

Siedlce, dnia 26.02.2025 r.

Decyzja nr 182/2025

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 04.10.2023 r., uzupełnionego w dniu 29.01.2025 r., Inwestora - [REDAKTOWANE], który po zmianach dotyczy pozwolenia na zmianę sposobu użytkowania budynku inwentarskiego gęśnika na kurnik nr 1, budowę budynku inwentarskiego - kurnik nr 2, 2 silosów paszowych, 2 zbiorników na ścieki technologiczne, 2 zbiorników na gaz płynny w terenie zabudowy: ferma zwierząt gospodarskich, na działce nr ewid. 167/2, w miejscowości Choja, gm. Zbuczyn,

o d m a w i a

zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenia pozwolenia na zmianę sposobu użytkowania budynku inwentarskiego gęśnika na kurnik nr 1, budowę budynku inwentarskiego - kurnik nr 2, 2 silosów paszowych, 2 zbiorników na ścieki technologiczne, 2 zbiorników na gaz płynny w terenie zabudowy: ferma zwierząt gospodarskich, na działce nr ewid. 167/2, w miejscowości Choja, gm. Zbuczyn ze względu na brak uzupełnienia dokumentacji w zakresie wskazanym w postanowieniu znak: B.6740.13.742.2023.BM z dnia 09.11.2023 r.

Uzasadnienie

W dniu 04.10.2023 r. do Starostwa Powiatowego w Siedlcach wpłynął wniosek [REDAKTOWANE] o pozwolenie na *adaptację budynku inwentarskiego gęśnika na kurnik nr 1, budowę budynku inwentarskiego - kurnik nr 2, 2 silosów paszowych, 2 zbiorników na ścieki technologiczne, 2 zbiorników na gaz płynny w terenie zabudowy: ferma zwierząt gospodarskich*, na działce nr ewid. 167/2 w miejscowości Choja, gm. Zbuczyn.

Organ administracji architektoniczno-budowlanej pismem (znak: B.6740.13.742.2023.BM) z dnia 18.10.2023 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.6740.13.742.2023.BM) z dnia 09.11.2023 r. nałożył na Inwestora obowiązek uzupełnienia braków i wyznaczył termin na ich usunięcie do dnia 05.01.2024 r.

W odpowiedzi na pismo Inwestora z dnia 20.12.2023 r. Starosta Siedlecki postanowieniem z dnia 21.12.2023 r. zawiesił przedmiotowe postępowanie administracyjne.

W dniu 29.01.2025 r. wpłynęło pismo Inwestora o podjęcie zawieszonych postępowania

administracyjnego, będące jednocześnie odpowiedzią na postanowienie Starosty Siedleckiego z dnia 09.11.2023 r. Inwestor przedłożył także 3 egzemplarze projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego oraz zmienił nazwę zamierzenia na: *zmianę sposobu użytkowania budynku inwentarskiego gęśnika na kurnik nr 1, budowę budynku inwentarskiego - kurnik nr 2, 2 silosów paszowych, 2 zbiorników na ścieki technologiczne, 2 zbiorników na gaz płynny w terenie zabudowy: ferma zwierząt gospodarskich, na działce nr ewid. 167/2, w miejscowości Choja, gm. Zbuczyn.*

Starosta Siedlecki postanowieniem znak: B.6740.13.742.2023.BM z dnia 05.02.2025 r. podjął zawieszone postępowanie administracyjne, a następnie pismem z dnia 11.02.2025 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 nie dopełniono obowiązków zawartych w powyższym postanowieniu z dnia 09.11.2023 r.

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.) - dalej PB, 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 PB każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykáže prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami. Z ww. przepisu PB, 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 zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-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 PB 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).

Kluczowy jest także fakt, iż nie dołączono stosownej decyzji o warunkach zabudowy w zakresie **zmiany sposobu użytkowania budynku oznaczonego jako kurnik nr 1**. Przedłożona w dokumentacji projektowej decyzja o warunkach zabudowy nr 33/2021 Wójta Gminy Zbuczyn (znak: WI.6730.160.2020) z dnia 13.04.2021 r. obejmuje jedynie budowę budynku inwentarskiego kurnika z zadaszonym wybiegiem wraz z uzbrojeniem terenu i urządzeniami budowlanymi oraz budowę dwóch silosów paszowych i dwóch zbiorników na gaz płynny. Do złożonej dokumentacji projektowej dołączono postanowienie Wójta Gminy Zbuczyn znak: WI.6730.35.2024 z dnia 23.02.2024 r. wyjaśniające wątpliwości co do treści powyższej decyzji o warunkach zabudowy użyte w części III. ust. 2 i jej uzasadnieniu oraz w stanowiącym załącznik do ww. decyzji wyniku analizy obszaru określenie "obsada istniejącego budynku inwentarskiego po adaptacji (...)" rozumieć należy jako "obsada istniejącego budynku inwentarskiego po zmianie sposobu użytkowania(...)". Zgodnie z art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ustalenia warunków zabudowy wymaga (w przypadku braku planu miejscowego) nie tylko zmiana zagospodarowania terenu, ale także **zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części**. W związku w powyższym w decyzji o warunkach zabudowy powinien być jasno określony rodzaj inwestycji w tym dla zmiany sposobu użytkowania, co nie zostało zrealizowane. Samo ww. pismo wyjaśniające Wójta Gminy Zbuczyn z dnia 23.02.2024 r. nie jest tożsame z decyzją o warunkach zabudowy dla zmiany sposobu użytkowania lub z decyzją zmieniająca warunki zabudowy w zakresie rodzaju inwestycji.

Poza tym warto wskazać, że w dalszym ciągu nie opracowano dokumentacji projektowej zgodnie z § 2a 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) w zakresie trwałego zszycia projektu, co sprawiło, że uległ on dekompletacji.

W następnej kolejności zauważyć należy, że nie dołączono do projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego wszystkich 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 - aktualnych na dzień opracowania projektu oraz na dzień wniesionych poprawek. Na stronach tytułowych projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego, a także w oświadczeniach projektantów do tych projektów wskazano datę opracowania: styczeń 2025. Mimo to część rysunkową projektu zagospodarowania terenu opracowano w dacie VI.2023 r., natomiast rysunki architektoniczno-budowlane opracowano w dacie III.2023 r. W dokumentacji projektowej brak jest oświadczeń projektantów o sporządzeniu projektu zagospodarowania terenu/projektu architektoniczno-budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej na czas opracowania części rysunkowych projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego.

Zgodnie z art. 35 ust. 5 ustawy Prawo budowlane, w przypadku niewykonania

w wyznaczonym terminie postanowienia wydanego przez organ administracji architektoniczno-budowlanej, nakładającego na Inwestorów 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:

■ [REDACTED]
■ [REDACTED]

Do wiadomości:

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

Sporządziła: Agnieszka Pieńkowska, tel. (25) 631-01-18 wew. 194