

Decyzja nr 1/2025

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 2024 r., poz. 725 ze zm) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 29.08.2024 r., uzupełnionego dnia 27.11.2024 r. (data wpływu: 28.11.2024 r.), Inwestora [REDAKTOWANE], o pozwolenie na budowę budynku inwentarskiego do hodowli bydła opasowego o łącznej obsadzie docelowej do 77,6 DJP wraz z kontenerem na padłe sztuki, na działkach nr ewid.: 101/1, 101/2, 101/3, 102, w miejscowości Zaliwie-Piegawki, gm. Mokobody,

o d m a w i a

zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę budynku inwentarskiego do hodowli bydła opasowego o łącznej obsadzie docelowej do 77,6 DJP wraz z kontenerem na padłe sztuki, na działkach nr ewid.: 101/1, 101/2, 101/3, 102 w miejscowości Zaliwie-Piegawki, gm. Mokobody ze względu na brak uzupełnienia dokumentacji w zakresie wskazanym w postanowieniu znak: B.6740.4.593.2024.KO z dnia 12.09.2024 r.

Uzasadnienie

W dniu 29.08.2024 r. do Starostwa Powiatowego w Siedlcach wpłynął wniosek [REDAKTOWANE] o pozwolenie na budowę budynku inwentarskiego do hodowli bydła opasowego o łącznej obsadzie docelowej do 77,6 DJP wraz z kontenerem na padłe sztuki, na działkach nr ewid.: 101/1, 101/2, 101/3, 102 w miejscowości Zaliwie-Piegawki, gm. Mokobody.

Organ administracji architektoniczno-budowlanej pismem (znak: B.6740.4.593.2024.KO) z dnia 12.09.2024 r., zawiadomił strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego. W zawiadomieniu poinformowano strony o możliwości zapoznania się z aktami sprawy oraz o możliwości zgłoszenia ewentualnych wniosków i zastrzeżeń w terminie 7 dni od daty doręczenia.

Po analizie dokumentacji projektowej dołączonej do wniosku i stwierdzeniu nieprawidłowości organ administracji architektoniczno-budowlanej postanowieniem (znak: B.6740.4.593.2024.KO) z dnia 12.09.2024 r. nałożył na inwestora obowiązek uzupełnienia braków do dnia 12.11.2024 r.

Następnie, w dniu 12.11.2024 r. wpłynęło pismo Inwestora z prośbą o wydłużenie terminu na uzupełnienie nieprawidłowości do dnia 29.11.2024 r.

W związku z faktem, że ww. wniosek został złożony przed upływem wyznaczonego terminu, organ administracji architektoniczno-budowlanej postanowieniem z dnia 13.11.2024 r. przychylił się do prośby Inwestora i wydłużył termin na uzupełnienie braków.

W dniu 28.11.2024 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.

Starosta Siedlecki pismem znak: B.6740.4.593.2024.KO z dnia 09.12.2024 r. zawiadomił strony postępowania administracyjnego o zakończeniu postępowania w ww. sprawie. W zawiadomieniu ponownie poinformowano strony o możliwości zapoznania się z aktami sprawy oraz o możliwości zgłoszenia ewentualnych wniosków i zastrzeżeń w terminie 7 dni od daty doręczenia zawiadomienia. Strony postępowania administracyjnego do dnia wydania decyzji nie wniosły zastrzeżeń.

Po ponownej analizie dokumentacji projektowej oraz wyjaśnień, organ administracji architektoniczno-budowlanej stwierdził, iż Inwestor nie dopełnił obowiązków zawartych w powyższym postanowieniu, odnośnie zgodności z decyzją o warunkach zabudowy oraz decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach.

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 2024 poz. 725 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 2024 r. poz. 725 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 2024 r. poz. 572) 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 okolicznościach niniejszej sprawy takim przepisem jest art. 35 ust. 1-3 p.b. który, jak

wynika z orzecznictwa sądów administracyjnych, określa zakres i formę dopuszczalnej ingerencji organów architektoniczno - budowlanych (wyrok NSA z 24 lutego 2012 r. sygn. II OSK 2342/10).

W przedmiotowym postępowaniu główną kwestią sporną jest niezgodność dokumentacji projektowej z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia Wójta Gminy Mokobody znak: OŚ.6220.10.2023 z dnia 06.12.2023 r. w zakresie: **sposobu zaopatrzenia w wodę, ścieków socjalno-bytowych, miejsca magazynowania odpadów, wysokości budynku, powierzchni korytarza paszowego i wentylacji**. Dołączona do wniosku o pozwolenie na budowę dokumentacja projektowa przewiduje dostarczanie wody z istniejącej sieci wodociągowej za pomocą projektowanego przyłącza wody (wg odrębnego opracowania). Natomiast ww. decyzja wskazuje dodatkowo zaopatrzenie w wodę z planowanego **własnego ujęcia wody (studni głębinowej)**. Poza tym z ww. decyzji wynika, że ilość wody (0,8 m³/dobę) zapewnionej przez zarządcę sieci wodociągowej jest niewystarczająca i z tego powodu jest konieczne wybudowanie studni, natomiast z dołączonego oświadczenia zarządcy sieci znak: DE.7012.63.24 z dnia 01.02.2024 r. wynika zupełnie coś innego tj. zapewnia on dostawę wody w ilości 3 m³/dobę.

Dodatkowo decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach przewiduje, że będą wytwarzane ścieki socjalno-bytowe, które mają być odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej, a więc tym samym decyzja przewiduje pomieszczenie socjalno-bytowe. Natomiast w projekcie zagospodarowania terenu wskazano, że ze względu na brak pomieszczeń dla pracowników nie będą wytwarzane ścieki bytowe. Podobnie rzecz się ma do miejsca gromadzenia odpadów, które zgodnie z ww. decyzją będą one magazynowane *selektywnie w wyznaczonych miejscach części gospodarczej budynku*, natomiast w projekcie znajduje się informacja, że nie przewiduje się magazynowania żadnych odpadów w części gospodarczej budynku, gdyż w budynku nie zaplanowano pomieszczeń innych niż inwentarskie.

Kolejną niezgodnością jest **wysokość budynku**. W decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, w charakterystyce planowanego przedsięwzięcia jednym z parametrów projektowanego budynku inwentarskiego jest jego wysokość, która powinna wynosić 3,25 m, a wysokość w kalenicy – ok. 6,5 - 7,0 m, natomiast z projektu architektoniczno-budowlanego wynika, że wysokość ściany budynku jest równa 3,25 m, a wysokość w kalenicy – do 6,95 m. należy wskazać, że w decyzji nie ma mowy o wysokości ściany budynku, ponadto w przepisach prawa brak mowy o takiej wysokości.

Istotną kwestią jest również wentylacja projektowanego budynku inwentarskiego, która zgodnie z przedmiotową decyzją *odbywać się będzie poprzez trzy kanały wywiewne, kalenicowe o średnicy 300 mm, wyprowadzone na wysokość 50 cm ponad poziom dachu*. Natomiast projekt architektoniczno-budowlany przewiduje wykonanie instalacji wentylacyjnej jako grawitacyjnej dwoma wywietrzakami wentylacyjnymi o średnicy 400 mm w kalenicy (wysokości ich wyprowadzenia ponad poziom dachu nie podano) oraz systemem otworów w świetliku kalenicowym.

Biorąc pod uwagę niezgodność dokumentacji projektowej z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach Inwestor w piśmie z dnia 27.11.2024 r., posiłkuje się dołączonym pismem Wójta Gminy Mokobody znak: GP.6730.1.2024 z dnia 12.11.2024 r. oraz pismem urbanisty do Wójta Gminy Mokobody z dnia 04.11.2024 r. Przede wszystkim należy mieć na uwadze, że oba pisma stanowią kopie, a nie oryginały. Ponadto pismo urbanisty odnosi się do interpretacji zapisów decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, w której sporządzaniu nie bierze udziału. Rolą urbanisty jest sporządzanie decyzji o warunkach zabudowy. Dlatego zdaniem organu jego interpretacji nie można brać pod uwagę. Natomiast w piśmie Wójta Gminy Mokobody powołano się na wyroki sądów

i wskazano m. in. że: *decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach ma charakter "rozstrzygnięcia wstępnego", sposób uwzględniania uwarunkowań środowiskowych w decyzji realizacyjnej nie może być rozumiany jako dosłowne i pełne odzwierciedlenie (przeniesienie) uwarunkowań środowiskowych z decyzji środowiskowej do decyzji realizacyjnej, organ administracji powinien ocenić czy decyzja realizacyjna nie narusza treści środowiskowych uwarunkowań realizacji przedsięwzięcia określonych w decyzji środowiskowych*. Posiłkując się art. 76 pkt 2 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 2024 r. poz. 1112) - dalej u.o.o.ś. **decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organy wydające decyzje**, o których mowa w art. 72 ust. 1.

Zgodnie zaś z art. 72 ust. 1 pkt 1 u.o.o.ś. wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego oraz decyzji o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych - wydawanych na podstawie ustawy p. b. Jak zatem wynika z powyższego, decyzja środowiskowa wiąże nie tylko organ wydający warunki zabudowy, ale również bezpośrednio organ wydający pozwolenie na budowę. Stąd też treść *decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach* (łącznie ze stanowiącą jej załącznik charakterystyką przedsięwzięcia) powinna być dostosowana do aktualnych parametrów planowanego przedsięwzięcia.

Powyższe potwierdza również art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. b p. b., zgodnie z treścią którego przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 u.o.o.ś. Mając na względzie powyższe wskazać zatem należy, że jeżeli w ocenie organu przedłożony projekt nie jest zgodny z decyzją środowiskową, organ ma pełne prawo odmówić wydania pozwolenia na budowę, niezależnie od treści decyzji o warunkach zabudowy.

Dodatkowo, w wyniku ponownej analizy dokumentacji projektowej zauważono, że opracowano ją niezgodnie z decyzją o warunkach zabudowy Wójta Gminy Mokobody znak: GP.6730.1.2024 z dnia 08.03.2024 r. w zakresie **lokalizacji zamierzenia budowlanego na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią**. Zgodnie z ww. decyzją część terenu inwestycji znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Liwiec, na którym **zakazuje się realizacji przedmiotowego zamierzenia**. Z projektu zagospodarowania terenu wynika, że planowana inwestycja tj. projektowane utwardzenia znajdują się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią - prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi średnie 1% - raz na 100 lat, a więc niezgodnie z powyższym zapisem decyzji o warunkach zabudowy.

Ponadto, w dalszym ciągu nie **zapewniono** uzgodnienia z rzeczoznawcą do spraw sanitarnohigienicznych w imieniu państwowego inspektora sanitarnego dokumentacji projektowej pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych, w związku z § 3 ust. 2 pkt d rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 29 listopada 2002 r. w sprawie rzeczoznawców do spraw sanitarnohigienicznych (Dz. U. Nr 210, poz. 1792). W piśmie z dnia 27.11.2024 r. Inwestor wskazał, że ze względu na brak pomieszczeń socjalno-bytowych i ze względu na fakt, że pomieszczeń inwentarskich nie zalicza się do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi nie ma zasadności uzgodnienia projektu przez rzeczoznawcę do spraw higieniczno-sanitarnych. Powyższe twierdzenie jest niezgodne z § 3 ust. 2 pkt d rozporządzenia Ministra Zdrowia

z dnia 29 listopada 2002 r. w sprawie rzeczoznawców do spraw sanitarnohigienicznych (Dz. U. Nr 210, poz. 1792) który stanowi, iż zakresy uprawnień rzeczoznawcy obejmują m.in. **obiekty hodowlane oraz związane z obsługą rolnictwa.**

W postanowieniu z dnia 12.09.2024 r. organ administracji architektoniczno-budowlanej wezwał do **opracowania** dokumentacji projektowej zgodnie z rozporządzeniem 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 z późn. zm.) w zakresie kompletności i doprecyzowania części graficznej i opisowej projektu zagospodarowania działki - wskazanie charakterystycznych rzędnych (projektowanych i istniejących), określenie ukształtowania terenu z oznaczeniem zmian w stosunku do stanu istniejącego oraz dołączenie przekroi pionowych (§ 14 pkt 3 lit. f, § 15 ust. 2 pkt 3 i pkt 8 ww. rozporządzenia), a także wykazania, że projektowane przekształcenie powierzchni działki nie doprowadzi do zmiany stanu wody na gruncie, a sposób odprowadzania wód opadowych będzie zgodny z art. 234 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.). Zauważyć należy, że zgodnie z załączoną dokumentacją projektową w związku z realizacją inwestycji przewidziano znaczną niwelację terenu (o ok. 1 m), w tym zaprojektowano skarpy, bez wskazania charakterystycznych rzędnych projektowanego ukształtowania terenu oraz kierunku spływu wód opadowych (zwłaszcza przy granicy z działką nr 99). Zgodnie z § 15 ust. 2 pkt. 3 ww. rozporządzenia część rysunkowa projektu zagospodarowania terenu powinna określać ukształtowanie terenu, z oznaczeniem zmian w stosunku do stanu istniejącego, a w razie potrzeby charakterystyczne rzędne i przekroje pionowe terenu.

Dodatkowo zauważono, że na rysunku projektu zagospodarowania terenu znajduje się wklejka, bez jakiegokolwiek autoryzacji. Autoryzacja zmian i poprawek powinna umożliwiać stwierdzenie, kto i kiedy ich dokonał. Ponadto, dodać należy, że autoryzacja powinna nastąpić przy zmianie, aby wiadomo było, która dokładnie zostaje autoryzowana.

Ponadto na projekcie zagospodarowania terenu i projekcie architektoniczno-budowlanym brak daty aktualizacji wynikającej z dokonanych zmian w wyniku nałożonego przez organ postanowienia z dnia 12.09.2024 r. Przy czym należy wskazać, że zmianie uległa również część graficzna projektu zagospodarowania terenu, co nie ma odzwierciedlenia w dacie opracowania tego projektu (w metryce data: 08.2024 r.). Ponadto wątpliwość budzi, czy faktycznie geodeta określił obszary szczególnego zagrożenia powodzią na mapie do celów projektowych skoro mapa została sporządzona dnia 19.07.2024 r. natomiast obowiązek naniesienia informacji niezbędnych do sporządzenia dokumentacji projektowej, na podstawie których organ administracji budowlanej sprawdza zgodność z decyzją o warunkach zabudowy oraz przepisami, w tym techniczno-budowlanymi (art. 2 pkt 7a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1151 ze zm.)), został nałożony postanowieniem z dnia 12.09.2024 r.

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. S T A R O S T Y

Anna Sikora

Kierownik Wydziału Budownictwa

*/podpisano bezpiecznym podpisem elektronicznym
weryfikowany kwalifikowanym certyfikatem/*

Otrzymują:



Do wiadomości:

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

Sporządziła: Katarzyna Orlińska, tel. (25) 631-01-18 wew. 194