



## WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Kielce, dnia 29-01-2024

Znak: IR.I.7840.2.4.2023

### DECYZJA

Na podstawie art. 82 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.) oraz art. 138 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.)

### po rozpatrzeniu

odwołania Józefa Skowery i Stowarzyszenia Zwykłego „Lepsze Jutro”, reprezentowanych przez radcę prawnego Wojciecha Stachowicza-Szczepanika, od decyzji Starosty Jędrzejowskiego nr 255/2023 z 20.07.2023 r., znak: BA.6740.1.180.2022, o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę dla Inwestora: Zbigniewa Dońca, obejmujących budowę stacji paliw płynnych z budynkiem obsługi stacji paliw, wiatą z dystrybutorami paliwa z wewnętrznymi instalacjami: wod-kan, gazową, centralnego ogrzewania, elektryczną, wewnętrznymi instalacjami prowadzonymi na zewnątrz: elektryczną, wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazową, instalacją technologiczną, podziemnym zbiornikiem na paliwo płynne o poj. 80 m<sup>3</sup>, podziemnym zbiornikiem na gaz płynny o poj. 10 m<sup>3</sup>, podziemnym zbiornikiem ADBLU o poj. 3 m<sup>3</sup>, wewnętrznym terenem utwardzonym i miejscami postojowymi, murami oporowymi, rozbiórką i budową fragmentu przyłącza wodociągowego, rozbiórką fragmentu kanalizacji deszczowej, rozbiórką studni ciepłowniczej, inwestycja na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym gruntu 252/1 w Jędrzejowie, obręb 0004,

### orzekam:

**uchylam zaskarżoną decyzję w całości i przekazuję sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji, ponieważ decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie.**

### UZASADNIENIE

W dniu 26.04.2022 r. do Starostwa Powiatowego w Jędrzejowie wpłynął wniosek Zbigniewa Dońca, działającego przez pełnomocnika Bartosza Ludomirskiego, o pozwolenie na budowę inwestycji o nazwie: „Budowa stacji paliw płynnych wraz z infrastrukturą”, na działce nr ewid. 252/1 obręb 04 w Jędrzejowie.

Do wniosku załączono:

- oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- pełnomocnictwo do reprezentowania inwestora,
- projekt zagospodarowania działki i projekt architektoniczno-budowlany (3 egzemplarze),

Starosta Jędrzejowski pismem z 09.05.2022 r., znak BA.6740.1.180.2022, na podstawie art. 64 § 2 Kpa w związku z art. 33 ust. 2 Prawa budowlanego wezwał pełnomocnika inwestora do

uzupełnienia wniosku w terminie 7 dni od otrzymania wezwania o braki, wskazując między innymi, że: wniosek o pozwolenie na budowę winien być spójny ze złożonym projektem budowlanym i należy w nim wskazać wszelkie obiekty budowlane objęte zakresem opracowania, do wniosku należy przedłożyć dowód zapłaty należnej opłaty skarbowej za udzielone pełnomocnictwo, oświadczenie projektanta dotyczące możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej (art. 33 ust. 2 pkt 10 Prawa budowlanego) oraz zgodę właściciela obiektów przeznaczonych do rozbiórki.

Jednocześnie organ I instancji zasygnalizował stwierdzenie braków i uchybień w projekcie budowlanym, które opisał (16 punktów).

Inwestor uzupełnił dokumenty dnia 27.05.2022 r., informując o tym w piśmie z 25.05.2022 r.

Starosta Jędrzejowski pismem z 02.06.2022 r. zawiadomił strony o wszczęciu postępowania i poinformował o możliwości zapoznania się z aktami sprawy oraz złożenia ewentualnych zastrzeżeń, wniosków i wypowiedzi co do zebranych dowodów i materiałów.

Jednocześnie organ I instancji postanowieniem z 02.06.2022 r. nałożył na pełnomocnika inwestora obowiązek usunięcia, w terminie do 15.07.2022 r., stwierdzonych nieprawidłowości w projekcie budowlanym, wskazując je w 14 punktach. W postanowieniu pouczonego inwestora, że niewykonanie w terminie określonego obowiązku spowoduje wydanie decyzji o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę, zgodnie z art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego.

Starosta Jędrzejowski, zgodnie z art. 21 ust. 1 i 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 (j.t. Dz.U. z 2021 r. poz. 2373 ze zm.), poinformował w Biuletynie Informacji Publicznej Powiatu Jędrzejowskiego w dniu 08.06.2022 r., że Zbigniew Doniec wystąpił z wnioskiem złożonym w dniu 26.04.2022 r., uzupełnionym w dniu 27.05.2022 r. o pozwolenie na budowę przedmiotowej stacji paliw na działce nr ewid. 252/1 obręb 0004 w Jędrzejowie.

W związku z wnioskiem inwestora z 11.07.2022 r. o zawieszenie postępowania administracyjnego do dnia 20.12.2022 r. Starosta Jędrzejowski pismem z 14.07.2022 r. poprosił strony o zajęcie stanowiska w sprawie wniosku o zawieszenie postępowania jw., z wyjaśnieniem, że nie zajęcie stanowiska w sprawie zawieszenia będzie jednoznaczne z brakiem wniesienia sprzeciwu.

Żadna ze stron nie sprzeciwiła się wobec wniosku o zawieszenie postępowania i Starosta Jędrzejowski działając na podstawie art. 98 § 1 Kpa postanowieniem z 08.08.2022 r. zawiesił postępowanie w sprawie pozwolenia na budowę przedmiotowej stacji paliw płynnych.

W dniu 19.04.2023 r. do Starostwa Powiatowego w Jędrzejowie wpłynęło pismo pełnomocnika inwestora z 17.04.2023 r. zawierające wniosek o podjęcie postępowania oraz informację o uzupełnieniu dokumentów wskazanych w postanowieniu Starosty Jędrzejowskiego z 02.06.2022 r.

Starosta Jędrzejowski postanowieniem z dnia 05.05.2023 r. podjął zawieszone postępowanie administracyjne w sprawie pozwolenia na budowę przedmiotowej stacji paliw i oddzielnym postanowieniem nałożył na pełnomocnika inwestora obowiązek usunięcia, w terminie do 09.06.2023 r., stwierdzonych nieprawidłowości w projekcie budowlanym, opisując je w 15 punktach. Pouczono inwestora, że niewykonanie w terminie określonego obowiązku spowoduje wydanie decyzji o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę, zgodnie z art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego.

Na wniosek pełnomocnika inwestora złożony w dniu 06.06.2023 r. Starosta Jędrzejowski postanowieniem z 09.06.2023 r. zmienił wcześniejsze postanowienie w zakresie terminu uzupełnienia dokumentów określając nowy termin do 30.10.2023 r.

W piśmie z 26.06.2023 r., złożonym w dniu 29.06.2023 r., pełnomocnik inwestora poinformował Starostę Jędrzejowskiego o uzupełnieniu dokumentów w odpowiedzi na postanowienie z 05.05.2023 r.

Starosta Jędrzejowski w dniu 03.07.2023 r. zawiadomił strony, że w sprawie został zebrany dodatkowy materiał dowodowy, z którym zainteresowane strony mogą, w terminie 3 dni od otrzymania zawiadomienia, zapoznać się i wypowiedzieć co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Z notatki służbowej załączonej do akt starosty wynika, że w Starostwie Powiatowym w Jędrzejowie Józef Sobczyk w dniu 12.07.2023 r. zgłosił „nieprawidłowość dotyczącą ewidencji działki nr 1102/1, według ewidencji mapy z dn. 09.02.2009 r.” Do notatki załączono kopię aktu notarialnego z dnia 22.10.1969 r. numer repetytorium 1962/69 i kopię fragmentu mapy ewidencji gruntów z 2009 r.

Do akt załączono także pismo Józefa Skowery z 14.07.2023 r., zawierające prośbę o wydanie projektu zagospodarowania.

Starosta Jędrzejowski decyzją nr 255/2023 z 20.07.2023 r., znak: BA.6740.1.180.2020, zatwierdził projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlanego i udzielił pozwolenia dla Inwestora: Zbigniewa Dońca, obejmujące budowę stacji paliw płynnych z budynkiem obsługi stacji paliw, wiatą z dystrybutorami paliwa z wewnętrznymi instalacjami: wod-kan, gazową, centralnego ogrzewania, elektryczną, wewnętrznymi instalacjami prowadzonymi na zewnątrz: elektryczną, wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazową, instalacją technologiczną, podziemnym zbiornikiem na paliwo płynne o poj. 80 m<sup>3</sup>, podziemnym zbiornikiem na gaz płynny o poj. 10 m<sup>3</sup>, podziemnym zbiornikiem ADBLU o poj. 3 m<sup>3</sup>, wewnętrznym terenem utwardzonym i miejscami postojowymi, murami oporowymi, rozbiórką i budową fragmentu przyłącza wodociągowego, rozbiórką fragmentu kanalizacji deszczowej, rozbiórką studni ciepłowniczej, inwestycji na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym gruntu 252/1 w Jędrzejowie, obręb 0004.

Zgodnie z art. 95 ust. 3 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 (j.t. Dz.U. z 2021 r. poz. 2373 ze zm.), Starosta Jędrzejowski zawiadomił o wydaniu decyzji jw. w Biuletynie Informacji Publicznej Powiatu Jędrzejowskiego w dniu 31.07.2023 r..

Józef Skowera potwierdził odebranie w dniu 31.07.2023 r. decyzji Starosty Jędrzejowskiego nr 255/2023 z 20.07.2023 r., znak: BA.6740.1.180.2020.

Radca Prawny Wojciech Stachowicz-Szczepanik, reprezentujący Józefa Skowerę i Stowarzyszenie Zwyczajnie „Lepsze Jutro” złożył w dniu 14.08.2023 r. odwołanie z 09.08.2023 r., znak: MW/3258/2023, od decyzji Starosty Jędrzejowskiego nr 255/2023 z 20.07.2023 r., znak: BA.6740.1.180.2020.

Przedmiotową decyzję odwołujący zaskarżył w całości, zarzucając jej naruszenie następujących przepisów:

- art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (dalej: PrBud) poprzez błędne uznanie, że projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany są zgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami

prawa miejscowego oraz z wymaganiami ochrony środowiska, podczas gdy dokumentacja ta pozostaje w sprzeczności z warunkami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz narusza warunki wynikające z przepisów regulujących ochronę środowiska.

- § 19 pkt 5 w zw. z § 10 pkt 1 lit. c, d, e Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jędrzejów-Południe” dla terenu położonego w Jędrzejowie w obszarze ograniczonym ul. Przemysłową, ul. Przypkowskiego, ul. Partyzantów i południową granicą administracyjną miasta Jędrzejów zatwierdzonego uchwałą Nr XII/121/11 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 27 października 2011 r. ze zmianami zatwierdzonymi Uchwałą Nr XV/142/11 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 30 grudnia 2011 r. (dalej: mpzp) poprzez błędne uznanie, że planowana inwestycja pozostaje zgodna z zasadami ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, pomimo iż pozostaje w sprzeczności z wymaganiami obowiązującymi na obszarze objętym wymaganiami planu w zakresie dopuszczalnego hałasu oraz zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na środowisko,
- art. 71 ust. 1 pkt. 1 i 2 w zw. z art. 84 ust. 2 pkt. 2 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (dalej: Uooś) poprzez jego niewłaściwe zastosowanie skutkujące bezzasadnym uznaniem, iż brak jest potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia, a projektowana stacja paliw nie ma wpływu na środowisko, podczas gdy z § 3 ust. 1 pkt. 34 i 35 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (dalej: Rozporządzenie) bezpośrednio wynika, iż takie przedsięwzięcie kwalifikuje się do uznania ich za mogące negatywnie oddziaływać na środowisko, a tym samym koniecznym jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
- art. 389 pkt. 2 w zw. z art. 34 pkt. 3 ustawy z dnia 20.07.2017 r. Prawo wodne (dalej: PrWod) poprzez jego niezastosowanie, a w konsekwencji stwierdzenie braku podstaw do wydania pozwolenia wodnoprawnego na poczet planowanej inwestycji budowy stacji paliw płynnych oraz budowy myjni samochodowej, podczas gdy realizacja tego przedsięwzięcia będzie wiązała się z tworzeniem się zlewni ścieków przemysłowych zawierających substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska wodnego,
- art. 7, art. 77 §1 oraz art. 80 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku - Kodeks postępowania administracyjnego (dalej: k.p.a.) poprzez brak zebrania materiału dowodowego w pełnym możliwym do zgromadzenia przez organ zakresie oraz oparcie decyzji na niepełnym materiale dowodowym, jak również brak rozpatrzenia zgromadzonego materiału dowodowego w sposób pełny, kompletny, wnikliwy,
- art. 107 § 1 pkt. 6 k.p.a. w zw. z art. 107 § 3 k.p.a. poprzez jego błędne zastosowanie i wydanie decyzji z przedstawieniem niekompletnego, lakonicznego i nierzetelnego uzasadnienia faktycznego i prawnego w zakresie stwierdzenia spełnienia warunków i wymogów wynikających z przepisów ustawy Prawo budowlane, bez przedstawienia pogłębionej analizy okoliczności sprawy, co w konsekwencji uniemożliwiło odwołującemu zapoznanie się z przyjętym w zaskarżonej decyzji stanowiskiem organu I instancji i podjęcie polemiki z podniesioną przez Organ I instancji argumentacją.

Wskazując na powyższe odwołujący wnosi o uchylenie zaskarżonej decyzji w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez organ I instancji.

**Rozpatrując sprawę w trybie odwoławczym co do zgodności z przepisami prawa materialnego i formalnego stwierdzam, co następuje:**

Przedmiotem sprawdzenia jest prawidłowość wydania decyzji Starosty Jędrzejowskiego zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlanego oraz

udzielającej pozwolenia na budowę stacji paliw płynnych z budynkiem obsługi stacji paliw, wiatą z dystrybutorami paliwa, z wewnętrznymi instalacjami, wewnętrznymi instalacjami prowadzonymi na zewnątrz, podziemnym zbiornikiem na paliwo płynne o poj. 80 m<sup>3</sup>, podziemnym zbiornikiem na gaz płynny o poj. 10 m<sup>3</sup>, podziemnym zbiornikiem ADBLU o poj. 3 m<sup>3</sup>, wewnętrznym terenem utwardzonym i miejscami postojowymi, murami oporowymi, rozbiórką i budową fragmentu przyłącza wodociągowego, rozbiórką fragmentu kanalizacji deszczowej, rozbiórką studni ciepłowniczej, inwestycji na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym gruntu 252/1 w Jędrzejowie, obręb 0004.

Oceniając prawidłowość wniosku o pozwolenie na budowę organ administracji architektoniczno-budowlanej zobowiązany jest do skontrolowania jego zgodności z przepisami ustawy Prawo budowlane, które stanowią między innymi:

Art. 32 ust. 4 pkt 1 i pkt 2 Pb

Pozwolenie na budowę może być wydane wyłącznie temu, kto złożył wniosek w tej sprawie w okresie ważności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz złożył oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

art. 33 ust. 1 Prawa budowlanego, który stanowi: pozwolenie na budowę dotyczy całego zamierzenia budowlanego. W przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego więcej niż jeden obiekt, pozwolenie na budowę może, na wniosek inwestora, dotyczyć wybranych obiektów lub zespołu obiektów, mogących samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem. Jeżeli pozwolenie na budowę dotyczy wybranych obiektów lub zespołu obiektów, inwestor jest obowiązany przedstawić projekt zagospodarowania działki lub terenu, o którym mowa w art. 34 ust. 3 pkt 1, dla całego zamierzenia budowlanego.

Art. 33 ust. 2 Pb

Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:

- 1) projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany w postaci:
  - a) papierowej - w 3 egzemplarzach albo
  - b) elektronicznej- wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, lub kopiami tych opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów;
- 2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- 3) decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 10) w przypadku obiektu budowlanego, w którym przewidywane jest wykorzystywanie ciepła na potrzeby ogrzewania lub podgrzewania ciepłej wody użytkowej - oświadczenie projektanta posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności, o której mowa w art. 14 ust. 1 pkt 4 lit. b, dotyczące możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej, zgodnie z warunkami określonymi w art. 7b ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz.U. z 2022 r. poz. 1385, z późn. zm.), złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia wynikającej z art. 233 § 6 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. - Kodeks karny; składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli o następującej treści: „Jestem świadomy(-ma) odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”; klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń.

Art. 35 ust. 1, 3 Pb

1. Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego organ administracji architektoniczno–budowlanej sprawdza:

- 1) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z:
  - a) ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu,
  - b) 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;
- 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
  - a) (uchylona),
  - b) (uchylona),
  - c) kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego;
  - d) (uchylona);
- 3a) dołączenie:
  - a) wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,
  - b) oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10;
- 4) posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych (...);
- 4a) przynależność projektanta i projektanta sprawdzającego do właściwej izby samorządu zawodowego (...).

3. W razie stwierdzenia nieprawidłowości w zakresie określonym w ust. 1 organ administracji architektoniczno-budowlanej nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia.

Projekt zagospodarowania działki lub terenu podlega sprawdzeniu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, w analizowanej sprawie z przepisami Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225) i rozporządzenia Ministra Gospodarki z 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przemysłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (j.t. Dz.U. z 2014 r., poz. 1853).

Powyższe rozporządzenia Ministra Gospodarki stanowi między innymi:

§ 124 ust. 1 pkt 1-5

Magazyny butli z gazem płynnym o masie do 1350 kg, odmierzacze tego gazu na stanowisku tankowania pojazdów samochodowych oraz zbiorniki gazu płynnego powinny być usytuowane w odległości nie mniejszej niż:

- 1) 10 m - od budynku stacji paliw płynnych;
- 2) 10 m - od miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych oraz od granicy działki lub krawędzi jezdni, jeżeli przepisy o drogach publicznych nie stanowią inaczej;
- 3) 30 m - od budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 4) 60 m - od obiektów użyteczności publicznej oraz budynków mieszkalnych wielorodzinnych i zamieszkania zbiorowego;
- 5) 20 m - od innych budynków niż wymienione w pkt 3 i 4;

Odległości, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, mogą być zmniejszone o połowę w przypadku zbiorników podziemnych, zgodnie z § 124 ust. 2 pkt 3 przywołanego rozporządzenia.

Organ odwoławczy przeanalizował akta organu I instancji i ustalił, że do wniosku o pozwolenie na budowę przedmiotowej inwestycji złożonego w dniu 26.04.2022 r. i uzupełnionego w dniu 27.05.2022 r. załączono: projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany (3 egzemplarze), oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, oświadczenie projektanta dotyczące możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej oraz pełnomocnictwo do reprezentowania inwestora z potwierdzeniem należnej opłaty skarbowej.

W ramach uzupełnienia w dniu 27.05.2022 r. pełnomocnik przedłożył zgodę współwłaściciela nieruchomości: inwestora na rozbiórki na działce nr ewid. 252/1 obr. 0004 w Jędrzejowie: fragmentu przyłącza wodociągowego, fragmentu kanalizacji deszczowej i nieczynnej studni ciepłowniczej.

Na wezwanie organu odwoławczego inwestor uzupełnił, przy piśmie z 12.12.2023 r., brakującą zgodę współwłaścicieli: Renaty Doniec, na rozbiórki opisanych wyżej urządzeń technicznych.

Organ I instancji dwukrotnie nakładał na inwestora postanowieniami, na podstawie art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego, obowiązek usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w projekcie budowlanym przedmiotowej stacji paliw.

W odpowiedzi na postanowienia starosty pełnomocnik inwestora uzupełnił dokumentację projektową w dniach: 17.04.2023 r. i 29.06.2023 r.

W piśmie pełnomocnika z 26.06.2023 r. opisującym zakres uzupełnień, złożonym w dniu 29.06.2023 r., poinformowano: „Ad. 2 Skorygowano wniosek – wyłączono wiatę z niniejszej procedury administracyjnej”. Tymczasem w złożonym w dniu 27.05.2022 r. wniosku o pozwolenie na budowę, przy nazwie zamierzenia budowlanego (pkt 5) pełnomocnik inwestora dopisał odręcznie w dniu 06.06.2023 r. słowo „wiatą”, co zaprzecza jej wyłączeniu z tego etapu inwestycji. Niezrozumiały zapis w pkt 5 wniosku o pozwolenie na budowę, który rozszerza zakres inwestycji o wiatę - wymaga wyjaśnienia przez organ I instancji w ponownym postępowaniu administracyjnym.

Jak wynika z analizy dokumentacji projektowej, przedmiotowa inwestycja na działce nr 252/1 polega na budowie obiektu stacji paliw (kategoria obiektu XX), w skład którego wchodzi: budynek obsługi stacji paliw z wewnętrznymi instalacjami, wiaty z dystrybutorami paliwa, wewnętrzne instalacje prowadzone na zewnątrz, instalacja technologiczna stacji paliw, podziemne zbiorniki: na paliwo płynne (poj. 80 m<sup>3</sup>), na gaz płynny (poj. 10 m<sup>3</sup>), na płyn ADBLU (poj. 3 m<sup>3</sup>), teren utwardzony z wewnętrznym układem komunikacyjnym i miejscami postojowymi, muru oporowe i mur ochronny przed hałasem.

W projekcie zagospodarowania terenu projektant zaznaczył, że pierwszym etapem projektowanej inwestycji nie jest objęta budowa wiaty (na rysunku projektu zagospodarowania terenu oznaczonej nr 4 – usytuowanej w odległości 1,6 m od południowo-wschodniej granicy działki inwestycyjnej).

Zgodnie z opisem i rysunkiem projektu zagospodarowania terenu, nie są także objęte analizowanym wnioskiem: wewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej przemysłowej, wewnętrzna instalacja przemysłowa prowadzona na zewnątrz: gazowa, wodociągowa i elektryczna, które będą realizowane w II etapie inwestycji, według odrębnego projektu i odrębnej procedury administracyjnej. Również przyłącza: elektryczne, kanalizacji sanitarnej i gazowe są wyłączone z tego etapu inwestycji i będą realizowane według odrębnej procedury administracyjnej zgodnie z art. 29 ust. 1 Prawa budowlanego (na podstawie zgłoszenia).

Powyższe elementy (nieobjęte wnioskiem, przewidziane do realizacji według odrębnego projektu i procedury administracyjnej) nie są przedmiotem sprawdzania w niniejszym postępowaniu.

Z opisu do projektu zagospodarowania terenu wynika, że w zakresie pierwszego etapu inwestycji polegającej na budowie obiektu stacji paliw przewidziano między innymi budowę wewnętrznej kanalizacji sanitarnej prowadzonej na zewnątrz wraz z trzema zbiornikami retencyjnymi o pojemności 30 m<sup>3</sup> (3x10 m<sup>3</sup>).

Jest to zgodne z załączonym do projektu pismem z 07.06.2023 r. znak: IUIT.7021.32.2023.JM (załączniki projektu budowlanego, strona 30), w którym Burmistrz Jędrzejowa wydał warunki ogólne i techniczne na odbiór i odprowadzenie wód opadowych z działki nr 252/1 obręb 0004 Jędrzejów jednoznacznie wskazując, że inwestor **winien zaprojektować wewnętrzną sieć odwadniającą ze zbiornikiem retencyjnym**, do którego będą odprowadzane wody opadowe z całego terenu nieruchomości.

Niezrozumiały w ocenie organu odwoławczego jest odrębny zapis autora projektu z dnia 21.06.2023 r. na rysunku projektu zagospodarowania terenu, przy symbolu projektowanego zbiornika retencyjnego - „**nie objęty wnioskiem II etap inwest. wg odrębnej procedury administracyjnej**”.

Sprzeczne zapisy w projekcie zagospodarowania terenu w kwestii budowy zbiornika retencyjnego wymagają wyjaśnienia, mając na uwadze spełnienie cytowanego wcześniej przepisu art. 33 ust. 1 Prawa budowlanego i ww. warunków technicznych na odbiór i odprowadzenie wód opadowych z działki inwestycyjnej z dnia 07.06.2023 r.

Wypełniając przepis art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane organ odwoławczy sprawdził dokumentację projektową pod kątem zgodności z przepisami Prawa budowlanego.

Mapa do celów projektowych, na której został sporządzony projekt zagospodarowania terenu dla przedmiotowej inwestycji sporządzona została przez uprawnionego geodetę na podstawie mapy ewidencyjnej gruntów z poświadczeniem, że została opracowana w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych oraz, że sporządzona mapa zawiera wynik pozytywnej weryfikacji (protokół weryfikacji z 28.12.2020 r.).

Dla terenu inwestycji obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jędrzejów – Południe” dla terenu położonego w Jędrzejowie w obszarze ograniczonym ul. Przemysłową, ul. Przypkowskiego, ul. Partyzantów i południową granicą administracyjną miasta Jędrzejów zatwierdzonego Uchwałą Nr XII/121/11 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 27.10.2011 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Świętokrzyskiego poz. 34 z dnia 09.01.2012 r.) oraz zmianami zatwierdzonymi Uchwałą Nr XV/142/11 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 30.12.2011 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Świętokrzyskiego poz. 560 z dnia 16.02.2012 r.). W ocenie tutejszego organu projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany jest zgodny z ustaleniami miejscowego planu.

Przedmiotowa inwestycja położona jest na terenie oznaczonym w miejscowym planie symbolem U1 - tereny usług, spełnia ustalenia dotyczące funkcji i przeznaczenia terenu.

Projektowana inwestycja spełnia wymagania w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, nieprzekraczalnej linii zabudowy (8 m od linii rozgraniczającej drogi 01KDZ i 01KDL.

Obsługa komunikacyjna terenu stacji paliw odbywa się z drogi 01KDZ istniejącym zjazdem – zgodnie z ustaleniami miejscowego planu. Inwestor uzgodnił zmiany zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego drogi powiatowej Nr 1195T (postanowienie Zarządu Dróg Powiatowych w Jędrzejowie z 13.04.2023r., znak: UD.4251.59.2022).

Spełniono wymagania w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym, wbrew zastrzeżeniom odwołującego, spełniono ustalenia § 19 pkt 6 w zw. z § 10 pkt 1 lit. e miejscowego planu. Sprawdzana inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U.



z 2019 r. poz. 1839 ze zm.). Inwestycja nie narusza zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco wpływać na środowisko wskazanego w § 10 pkt l lit. e miejscowego planu.

Burmistrz Miasta Jędrzejowa decyzją z dnia 27.06.2021 r., znak: RGG.6220.9.2021, o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia, stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia.

Planowana inwestycja należy do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w art. 59 ust. 1 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 (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 1094), wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 34 i 35 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (j.t. Dz.U. z 2019 r. poz. 1839).

Projekt zagospodarowania terenu jest zgodny z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi.

Projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany zostały uzgodnione bez uwag przez: rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych w dniu 18.01.2021 r. oraz rzeczoznawcę do spraw sanitarno-higienicznych w dniu 19.01.2021 r.

Do projektu załączono komplet opinii i uzgodnień, w tym:

- decyzję Burmistrza Miasta Jędrzejowa z 27.06.2021 r., znak: RGG.6220.9.2021, o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia, utrzymaną w mocy decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego z 05.04.2022 r., znak: SKO.OŚ-60/6709/236/2021,
- postanowienie Zarządu Dróg Powiatowych w Jędrzejowie z 13.04.2023r., znak: UD.4251.59.2022 - uzgodnienie zmiany zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego drogi powiatowej Nr 1195T,
- pismo Urzędu Miejskiego w Jędrzejowie z dnia z dnia 07.06.2023r., znak: IUIT.7021.32.2023.JM - warunki ogólne i techniczne na odbiór i odprowadzenie wód opadowych,
- pisma „Wodociągów Jędrzejowskich Sp. z o.o.” - warunki techniczne na wykonanie przyłącza wodociągowego i kanalizacji sanitarnej z dnia 25.11.2020r.p znak: KT/136/2020, uzgodnienie projektu budowy przyłącza wodociągowego z dnia 05.05.2021 r., znak: KT/67/2021,
- pismo PGE Dystrybucja S.A. z dnia 03.12.2020r. - warunki przyłączenia nr 20-12/WP/0826 dla podmiotu IV grupy przyłączeniowej do sieci dystrybucyjnej o napięciu znamionowym 0,4kV,
- pismo Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. z dnia 19.11.2020r., znak: PSGKI/402GAZ/62/0/01039459/2/20 - oświadczenie o warunkach przyłączenia do sieci gazowej obiektu budowlanego,
- protokół z narady koordynacyjnej Starostwa Powiatowego w Jędrzejowie z dnia 29.06.2021 r. Nr GKK.6630.0092.2021.

Organ odwoławczy nie odnalazł w dokumentacji postanowienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Kielcach z 22.07.2021 r. WOO-II.4220.120.2021.AS.2, przywołanego w opisie do projektu zagospodarowania terenu (strona 14), zgodnie z którym zaprojektowano mur chroniący przed hałasem przy granicy z działką szkolną nr 258/1.

W nowym postępowaniu należy zapoznać się z postanowieniem RDOŚ jak wyżej, którego nie załączono do projektu.

Projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany został wykonany i sprawdzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i legitymujące się

zaświadczeniami o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego, aktualnymi na dzień opracowania projektu.

Do projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego dołączone zostały oświadczenia projektantów i sprawdzających o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Mając na uwadze wskazane wcześniej niejednoznaczne zapisy zakresu inwestycji we wniosku o pozwolenie na budowę i projekcie zagospodarowania terenu organ odwoławczy ocenił, że decyzja Starosty Jędrzejowskiego nr 255/2023 z 20.07.2023 r., znak: BA.6740.1.180.2022, została wydana przedwcześnie.

Zgodnie z art. 138 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego organ odwoławczy może uchylić zaskarżoną decyzję w całości i przekazać sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji, gdy decyzja ta została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie. Przekazując sprawę, organ odwoławczy powinien wskazać, jakie okoliczności należy wziąć pod uwagę przy ponownym rozpatrzeniu sprawy.

Organ I instancji powinien podjąć działania w trybie art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego mające na celu usunięcie wskazanych nieprawidłowości projektu budowlanego. Tryb ten powinien być wyczerpany przed organem pierwszej instancji. Postanowienie wydane na podstawie art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego nie podlega odrębnemu zaskarżeniu i jest kontrolowane wraz z decyzją organu pierwszej instancji, w razie wniesienia odwołania od decyzji w przedmiocie pozwolenie na budowę. Z uwagi na zasadę dwuinstancyjności, ustanowioną w art. 15 Kpa, rozstrzygnięcia, które nie były jeszcze przedmiotem orzekania w pierwszej instancji, nie powinny być po raz pierwszy i ostatecznie podejmowane w postępowaniu odwoławczym.

Rozpatrując sprawę ponownie organ I instancji powinien po raz kolejny sprawdzić przedmiotowy projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany. W ponownym postępowaniu należy wyjaśnić:

- niezrozumiały zapis w pkt 5 wniosku o pozwolenie na budowę (rozszerza zakres inwestycji o budowę wiaty wbrew wskazaniom w projekcie) oraz niespójne zapisy w kwestii budowy zbiornika retencyjnego w opisie i rysunku projektu zagospodarowania terenu, mając na uwadze spełnienie przepisu art. 33 ust. 1 Prawa budowlanego i warunków technicznych na odbiór i odprowadzenie wód opadowych Burmistrza Miasta Jędrzejowa z 07.06.2023 r.

W nowym postępowaniu należy zapoznać się z postanowieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Kielcach z 22.07.2021 r. WOO-II.4220.120.2021.AS.2, przywołanego w opisie do projektu zagospodarowania terenu (strona 14).

Odnosząc się do zarzutów zawartych w odwołaniu wyjaśniam, że:

Myjnia samochodowa, podnoszona w odwołaniu - nie jest przedmiotem sprawdzanego wniosku o pozwolenie na budowę. Wyłączone z I etapu projektowanej inwestycji są również instalacje przemysłowe i nie podlegają ocenie w niniejszym postępowaniu.

Prowadzenie myjni samochodowej w ramach stacji paliw wiąże się z powstawaniem ścieków zawierających substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska wodnego, co pociąga za sobą obowiązek uzyskania pozwolenia wodnoprawnego na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 1478).

W ocenie tutejszego organu projektowana stacja paliw, która nie obejmuje myjni samochodowej, nie podlega obowiązkowi posiadania pozwolenia wodnoprawnego na odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych.

Jak już wcześniej wyjaśniono, projektowana inwestycja należy do kategorii **przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko**, o których mowa w art. 59 ust. 1 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 (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 1094), wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 34 i 35 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (j.t. Dz.U. z 2019 r. poz. 1839).

W związku z powyższym inwestor uzyskał dla projektowanej stacji paliw decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia Burmistrza Miasta Jędrzejowa z 27.06.2021 r., znak: RGG.6220.9.2021, stwierdzającą **brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia**, którą Samorządowe Kolegium Odwoławcze utrzymało w mocy.

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia Burmistrza Miasta Jędrzejowa z 27.06.2021 r. pomimo, że jest przedmiotem skargi kasacyjnej (sprawa w toku) - obowiązuje o obrocie prawnym. Zapisy decyzji są wiążące dla organu administracji architektoniczno-budowlanej, który nie posiada uprawnień do ich kwestionowania.

Podkreślenia wymaga, że projektowana inwestycja należy do kategorii przedsięwzięć mogących **potencjalnie** znacząco oddziaływać na środowisko, a nie jak podnosi odwołujący, do kategorii przedsięwzięć mogących **zawsze** znacząco oddziaływać na środowisko. Inwestycja nie narusza warunku § 10 pkt 1 lit. e miejscowego planu - zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących **zawsze** znacząco wpływać na środowisko.

Z przyczyn odmiennych od wskazanych w odwołaniu tutejszy organ ocenił, że decyzja Starosty Jędrzejowskiego nr 255/2023 z 20.07.2023 r., znak: BA.6740.1.180.2022, została wydana przedwcześnie.

W tym stanie rzeczy Wojewoda Świętokrzyski nie ma innej możliwości, jak zastosować się do treści przepisu art. 138 § 2 Kpa i wydać decyzję, w której uchylił zaskarżoną decyzję w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji.

Jednocześnie, mając na uwadze zapis art. 96a Kpa stwierdzam, że charakter sprawy nie pozwala na przeprowadzenie mediacji.

**Biorąc powyższe pod uwagę orzekam, jak w rozstrzygnięciu.**

#### **Pouczenie**

**Decyzja niniejsza jest ostateczna w administracyjnym toku instancji.**

Jeżeli zdaniem stron decyzja ta jest niezgodna z prawem, stronom służy prawo wniesienia sprzeciwu do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach, ul. Prosta 10, 25-366 Kielce, za pośrednictwem Wojewody Świętokrzyskiego, w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji.

Stosownie do przepisu art. 107 Kpa informuję, że rozpatrzenie sprzeciwu przed sądem administracyjnym uzależnione jest od uiszczenia opłaty od wpisu od sprzeciwu. O wysokości opłaty decyduje sąd administracyjny i powiadamia o tym wnoszącego sprzeciw wzywając do wniesienia opłaty. Strona może ubiegać się przed sądem o zwolnienie od kosztów albo o przyznanie pomocy.

z up. Wojewody Świętokrzyskiego  
Magdalena Boszczyk  
Z-ca Dyrektora  
Wydział Infrastruktury i Rozwoju  
*/Dokument podpisano kwalifikowanym  
podpisem elektronicznym/*

**Otrzymują:**

1. Bartosz Ludomirski, pełnomocnik Zbigniewa Dońca
2. r.pr. Wojciech Stachowicz-Szczepanik, pełnomocnik Józefa Skowery
3. r.pr. Wojciech Stachowicz-Szczepanik, pełnomocnik stowarzyszenia zwykłego „Lepsze jutro”
4. pozostałe strony według odrębnego wykazu
5. aa

**Do wiadomości:**

1. Starosta Jędrzejowski – ePUAP
2. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Jędrzejowie – ePUAP