



WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Kielce, dnia 10 kwietnia 2025 r.

Znak: IR.I.7840.2.2.2025

DECYZJA

Na podstawie art. 82 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (j.t. Dz.U. z 2025 r. poz. 418) oraz art. 138 § 1 ust. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 572),

po rozpatrzeniu

odwołania z 13.02.2025 r. reprezentowanego przez radcę prawnego Wojciecha Stachowicza-Szczepanika, od decyzji Starosty Jędrzejowskiego nr 1.180.2022 z 27.01.2025 r., znak: BA.6740.1.180.2022, o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę dla Inwestora: „obejmującego 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 wraz ze zbiornikami retencyjnymi 3x10 m³, gazową, instalacją technologiczną, podziemnym zbiornikiem na paliwo płynne o poj. 80 m³, podziemnym zbiornikiem na gaz płynny o poj. 10 m³, podziemnym zbiornikiem ADBLUE o poj. 3 m³, 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,

orzekam:

utrzymuję w mocy zaskarżoną decyzję.

UZASADNIENIE

Sprawa rozpatrzenia wniosku i o pozwolenie na budowę przedmiotowej stacji paliw na działce nr ewid. 252/1 obręb 04 w Jędrzejowie – była już przedmiotem postępowania tutejszego organu odwoławczego.

W skrócie przypominam, że inwestor złożył wniosek o pozwolenie na budowę inwestycji w dniu 26.04.2022 r. i uzupełnił braki formalne wniosku w dniu 27.05.2022 r.

Przedmiotem wniosku była budowa 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 m³, podziemnym zbiornikiem na gaz płynny o poj. 10 m³, podziemnym zbiornikiem ADBLUE o poj. 3 m³, wewnętrznym terenem utwardzonym i miejscami postojowymi, murami oporowymi, rozbiórką i budową fragmentu przyłącza wodociągowego,

rozbiórką fragmentu kanalizacji deszczowej, rozbiórką studni ciepłowniczej, inwestycja na działce nr ewid. 252/1 w Jędrzejowie, obręb 0004.

Do wniosku inwestor załączył: 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, zgodę inwestora (jednego współwłaściciela nieruchomości) na rozbiórkę fragmentu przyłącza wodociągowego, fragmentu kanalizacji deszczowej i nieczynnej studni ciepłowniczej na działce nr ewid. 252/1 obr. 0004 w Jędrzejowie.

Zgodę drugiego współwłaściciela nieruchomości: _____ na rozbiórkę urządzeń technicznych jw. inwestor uzupełnił przy piśmie z 12.12.2023 r. na wezwanie Wojewody w toku pierwszego postępowania odwoławczego.

Starosta Jędrzejowski decyzją nr 255/2023 z 20.07.2023 r., znak: BA.6740.1.180.2020, zatwierdził projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielił pozwolenia na 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 m³, podziemnym zbiornikiem na gaz płynny o poj. 10 m³, podziemnym zbiornikiem ADBLUE o poj. 3 m³, 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.

Od decyzji Starosty Jędrzejowskiego nr 255/2023 z 20.07.2023 r. odwołali się w dniu 14.08.2023 r.: _____, reprezentowani przez pełnomocnika.

Odwołujący zarzucili decyzji naruszenie przepisów, głównie art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, przez 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; 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; bezzasadne uznanie, iż brak jest potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia; 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.

Z przyczyn odmiennych niż wskazano w odwołaniu Wojewoda Świętokrzyski decyzją z 29.01.2024 r., znak: IR.I.7840.2.4.2023, uchylił zaskarżoną decyzję w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji.

Decyzja Wojewody Świętokrzyskiego z 29.01.2024 r. była kontrolowana przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Kielcach, który wyrokiem z 22.05.2024 r., sygn. akt II SA/Ke 168/24, oddalił sprzeciw inwestora. Sąd zgodził się ze stanowiskiem Wojewody, co do konieczności wyjaśnienia zakresu sprawy, ponieważ nie wiadomo, czy inwestor planuje realizację trzech zbiorników retencyjnych o pojemności 30 m³ (3 x 10 m³) w pierwszym, czy w drugim etapie inwestycji, a jeśli w drugim, to istnieje wątpliwość, czy jest to dopuszczalne. Jako zasadny ocenił zarzut niedołączenia do akt sprawy postanowienia

Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Kielcach z 22 lipca 2021 r., znak. WOO-II.4220.120.2021.AS.2, przywołanego w opisie do projektu zagospodarowania terenu (na str. 14 projektu).

Wojewoda Świętokrzyski zwrócił akta sprawy Starosty Jędrzejowskiego wraz z wyrokiem WSA w Kielcach, przy piśmie z 21.10.2024 r., w celu podjęcia stosownych działań (data wpływu do organu I instancji: 23.10.2024 r.).

Starosta Jędrzejowski postanowieniem z 05.11.2024 r., znak: BA.6740.1.180.2022, nałożył na inwestora obowiązek usunięcia, w terminie do 17.12.2024 r., nieprawidłowości w przedłożonym projekcie zagospodarowania terenu i projekcie architektoniczno-budowlanym przedmiotowej stacji paliw, które były wskazane w wyroku WSA w Kielcach z 22.05.2024 r., sygn. akt. II SA/Ke 168/24 i w decyzji Wojewody Świętokrzyskiego z 29.01.2024 r.:

1. Wskazane w części rysunkowej projektu zagospodarowania terenu zbiorniki retencyjne (...) winny zostać objęte wnioskiem o pozwolenie na budowę (...).
2. Przedłożyć postanowienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Kielcach z 22 lipca 2021 r. przywołanego w opisie do projektu zagospodarowania terenu.

Inwestor uzupełnił braki w dniu 06.12.2024 r. przy piśmie z 29.11.2024 r. informującym, że: zbiorniki retencyjne objęto wnioskiem, skorygowano temat inwestycji i załączono postanowienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Kielcach z 22 lipca 2021 r.

W ramach uzupełnienia inwestor załączył do akt Starosty: wniosek o pozwolenie na budowę z 02.12.2024 r. z oświadczeniem o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane z 02.12.2024 r. i projektem zagospodarowania terenu i projektem architektoniczno-budowlanym. We wniosku jw. planowaną inwestycję opisano jako 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 wraz ze zbiornikami retencyjnymi 3x10 m³, gazową, instalacją technologiczną, podziemnym zbiornikiem na paliwo płynne o poj. 80 m³, podziemnym zbiornikiem na gaz płynny o poj. 10 m³, podziemnym zbiornikiem ADBLUE o poj. 3 m³, wewnętrznym terenem utwardzonym i miejscami postojowymi, murami oporowymi, rozbiórką i budową fragmentu przyłącza wodociągowego, rozbiórką fragmentu kanalizacji deszczowej, rozbiórką studni ciepłowniczej, inwestycję na działce nr ewid. 252/1 w Jędrzejowie, obręb 0004.

Starosta Jędrzejowski pismem z 18.12.2024 r. zawiadomił strony o korekcie wniosku o pozwolenie na budowę oraz uzupełnieniu projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego i poinformował o możliwości zapoznania się z całością akt sprawy, wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Żadna ze stron nie zapoznała się z aktami sprawy i nie wniosła zastrzeżeń.

Starosta Jędrzejowski decyzją z 27.01.2025 r., znak: BA.6740.1.180.2022, zatwierdził projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany i udzielił pozwolenia na budowę przedmiotowej stacji paliw na działce nr 252/1 w Jędrzejowie, obręb 0004.

Józef Skowera otrzymał decyzję Starosty Jędrzejowskiego w dniu 31.01.2025 r.

Pełnomocnik Józefa pismem z 13.02.2025 r. odwołał się w terminie od decyzji Starosty Jędrzejowskiego z 27.01.2025 r.

Odwołujący zaskarżył decyzję w całości, zarzucając jej naruszenie przepisów:

- art. 32 w zw. z art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (dalej: PrBud) w zw. z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (dalej: KPA), przez błędne uznanie, że zapisy wskazane we wniosku o pozwolenie na budowę i projekcie zagospodarowania terenu dotyczące zakresu inwestycji są na tyle jednoznaczne, że możliwe jest wydanie decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania terenu oraz projektu

architektoniczno-budowlanego i udzieleniu pozwolenia, w sytuacji, gdy wydanie przedmiotowej decyzji było przedwczesne;

- art. 33 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, poprzez uznanie, że zapisy w kwestii budowy zbiornika retencyjnego w opisie i rysunku projektu zagospodarowania terenu są spójne, w sytuacji, gdy zapis we wniosku o pozwoleniu na budowę, który rozszerza zakres inwestycji o budowę wiaty wbrew wskazaniom w projekcie - nie jest zrozumiały;
- art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane poprzez błędne uznanie, że projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany jest zgodny 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 planu zagospodarowania przestrzennego ustalonego dla terenów oznaczonych jako UI - tereny usług, a ponadto narusza warunki wynikające z przepisów regulujących ochronę środowiska;
- art. 7, art. 77, art. 80 i art. 107 § 3 KPA poprzez zaniechanie wyczerpującego zebrania materiału dowodowego i samodzielnego jego rozpatrzenia 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, w szczególności polegający na:
 - a) braku zapoznania się z postanowieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Kielcach z dnia 22 lipca 2021 r. WOO-II.4220.120.2021.AS.2 i braku uwzględnienia jego treści przy wydawaniu przedmiotowej decyzji,
 - b) oparciu się wyłącznie na twierdzeniach autora projektu, iż planowana inwestycja nie będzie oddziaływać ponadnormatywnie na środowisko i nieruchomości sąsiednie w zakresie generowania hałasu i wibracji, wpływu na jakość powietrza, emitowania zanieczyszczeń gazowych, pyłowych i płynnych, bez przeprowadzania jakichkolwiek czynności przez organ I instancji celem zbadania tego oddziaływania, naruszenia norm akustycznych i poziomu hałasu,
 - c), e) zaniechaniu przeprowadzenia postępowania dowodowego celem ustalenia czy inwestycja nie będzie oddziaływać ponadnormatywnie na budynki mieszkalne znajdujące na działkach nr 253 i 252/2 oraz Szkołę Podstawową Nr 4 w Jędrzejowie na działkach nr 258/1 i nast., które bezpośrednio sąsiadują z działką nr 252/1, na której ma być wybudowana inwestycja i nie ustalenie uciążliwości szczególnie w godzinach nocnych poprzez zbadanie norm hałasu z uwagi na całodobową specyfikę działalnością jaką stanowić będzie stacja paliw,
 - d) pominięciu faktu, iż w odniesieniu do ulicy 11 Listopada w Jędrzejowie planowana jest przebudowa drogi i został złożony projekt zmiany organizacji ruchu, uwzględniający przebudowę ronda, która to okoliczność w istotny sposób wpłynie na organizację ruchu na ulicach sąsiednich, w tym również na ulicach Przypkowskiego i Przemysłowej, które biegną wzdłuż działki Inwestora i przy których projektowany jest wjazd na stację paliw zgodnie z projektem architektoniczno-budowlanym złożonym przez Inwestora,
 - f) nieuwzględnieniu faktu, iż budynek gospodarczy w granicy z działką, na której zaplanowano inwestycję nie posiada przegród Nierozprzestrzenianie ognia (w skrócie NRO),
- a w konsekwencji błędne stwierdzenie przez organ I instancji, że z uwagi na spełnienie przez Inwestora wymagań określonych w przepisach ustawy Prawo Budowlane zasadnym jest wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, pomimo, iż jako to zostało szczegółowo opisane powyżej w niniejszej sprawie zachodzi szereg okoliczności;
- 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 i dokonanych ustaleń w szczególności po uwzględnieniu wytycznych wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach z dnia 22 maja 2024 r. - 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.

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 w postępowaniu odwoławczym jest prawidłowość wydania decyzji o pozwoleniu na 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 wraz ze zbiornikami retencyjnymi 3 x 10 m³, gazową, instalacją technologiczną, podziemnym zbiornikiem na paliwo płynne o poj. 80 m³, podziemnym zbiornikiem na gaz płynny o poj. 10 m³, podziemnym zbiornikiem ADBLUE o poj. 3 m³, wewnętrznym terenem utwardzonym i miejscami postojowymi, murami oporowymi, rozbiórką i budową fragmentu przyłącza wodociągowego, rozbiórką fragmentu kanalizacji deszczowej, rozbiórką studni ciepłowniczej, inwestycji na działce nr ewid. 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 Pb

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 pkt 1, pkt 2 i pkt 10 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; (...)
- 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, ust. 3, ust. 4 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.

4. W razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4, organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

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).

Rozporządzenie Ministra Gospodarki stanowi między innymi:

§ 124 ust. 1 pkt 1-5 Rozporządzenia MG

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;

§ 124 ust. 2 pkt 3 Rozporządzenia MG

Odległości, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, mogą być zmniejszone o połowę w przypadku zbiorników podziemnych.

Na podstawie analizy całości akt I instancji organ odwoławczy stwierdził co następuje:

Inwestor spełnił przepisy art. 32 ust. 4 i art. 33 ust. 2 Prawa budowlanego poprzez złożenie wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 26.04.2022 r., uzupełnionego: 27.05.2022 r., 17.04.2023 r., 29.06.2023 r. i 06.12.2024 r. oraz załączenie do wniosku: projektu zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany w 3 egzemplarzach - wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw; oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane; oświadczenia projektanta, posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności, o której mowa w art. 14 ust. 1 pkt 4 lit. b Prawa budowlanego, dotyczącego możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej.

Zgodnie z przepisem art. 30b ust. 3 pkt 1 Prawa budowlanego, do wniosku złożono zgodę właścicieli nieruchomości na rozbiórkę fragmentu przyłącza wodociągowego, fragmentu kanalizacji deszczowej i nieczynnej studni ciepłowniczej na terenie inwestycji.

Przedłożony do zatwierdzenia rysunek projektu zagospodarowania terenu sporządzony został w skali 1:500 na mapie do celów projektowych wykonanej przez uprawnionego geodetę, stanowiącej dokument opracowany w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera operat techniczny pozytywnie zweryfikowany (identyfikator zgłoszenia prac geodezyjnych: GK.6640.1900.2020, protokół weryfikacji z 28.12.2020 r.).

Wbrew zarzutom odwołującego, po ostatnich uzupełnieniach i korektach dokonanych przez inwestora w listopadzie 2024 r. - we wniosku oraz w opisie i rysunku projektu zagospodarowania terenu nie występują sprzeczne zapisy, które wcześniej budziły wątpliwość tutejszego organu co do zakresu inwestycji.

Przedmiotowa inwestycja polegać będzie na budowie obiektu stacji paliw (kategoria obiektu XX) w całości usytuowanej na działce nr 252/1, a w jej skład, w zakresie sprawdzanego wniosku o pozwolenie na budowę, wchodzi: budynek obsługi stacji paliw z wewnętrznymi instalacjami, wiatra z dystrybutorami paliwa, wewnętrzne instalacje prowadzone na zewnątrz, między innymi kanalizacji deszczowej z 3 zbiornikami retencyjnymi (3 x 10 m³), instalacja technologiczna stacji paliw, podziemne zbiorniki: na paliwo płynne (80 m³), na gaz płynny (10 m³), na płyn ADBLUE (3 m³), teren utwardzony z wewnętrznym układem komunikacyjnym i miejscami postojowymi, mury oporowe i mur chroniący przed hałasem.

Sprawdzanym wnioskiem o pozwolenie na budowę nie zostały objęte: wiatra (oznaczona nr 4 na rysunku pzt) oraz wewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej przemysłowej, wewnętrzna instalacja przemysłowa prowadzona na zewnątrz: gazowa, wodociągowa i elektryczna, które będą realizowane w kolejnym 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 planowanej inwestycji, które nie są objęte złożonym wnioskiem i nie podlegają kontroli w tym postępowaniu odwoławczym.

Z wniosku i projektu zagospodarowania terenu jednoznacznie wynika, że budowa wewnętrznej kanalizacji sanitarnej prowadzonej na zewnątrz wraz z trzema zbiornikami retencyjnymi (3x10 m³) uwzględniona jest we wniosku i zaprojektowana jest w I etapie inwestycji, co spełnia przepis art. 33 ust. 1 Prawa budowlanego i warunki techniczne na odbiór i odprowadzenie wód opadowych (pismo Burmistrza Miasta Jędrzejowa z 07.06.2023 r. znak: IUIT.7021.32.2023.JM, kartka nr 30 projektu budowlanego).

W ramach uzupełnień w listopadzie 2024 r., do których inwestor był zobowiązany przez Starostę Jędrzejowskiego postanowieniem z 05.11.2024 r., inwestor przedłożył postanowienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Kielcach z 22.07.2021 r., WOO-II.4220.120.2021.AS.2 (kartki nr: 31–36 projektu). Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Kielcach, jako organ opiniujący, wyraził w postanowieniu z 22.07.2021 r. opinię, że dla przedsięwzięcia nie zachodzi konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. W uzasadnieniu postanowienia organ ocenił, że analiza obliczeniowa wykazała, że hałas emitowany do środowiska w związku z eksploatacją planowanego przedsięwzięcia w punktach obserwacyjnych - na granicy najbliższych terenów chronionych akustycznie nie spowoduje przekroczenia wartości dopuszczalnych poziomu hałasu, na terenach chronionych akustycznie, zarówno w porze dziennej jak i nocnej, określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (j.t. Dz. U. z 2014. poz. 112).

W postanowieniu organ opiniujący wskazał, że jak wynika z Kip (Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia), w ramach inwestycji przewidziane jest wykonanie ogrodzenia pełnego od strony szkoły ponadpodstawowej (nie jak wskazuje strona odwołująca – od strony szkoły podstawowej Nr 4, która znajduje się w znacznym oddaleniu od inwestycji).

Analiza projektu zagospodarowania terenu wykazała, że przy południowo wschodniej granicy działki inwestycyjnej (przy terenie szkoły ponadpodstawowej) zaprojektowano mur chroniący przed hałasem o wysokości 2,20 m i długości 30 m, o którym mowa w postanowieniu RDOŚ.

Projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany są zgodne z ustaleniami obowiązującego 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.).

Inwestycja położona jest na terenie oznaczonym symbolem U1 - tereny usług, spełnia ustalenia dotyczące funkcji i przeznaczenia terenu, wymagania w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, między innymi:

- projektowana powierzchnia zabudowy stanowi 13,5 % powierzchni działki budowlanej (w miejscowym planie do 50 %),
- udział projektowanej powierzchni biologicznie czynnej wynosi 31,38 % powierzchni działki budowlanej (w miejscowym planie minimum 30 %)
- nie naruszono nieprzekraczalnej linii zabudowy (w miejscowym planie - 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.

Zaprojektowano 6 miejsc postojowych, w tym 1 dla osoby z niepełnosprawnością (powierzchnia użytkowa 141,67 m² : 25 m² = 5,67) – spełniając ustalenia miejscowego planu: 1 miejsce postojowe / 25 m² powierzchni użytkowej.

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 I lit. e miejscowego planu.

Projektowana inwestycja należy do kategorii przedsięwzięć mogących **potencjalnie znacząco** oddziaływać na środowisko, 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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.), a nie, jak podnosi odwołujący, do kategorii przedsięwzięć mogących **zawsze znacząco** oddziaływać na środowisko. Nie ma wątpliwości co do tego, że inwestycja nie narusza warunku § 10 pkt I lit. e miejscowego planu - zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących **zawsze znacząco** oddziaływać na środowisko.

Zgodnie z art. 71 ust. 2 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), dla planowanych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko jest wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

W związku z powyższym dla projektowanej stacji paliw inwestor uzyskał 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 w Kielcach utrzymało w mocy (decyzja SKO z 05.04.2022 r., znak: SKO.OŚ-60/6709/236/2021).

Zapisy decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach są wiążące dla organu administracji architektoniczno-budowlanej w sprawie pozwolenia na budowę, który nie posiada uprawnień do ich oceny.

W uzasadnieniu odwołania pełnomocnik niezasadnie zarzucił, że ustalenia organu, dotyczące oceny oddziaływania inwestycji na środowisko i na nieruchomości sąsiednie, między innymi w zakresie hałasu, były oparte wyłącznie na twierdzeniach autora projektu, bez zbadania tego oddziaływania w odniesieniu do norm akustycznych i poziomu hałasu. Zdaniem odwołującego ustalenia te nie znajdują potwierdzenia w dokumentacji złożonej do akt sprawy – Karcie Informacyjnej Przedsięwzięcia. Przypominam, że przedmiotem tego postępowania odwoławczego nie jest sprawa wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia ani wyrażenie opinii, co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowej inwestycji.

Organ administracji architektoniczno-budowlanej nie jest uprawniony do kwestionowania stanowiska organów właściwych, tj. stanowiska Burmistrza Miasta Jędrzejowa, który wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia z 27.09.2021 r., stwierdzając brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko ani stanowiska organu opiniującego: Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Kielcach, który wyraził opinię, że dla przedsięwzięcia nie ma konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w postanowieniu z 22.07.2021 r.

Wyjaśniam także, że Karta Informacyjna Przedsięwzięcia nie była elementem dokumentacji załączonej przy wniosku o pozwolenie na budowę do akt przedmiotowej sprawy, jak błędnie twierdzi odwołujący. Zgodnie z wymogami art. 74 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko – Karta Informacyjna Przedsięwzięcia jest załącznikiem do wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, rozpatrywanego w innym postępowaniu administracyjnym.

Projekt zagospodarowania terenu jest zgodny z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi. Przy projektowaniu inwestycji zostały zachowane odległości wynikające z przepisów techniczno-budowlanych.

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 27.09.2021 r., znak: RGG.6220.9.2021, o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia – orzekającą o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia, utrzymaną w mocy decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego z 05.04.2022 r., znak: SKO.OŚ-60/6709/236/2021,
- postanowienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Kielcach z 22.07.2021 r. WOO-II.4220.120.2021.AS.2 – wyrażające opinię, że dla przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko,
- 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.

Projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany zostały wykonane i sprawdzone przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i przynależące do właściwej izby samorządu zawodowego.

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.

Odnosnie podnoszonej przez odwołującego planowanej przebudowy drogi (ul. 11 Listopada) z przebudową ronda, która w jego ocenie w sposób istotny wpłynie na organizację ruchu między innymi na ulicach Przypkowskiego i Przemysłowej, wyjaśniam, że przedmiotowa inwestycja jest zlokalizowana w znacznej odległości od wskazanej w odwołaniu ulicy 11 Listopada. Ponadto inwestor uzyskał uzgodnienie zagospodarowania terenu przy ul. Przypkowskiego z zarządcą drogi (postanowienie Zarządu Dróg Powiatowych w Jędrzejowie z 13.04.2023r., znak: UD.4251.59.2022 (kartka nr 25 projektu).

Jak wykazano, inwestor spełnił wymagania określone w art. 35 ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4 Prawa budowlanego. Zgodnie z art. 35 ust. 4 Prawa budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

W tym stanie rzeczy Wojewoda Świętokrzyski nie ma innej możliwości, jak zastosować się do treści przepisu art. 138 § 1 pkt 1 Kpa i wydać decyzję, w której utrzymuje w mocy zaskarżoną decyzję Starosty Jędrzejowskiego z 27.01.2025 r.

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 skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach, ul. Prosta 10, 25-366 Kielce. Za pośrednictwem Wojewody Świętokrzyskiego, w terminie **30 dni** od daty doręczenia niniejszej decyzji stronom. Stosownie do przepisu art. 107 kpa informuję, że rozpatrzenie skargi przed sądem administracyjnym uzależnione jest od uiszczenia opłaty od wpisu, od skargi. O wysokości opłaty decyduje sąd administracyjny i powiadamia o tym wnoszącego skargę, wzywając do wniesienia opłaty. Strona może ubiegać się przed sądem o zwolnienie od kosztów albo przyznanie pomocy.

z up. Wojewody Świętokrzyskiego

Magdalena Boszczyk
Z-ca Dyrektora
Wydział Infrastruktury i Rozwoju

Otrzymują:

- 1.
- 2.
3. Zarząd Dróg Powiatowych w Jędrzejowie
4. Gmina Jędrzejów
5. pozostałe strony według odrębnego wykazu
6. aa

Do wiadomości:

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

Potwierdzam zgodność wydruku z dokumentem wydanym w postaci elektronicznej:

Identyfikator dokumentu	2620265.7495626.9661891
Nazwa dokumentu	decyzja utrzymująca poz na bud. (138 1 1 kpa).pdf
Tytuł dokumentu	decyzja utrzymująca poz na bud. (138 1 1 kpa)
Sygnatura dokumentu	IR.I.7840.2.2.2025
Data dokumentu	10.04.2025 10:52:42
Skrót dokumentu	6136474DDE804364EDAFAB309487B97935B60D78
Wersja dokumentu	1.21
Data podpisu	10.04.2025
Sygnatariusz	Magdalena Maria Boszczyk
Stanowisko	Z-ca Dyrektora
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego
	EZD 3.126.43.43.
Data wydruku:	11.04.2025 08:25:33
Autor wydruku:	Zudilin Anna