlecki postanowieniem (znak: B.6740.3.659.2023.AO) z dnia 17.10.2023 r. nałożył na inwestora obowiązek:

1. wyjaśnienia treści złożonego wniosku w kontekście definicji określonych w art. 3 ustawy

z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.), dalej pr.bud.. Złożony wniosek dotyczy „rozbudowy stacji paliw o nowy budynek stacji paliw i infrastrukturę towarzyszącą, rozbiórki istniejącego budynku stacji paliw oraz wiaty ze zbiornikami naziemnymi LPG”. Jednocześnie część załączonych dokumentów dotyczy „przebudowy” stacji paliw. Wskazać należy, iż zgodnie z art. 1 pr.bud. normuje działalność obejmującą sprawy projektowania, budowy, utrzymania i rozbiórki **obiektów budowlanych** oraz określa zasady działania organów administracji publicznej w tych dziedzinach. „Stacja paliw” w kontekście ustawy nie stanowi obiektu budowlanego, a ich kompleks. Obiektami budowlanymi są poszczególne budynki, budowle i ewentualnie obiekty małej architektury. Art. 3 pkt 6 ustawy definiuje budowę jako wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, **rozbudowę**, nadbudowę **obiektu budowlanego**. Szerszym pojęciem są natomiast roboty budowlane przez które należy rozumieć **budowę**, a także prace polegające na **przebudowie**, montażu, remoncie lub **rozbiórce obiektu budowlanego** (art. 3 pkt 7 pr.bud.). Roboty budowlane również dotyczyć mogą obiektów budowlanych, przy czym przebudowa czy rozbiórka dotyczyć może jedynie istniejącego obiektu. Niezbędne jest więc sprecyzowanie zakresu zamierzenia budowlanego zarówno w zakresie złożonego wniosku jak i dokumentacji projektowej;

2. sporządzenia dokumentacji projektowej zgodnie z decyzją Wójta Gminy Kotuń o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia znak: RRG.6220.6.2022.DP z dnia 09.09.2022 r., w zakresie nazwy zamierzenia - „przebudowa” stacji paliw. Jak wskazano w pkt 1 postanowienia przebudowa dotyczyć może istniejących obiektów budowlanych. Dodatkowo załączona decyzja nie została opatrzona klauzulą ostateczności;

3. sporządzenia dokumentacji projektowej zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 1 uchwały Nr 137/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 18 września 2018 r. w sprawie Siedlecko-Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Mazow. z 2018 r. poz. 9054; zm.: Mazow. z 2023 r. poz. 6612), który wprowadza zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów 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. Inwestycja zlokalizowana jest w obszarze Siedlecko-Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Zaznaczyć należy, iż uchwały sejmiku województwa w sprawie utworzenia, likwidacji, zwiększenia lub zmniejszenia obszaru chronionego krajobrazu mają status aktów prawa miejscowego (tak np. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 15.07.2016 r., II OSK 2809/14 oraz K. Gruszecki, Ustawa o ochronie przyrody. Komentarz, wyd. V, Warszawa 2021, art. 23);

4. sporządzenia projektu architektoniczno-budowlanego przez osoby posiadające uprawnienia budowlane do projektowania zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.) *w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych oraz w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych*; W trakcie dalszej analizy dokumentacji projektowej organ administracji architektoniczno-budowlanej stwierdził, iż dokumentacja projektowa jest sporządzona niezgodnie z art. 20 ust 1 pkt 1a ww. ustawy, który wskazuje, iż projektant ma obowiązek zapewnienia udziału w opracowaniu projektu budowlanego osób posiadających uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiedniej specjalności. Część opisowa projektu architektoniczno-budowlanego zawiera m.in.: opinię

geotechniczną, informacje o zasadniczych elementach wyposażenia budowlano-instalacyjnego, zapewniających użytkowanie budynku zgodnie z przeznaczeniem w skład których wchodzi: instalacja elektryczna, centralnego ogrzewania. W związku z powyższym części te powinny być sporządzone przez osoby, które wykazują się uprawnieniami w odpowiedniej specjalności i są członkami samorządu zawodowego w budownictwie. Bez znaczenia przy tym jest fakt, iż szczegółowe rozwiązania tych branż znajdują się w części technicznej projektu budowlanego; Należy również dołączyć oświadczenia o sporządzeniu projektu projektu architektoniczno-budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej, o którym mowa w art. 34 ust. 3d pkt 3 aktualne na dzień opracowania przez tych projektantów dokumentacji projektowej;

5. dołączenia uzgodnienia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, wymaganego na podstawie art. 33 ust. 2 pkt 1 ustawy Prawo budowlane z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych, wynikającego z rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17 września 2021 r. w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej (Dz. U. poz. 1722) oraz uzgodnienia rzeczoznawcą do spraw sanitarnohigienicznych, wynikającego z rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 29 listopada 2002 r. w sprawie rzeczoznawców do spraw sanitarnohigienicznych (Dz. U. Nr 210, poz. 1792);

6. opracowanie dokumentacji projektowej zgodnie z § 7 ust. 2 pkt 2 lit. b rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. poz. 1609 z późn. zm.) z uwzględnieniem klasyfikacji obiektów określonej w załączniku do ustawy Prawo budowlane, w zakresie wskazania na stronach tytułowych projektu kategorii wszystkich obiektów budowlanych uwzględnionych w nazwie zamierzenia budowlanego;

7. sporządzenia części rysunkowej projektu zagospodarowania terenu na **aktualnej mapie do celów projektowych** sporządzonej zgodnie z art. 34 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.) oraz § 15 ust 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1679); Starosta Siedlecki stwierdził, iż projekt zagospodarowania terenu nie uwzględnia aktualnych danych z ewidencji gruntów i budynków w zakresie nr ewidencyjnych działek objętych wnioskiem o pozwolenie na budowę;

8. opracowania dokumentacji projektowej zgodnie z § 56 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225) w zakresie wyposażenia projektowanego budynku w instalację telekomunikacyjną. Zgodnie z powyższym przepisem prawa budynek użyteczności publicznej powinien być wyposażony w instalację telekomunikacyjną, natomiast projekt zagospodarowania terenu nie przewiduje takiej instalacji,

9. 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;

10. 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 18.12.2023 r.

W dniu 15.12.2023 r. do organu wpłynęła odpowiedź Inwestora na ww. postanowienie.

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.), dalej "pr.bud." przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę 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.

Po ponownej analizie dokumentacji projektowej oraz treści wyjaśnień, organ administracji architektoniczno-budowlanej stwierdził, iż Inwestor nie dopełnił obowiązków zawartych w powyższym postanowieniu, odnośnie zgodności z ustaleniami uchwały Nr 137/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 18 września 2018 r. w sprawie Siedlecko-Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Mazow. z 2018 r. poz. 9054; zm.: Mazow. z 2023 r. poz. 6612). Uchwały sejmiku województwa w sprawie utworzenia, likwidacji, zwiększenia lub zmniejszenia obszaru chronionego krajobrazu mają status aktów prawa miejscowego (tak np. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 15.07.2016 r., II OSK 2809/14 oraz K. Gruszecki, Ustawa o ochronie przyrody. Komentarz, wyd. V, Warszawa 2021, art. 23). Stanowią więc źródło prawa powszechnie obowiązującego, choć tylko na ograniczonym terenie.

Tak jak wyżej wskazano organ administracji architektoniczno-budowlanej, przed wydaniem decyzji pozwolenia na budowę jest zobowiązany do sprawdzenia zgodności inwestycji z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego (art. 35 ust. 1 pkt 1 pr.bud.).

Inwestycja zlokalizowana jest w obszarze Siedlecko-Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Obszary chronionego krajobrazu stanowią jedną z form ochrony przyrody zgodnie z § 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.), dalej "ochr.przyr.". Na tym terenie obowiązuje uchwała Nr 137/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 18 września 2018 r. w sprawie Siedlecko-Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Mazow. z 2018 r. poz. 9054; zm.: Mazow. z 2023 r. poz. 6612), dalej "uchwała". Przepisy § 3 ust. 1 pkt 1 uchwały wprowadzają zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów 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.

Planowane przedsięwzięcie natomiast kwalifikuje się jako przedsięwzięcie mogące potencjalnie oddziaływać na środowisko na podstawie § 3 ust. 1 pkt 34 lit. b i c oraz 35 lit. c rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839 z późn. zm.), co potwierdza załączona decyzja Wójta Gminy Kotuń o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia znak: RRG.6220.6.2022.DP z dnia 09.09.2022 r.

Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów 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 został ustanowiony w uchwale Sejmiku Województwa zgodnie z ustaleniami art. 24 ust. 1 pkt 2 w/w ustawy o ochronie przyrody. Przepis art. 24 ust. 1 tej ustawy wymienia enumeratywnie zakazy, które mogą być wprowadzone na obszarach chronionego krajobrazu. Z punktu widzenia przedmiotowej sprawy istotny mógłby być art. 24 ust. 3, który stanowi, że zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, **dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko** wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu.

Ocena oddziaływania na środowisko jest obligatoryjna przy planowanych przedsięwzięciach zawsze znacząco oddziałujących na środowisko. Może też być wymagana przy przedsięwzięciach, które mogą potencjalnie znacząco wpływać na środowisko. Ocenę oddziaływania na środowisko przeprowadza się w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, to zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 8 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 z późn. zm.), to postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia, obejmujące w szczególności weryfikację raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, uzyskanie wymaganych ustawą opinii i uzgodnień oraz zapewnienie możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu.

Jednakże w postępowaniu o wydanie decyzji środowiskowej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, pomimo opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, nie przeprowadzono. Decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia znak: RRG.6220.6.2022.DP z dnia 09.09.2022 r. Wójt Gminy Kotuń orzekł bowiem o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla

planowanego przedsięwzięcia. W związku z powyższym brak jest możliwości uznania zgodności zamierzenia z przepisami na podstawie "odstępstwa" od przepisów wprowadzonego w w/w art. 24 ust. 3 ochr.przyr. Jedynie brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu stwierdzony w wyniku przeprowadzonej oceny oddziaływania na środowisko, dałby możliwość realizacji przedsięwzięcia.

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. S T A R O S T Y

Anna Sikora

Kierownik Wydziału Budownictwa

/podpisano bezpiecznym podpisem elektronicznym
weryfikowany kwalifikowanym certyfikatem/

Otrzymują:

■ [REDACTED] - pełnomocnik Inwestora /ePUAP/

Do wiadomości:

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

Sporządziła: Natalia Osak, tel. (25) 631-01-18 wew. 191