

WIK.7730.1.2023.RA

Pan
Stanisław Bielki
Starosta Koniński

Sprawozdanie z kontroli przeprowadzonej w trybie uproszczonym

W związku z przeprowadzoną przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, kontrolą organu administracji architektoniczno-budowlanej- Starosty Konińskiego, w trybie uproszczonym, zgodnie z art. 52 ust. 4 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 224), przekładam niniejsze sprawozdanie z kontroli.

Kontrolę przeprowadził, na podstawie upoważnienia Wielkopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 17 lutego 2023 r. o sygn. BOA.057.16.2023.KMI, pracownik Wojewódzkiego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Poznaniu:

- Radosław Ambrozik, starszy specjalista w Wydziale Inspekcji i Kontroli.

Celem kontroli było sprawdzenie prawidłowości wydanych przez Starostę Konińskiego, przy pomocy Starostwa Powiatowego - Wydział Architektury i Budownictwa, następujących decyzji dotyczących pozwolenia na budowę:

- decyzja o pozwoleniu na budowę nr XX z dnia 18 XXXXXXXX 2021 r. (znak: XXXXXXXXXXXXXXXX) na budowę budynku usługowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach o nr ewid. XXX, XXXX obr. XXXXX, gm. Golina; oraz

- decyzja z dnia 17 XXX 2021 r. (znak: XXXXXXXXXXXXX) zmieniającą ww. rozstrzygnięcie w zakresie zmiany sposobu odprowadzenia wód i pylonu reklamowego.

Decyzje te zostały wydane na wniosek inwestora: Pana XXXXXX XXXXXXXXXXXX prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą: XXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXX, z siedzibą w XXXXXXXX.

Ze względu na informację o możliwych nieprawidłowościach pismem z dnia 3 lutego 2023 r. zwrócono się do Starosty Konińskiego o przesłanie stosownie akt. Z uwagi na fakt, iż akta sprawy przesłano do Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego wraz z odesłaniami od decyzji Wojewody Wielkopolskiego pismem z dnia 17 lutego 2023 r. poproszono Główny Urząd Nadzoru Budowlanego o wypożyczenie przedmiotowej dokumentacji, które wpłynęły do WINB w Poznaniu w dniu 28 lutego 2023 r. Dnia 17 lutego 2023 r. Wielkopolski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego pismem (znak: WIK.7730.1.2023.RA) poinformował Starostę Konińskiego o przeprowadzeniu kontroli w trybie uproszczonym w ww. zakresie.

Kontrola ujawniła występowanie w działalności Starosty Konińskiego uchybień i nieprawidłowości zarówno o charakterze proceduralnym w zakresie ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 2052 ze zm.; dalej: k.p.a.), jak i o charakterze materialnym w zakresie stosowania ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo

budowlane (tj. Dz.U. z 2020 poz. 1333 ze zm.; dalej: Prawo budowlane).

Przy czym za uchybienia uznano takie naruszenia przepisów, które nie mają wpływu na trwałość zapadłych rozstrzygnięć, nie wpływają w sposób negatywny na wizerunek organów administracji architektoniczno- budowlanej oraz nie wpływają w sposób istotny na realizację ustawowych zadań organu oraz także na realizację należnych wpływów do Budżetu Państwa. Za nieprawidłowości uznano takie naruszenia przepisów, które mogą mieć wpływ na trwałość zapadłych rozstrzygnięć, mogą wpływać w sposób negatywny na wizerunek organu administracji architektoniczno- budowlanej oraz mogą wpływać w sposób istotny na realizację ustawowych zadań organu oraz na realizację należnych wpływ do Budżetu Państwa.

W trakcie kontroli zastosowano czterostopniową skalę oceny¹. Przyjęto, że ocena będzie negatywna w przypadku gdy sprawy będą posiadały nieprawidłowości, które będą powodowały konieczność przeprowadzenia postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji w trybie art. 156 k.p.a. Kontrolowany zostanie oceniony pozytywnie z nieprawidłowościami jeżeli w sprawach stwierdzi się nieprawidłowości. Natomiast w sytuacji gdy uzna się, że wystąpiły jedynie uchybienia (więcej niż jedno) to ocena będzie na poziomie pozytywnie z uchybieniami. W przypadku gdy stwierdzi się jedynie jedno uchybienie lub brak uchybień i nieprawidłowości to ocena będzie pozytywna.

Wielkopolski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego negatywnie ocenia wydanie powyższych pozwoleń na budowę przez Starostę Konińskiego, co uzasadniają poniższe ustalenia.

I. Ustalony stan faktyczny

Starosta Koniński wydał następujące decyzje pozwolenia na budowę:

- decyzja o pozwoleniu na budowę nr XX z dnia 18 XXXXXX 2021 r. (znak: XXXXXXXXXXXXX) na budowę budynku usługowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach o nr ewid. XXX, XXXX obr. XXXXXX, gm. Golina, (sprostowana postanowieniem z dnia 15 XXXXXX 2021 r.); oraz
- decyzja z dnia 17 XXX 2021 r. (znak: XXXXXXXXXXXXX) zmieniającą ww. rozstrzygnięcie m.in. w zakresie zmiany sposobu odprowadzenia wód i pylonu reklamowego.

Do wniosku z dnia 30 XXXX 2020 r. o pozwolenie na budowę Inwestor (Pan XXXXX XXXXXXXXXXXX prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą: XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX, z siedzibą w XXXXXXX) załączył m.in.:

- projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno- budowlany sporządzony w listopadzie 2020 r. (m.in. przez architekta mgr inż. Panią XXXX XXXXX, mgr inż. XXXX XXXXXXX oraz mgr inż. XXXXX XXXXXXX);
- oświadczenie o posiadanym prawie dysponowania nieruchomości z dnia 6 października 2020 r.;
- stosowne pełnomocnictwo wraz z opłatą skarbową.

Starosta Koniński postanowieniem z dnia 18 XXXXXX 2020 r. nałożył na Inwestora obowiązek usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w terminie 7 dni od jego otrzymania. Pełnomocnik Wnioskodawcy uzupełnił złożone dokumenty w dniu 22 XXXX 2020 r. oraz sprostował nazwę zamierzenia budowlanego w dniu 11 XXXXX 2021 r. Organ administracji

¹ W czterostopniowej skali ocen: pozytywnej, pozytywnej z uchybieniami, pozytywnej z nieprawidłowościami, negatywnej.

architektoniczno- budowlanej zawiadomił o wszczęciu postępowania administracyjnego w dniu 31 XXXX 2020 r. oraz jednocześnie umożliwił stronom postępowania zapoznanie z aktami sprawy w myśl art. 10 k.p.a. Następnie Starosta Koniński decyzją nr XX z dnia 18 XXXXX 2021 r. (znak: XXXXXXXX) zatwierdził projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno- budowlany dla budowy budynku usługowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach o nr ewid. XXX, XXX obr. XXXX, gm. Golina. W dalszym ciągu organ postanowieniem z dnia 15 XXX 2021 r. sprostował powyższą decyzję m.in. wskazując iż dotyczy ona także udzielenia pozwolenia na budowę.

Później Inwestor wnioskiem z dnia 22 XXXX 2021 r. wystąpił o zmianę udzielonego pozwolenia na budowę. Dalej Starosta Konińskiego postanowieniem z dnia 30 XXXXXXX 2021 r. nałożył na Inwestora Obowiązek uzupełnienia nieprawidłowości w terminie 7 dni od jego otrzymania. Pełnomocnik Wnioskodawcy przedłożył wyjaśnienia i uzupełnienie przy piśmie z dnia 12 XXXX 2021 r. Organ administracji architektoniczno- budowlanej zawiadomił o wszczęciu postępowania administracyjnego w dniu 13 XXXX 2021 r. oraz jednocześnie umożliwił stronom postępowania zapoznanie z aktami sprawy w myśl art. 10 k.p.a. Następnie Starosta Koniński decyzją z dnia 17 XXX 2021 r. (znak: XXXXXXXX) zmienił ww. decyzję o pozwoleniu na budowę m.in. w zakresie obejmującym zmianę sposobu odprowadzenia wód oraz pylonu reklamowego.

II. Stan prawny i stwierdzone nieprawidłowości

W przedmiotowych ww. sprawach do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę lub jego zmianę załączono wymagane Prawem budowlanym obligatoryjne dokumenty:

- 1) projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno- budowlany;
- 2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, złożone przez inwestora;
- 3) oświadczenie projektanta dotyczące możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do sieci ciepłowniczej.

Na podstawie art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego, właściwy organ 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) wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,
 - b) informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b,

- c) kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 Prawa budowlanego, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego,
- 4) posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych oraz aktualność zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 Prawa budowlanego.

Organ w każdym z badanych przypadków uznał, że inwestycja spełnia ww. wymagania i w konsekwencji udzielił pozwolenia na budowę, a następnie je zmienił.

Zgodnie z powyższym przepisem jednym z podstawowych zadań organu administracji architektoniczno- budowlanej jest weryfikacja czy inwestycja jest zgodna m.in. z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W analizowanych sprawach na terenie przedsięwzięcia obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Golina dla obszarów w miejscowości Kraśnica, Węglew, Sługocinek, Przyjma, Spławie, Myślubórz i w mieście Golina, ustalony Uchwałą nr V/27/2007 Rady Miejskiej w Golinie z dnia 8 lutego 2007 r. (Dz.U. Woj. Wielkopolskiego nr 42 z dnia 28 marca 2007 r. poz. 1052)- dalej plan miejscowy. Inwestycje przewidziano do realizacji na terenie działek o nr ewid. XXX i XXX obr. XXXX. Zgodnie z ww. planem miejscowym nieruchomości te znajdują się na obszarze oznaczonym jako 15P, U (tereny aktywizacji gospodarczej: produkcji, baz i składów, rzemiosła lub usług), 7MN/U (tereny zabudowy mieszkaniowej jednostronnej z dopuszczeniem usług), 2ZI (tereny zieleni izolacyjnej), KD-D (droga dojazdowa) czy IT (tereny infrastruktury istniejącej i rezerwa pod rozbudowę infrastruktury. Budynek usługowy został zlokalizowany na terenie oznaczonym w planie jako 15P,U. Projektowany obiekt spełnia wymagania planu miejscowego związane m.in. z intensywnością zabudowy, powierzchnią zabudowy, wysokością budynku (wymagana X_m do kalenicy, projektowana X_m), powierzchnią biologicznie czynną (wymagana min. 30%, projektowana $X\%$), maksymalną liczbą kondygnacji (wymagane do 3 kondygnacji, projektowana: X) czy też geometrii dachu. W obszarze oznaczonym w planie miejscowym jako 7MN/U zaplanowano drogę wewnętrzną (dojazd z drogi publicznej do obiektu), która prowadzi do drogi KD-D (ul. XXXXXX).

Nie zaprojektowano w tym obszarze obiektu kubaturowego. Budynek posiada połączenie z drogą publiczną poprzez zjazd na drogą gminą (ul. XXXXX)- zgodnie z decyzją Burmistrza Golicy (znak: XXXXXXXXX) z dnia 13 XXXXXX 2020 r. zezwalającą na lokalizację zjazdu z drogi gminnej (działka nr XXXXX). Jak wynika z powyższego rozstrzygnięcia zjazd ten ma zapewnić obsługę komunikacyjną (dostęp do drogi publicznej) działek o nr ewid. XXX i XXX. W planie miejscowym brak wskazania poprzez którą z dróg dojazdowych opisanych w planie miejscowym należy zapewnić dostęp do drogi publicznej ww. nieruchomości. Zatem decyzja Burmistrza Golicy określa powyższą kwestię i skoro organ władny w zakresie zagospodarowania przestrzennego i zarządzania drogami gminnymi uznaje zasadność powyższego rozwiązania to nie można zatem uznać, że inwestycja w zakresie dostępu do drogi publicznej przez powyższy zjazd jest niezgodna z planem miejscowym. Jeżeli chodzi o obszar oznaczony w planie miejscowym jako KD-D wzdłuż drogi krajowej nr 92 to w projekcie zagospodarowania terenu wskazano, iż projektuje się na tym terenie: utwardzenie/drogi, place/chodnik. Zgodnie z zapisami planu miejscowego na terenach KD-D ustalono jako przeznaczenie podstawowe: droga, ulica dojazdowa. Zapisano także, że minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dla dróg i ulic nowoprojektowanych ma być zgodna z rysunkiem planu od 10 do 12m. W planie miejscowym na terenie oznaczonych symbolami przeznaczenia KD-D ustalono zakaz wprowadzania obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej i urządzeń pomocniczych oraz zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,

zwłaszcza lokalizowanego obiektów tymczasowych, za wyjątkiem okresowego do czasu zagospodarowania zgodnie z planem, wykorzystania terenów do produkcji rolnej. Zdaniem Kontrolującego wykonanie przez Inwestora utwardzenia o szerokości 10m w miejscu wskazanym jako KD-D nie jest sprzeczne z zapisami planu miejscowego, bowiem nie można jego potraktować jako obiektu budowlanego tylko jako ewentualne urządzenie pomocnicze czy obsługi technicznej. Utwardzenie to może służyć ewentualnie jako droga dojazdowa do działek sąsiednich do czasu wykonania drogi docelowej (w celu ewentualnego wypełnienia służebności przejazdu czy przechodu). Należy zauważyć, że wyznaczenie w planie miejscowym na danym terenie drogi (ulicy dojazdowej) nakłada na samorządzie gminnym obowiązek jej wykonania w przyszłości (a nie na Inwestorze w ramach przedmiotowego przedsięwzięcia). Wykonanie przez właściciela danej nieruchomości utwardzenia spełniającego funkcje drogi wewnętrznej w miejscu docelowej drogi publicznej nie powoduje, że całość przedsięwzięcia jest niezgodna z planem miejscowym. Należy zauważyć, że przedmiotowa decyzja o pozwoleniu na budowę nie dotyczyła budowy publicznej drogi (ulicy dojazdowej). Zaznaczyć trzeba, że przedmiotowa inwestycja nie ma zaprojektowanego dostępu do drogi publicznej poprzez zjazd bezpośredni na drogę krajową nr 92 tylko poprzez zjazd na drogę gminną (ul. XXXXXX). Natomiast stosownie do zapisów planu miejscowego w obszarze 2ZI przewiduje się zieleń izolacyjną i dopuszcza się drogi wewnętrzne oraz przejazdów. Mając na uwadze powyższe uznać należy, że przedmiotowa inwestycja nie narusza ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w tejże części.

Reasumując przedmiotowa inwestycja jest zgodna z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Także zmiana decyzji o pozwoleniu na budowę nie narusza zapisów planu miejscowego.

Po analizie projektu budowlanego oraz przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 poz. 1839 ze zm.) Starosta Koniński uznał, że inwestycji objętej ww. wnioskiem o pozwolenie na budowę nie zalicza do przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać na środowisko lub też do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Stosownie do §3 pkt 57 ww. Rozporządzenia do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się m.in. garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54-57, 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,2ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody. Poprzez powierzchnię użytkową należy rozumieć sumę powierzchni zabudowy i powierzchni zajętej przez pozostałe kondygnacje nadziemne i podziemne mierzone po obrysie zewnętrznym rzutu poziomego obiektu budowlanego. Zgodnie z Rozporządzeniem powierzchnia zabudowy to powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego w celu realizacji inwestycji. Inwestycja została zaprojektowana na terenie XXXXXX- XXXXXXXXX Obszaru Chronionego Krajobrazu. Kontrolowany wyjaśnił: *„W toku prowadzonego postępowania w sprawie wydania przedmiotowego pozwolenia na budowę tutejszy urząd stwierdził, że w odniesieniu do przewidzianych w projekcie zagospodarowania terenu miejsc postojowych (urządzeń budowlanych) o powierzchni mniejszej niż 0,2ha nie ma zastosowania przepis §3 pkt 58 rozporządzenia w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W związku z tym urząd nie występował do stosownego organu z zapytaniem w kwestii konieczności uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach i nie nałożył na inwestora obowiązku przedłożenia postanowienia dotyczącego konieczności (lub jej*

braku) przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla planowanej inwestycji”. W myśl §3 pkt 25 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.) poprzez parking należy rozumieć wydzieloną powierzchnię terenu przeznaczoną do postoju i parkowania samochodów, składającą się ze stanowisk postojowych oraz dojazdów łączących te stanowiska, jeżeli takie dojazdy występują. Jak wynika z projektu zagospodarowania terenu powierzchnia terenów utwardzonych ma wynosić XXXXX m². Same miejsca parkingowe mają powierzchnie mniejszą niż wymagane 0,2ha. Natomiast kiedy weźmie się pod uwagę dojazdy pomiędzy miejscami parkingowymi oraz sam dojazd do parkingów to powierzchnia ta jest większa niż 0,2ha. W trakcie kontroli wystąpiono o wyjaśnienia do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, który zwrócił uwagę na zapisy zawarte w „Zbiorze interpretacji przepisów dotyczących rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z lat 2010-2014 w zakresie przedsięwzięć infrastrukturalnych, opracowanych w Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska- str. 44-52” gdzie wskazano, że powierzchnia użytkowa w rozumieniu rozporządzenia w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko ma szerszy wymiar i winna być stosowana nie tylko do budowli kubaturowych, ale i innych obiektów budowlanych wchodzących w skład danego przedsięwzięcia. Za infrastrukturę towarzyszącą garażom/ parkingom należy uznać wszelkiego rodzaju obiekty budowlane i urządzenia umożliwiające właściwe funkcjonowanie tych obiektów (m.in. ustalając powierzchnię przeznaczoną pod infrastrukturę towarzyszącą parkingom/ garażom należy zsumować powierzchnię drogi dojazdowej i chodników- a nawet trawników).

Burmistrz Goliny w piśmie z dnia 5 kwietnia 2023 r. poinformował, iż zgodnie z definicją z §1 ust. 2 pkt 2 ww. Rozporządzenia należy wziąć pod uwagę całą powierzchnię terenu, która ulegnie przekształceniu (nawet tymczasowemu) na potrzeby przedsięwzięcia. Ponadto wskazano: „Zatem zsumować należy powierzchnię nie tylko budynku i powierzchni utwardzonej, ale również całą powierzchnię działek, na których realizowana jest inwestycja (parkingi i drogi dojazdowe traktować należy w tym przypadku jako infrastrukturę towarzyszącą)”. Stosownie do §3 pkt 56 lit. a Rozporządzenia do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się centra handlowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy. Powierzchnia zabudowy budynku wraz z utwardzeniami, dojazdami i parkingiem przekracza 0,5ha (tj. ok. XXXXX m²).

Biorąc po uwagę powyższe stwierdzić należy, że Starosta Koniński powinien w wydanym postanowieniu nałożyć obowiązek na Inwestora przedłożenia stosownego rozstrzygnięcia Burmistrza Goliny w powyższym zakresie, w którym dokonałby odpowiedniej kwalifikacji przedsięwzięcia w zakresie wymagań ochrony środowiska i ocenił czy wymagane jest uzyskanie decyzji o warunkach środowiskowych przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę. Brak działania przez Organ administracji architektoniczno- budowlanej w powyższej kwestii **oceniono jako nieprawidłowość.**

Budynki zostały zaprojektowane zgodnie z §12 ust. 1 Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm., dalej: warunki techniczne), bowiem przedmiotowe budynki zaprojektowano w odległości co najmniej 4m od

granicy z działką sąsiednią.

Miejsca postojowe zaprojektowano z uwzględnieniem §19 warunków technicznych dotyczących ich lokalizacji oraz rozmiarów (§21 Rozporządzenia).

W myśl §3 pkt 6 warunków technicznych przedmiotowy obiekt należy zaliczyć do budynku użyteczności publicznej. Stosownie do wymagań §124 ust. 1 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (tj. Dz.U. z 2014 r., poz. 1853 ze zm.) 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 60m - od obiektów użyteczności publicznej oraz budynków mieszkalnych wielorodzinnych i zamieszkania zbiorowego. W myśl §124 ust. 2 ww. Rozporządzenia odległości, o których mowa w §124 ust. 1 pkt 1-5, mogą być zmniejszone o połowę w przypadku:

- 1) zastosowania ściany oddzielenia przeciwpożarowego o klasie odporności ogniowej co najmniej REI 120, zasłaniającej zbiornik od strony obiektu, z wyjątkiem odległości określonych w ust. 1 pkt 3 i 4;
- 2) gdy masa składowanego gazu płynnego nie przekracza 440 kg i butle są składowane w kontenerach o konstrukcji ażurowej;
- 3) zbiorników podziemnych.

Jak wyjaśniono na pobliskiej stacji mamy do czynienia z podziemnymi zbiornikami. Organ postanowieniem z dnia 18 XXXX 2020 r. nakazał by w projekcie zagospodarowania terenu wskazać odległość przedmiotowego budynku od istniejących zbiorników gazu płynnego zlokalizowanych na stacji paliw na sąsiednich działkach (wskazując jednocześnie na §124 ww. Rozporządzenia). Jednakże przepis §124 ust. 1 pkt 4 ww. Rozporządzenia mówi nie tylko o zbiornikach gazu płynnego ale także o magazynach butli z gazem płynnym o masie do 1350 kg oraz odmierzaczach tego gazu na stanowisku tankowania pojazdów samochodowych. Zatem Organ nie wyjaśnił w sposób szczegółowy wszystkich odległości wskazanych w §124 ww. Rozporządzenia. Jak wyjaśnił Kontrolowany w piśmie z dnia 17 marca 2023 r. „*W postępowaniu w sprawie wydania przedmiotowego pozwolenia na budowę konieczna była analiza obszaru oddziaływania projektowanego obiektu dla ustalenia stron postępowania, w tym także w związku z lokalizacją stacji paliw na sąsiednich działkach, a więc w związku także z przepisami rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (w tym również z przepisem §124 tego rozporządzenia). Ustalenia faktycznie projektowanej odległości projektowanego budynku od zbiorników gazu płynnego zlokalizowanych na stacji paliw było wystarczające do stwierdzenia, że obszar oddziaływania planowanego obiektu faktycznie obejmuje także sąsiednią nieruchomość zabudowaną stacją paliw w związku z przepisami tego rozporządzenia, czyli do stwierdzenia że stroną postępowania jest także właściciel tej nieruchomości. Natomiast projekt zagospodarowania terenu posiadał pozytywną opinię rzeczoznawcy ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych, która w istocie potwierdziła że projektowany obiekt spełnia wszelkie wymagania w zakresie zabezpieczeń przeciwpożarowych, czyli również bez sprzeczności w wymaganiami wynikającymi z tego rozporządzenia w tym zakresie. W związku z powyższym tutejszy urząd stwierdził, że projektowany obiekt spełnia wszelkie wymagania w zakresie zabezpieczeń przeciwpożarowych, a w konsekwencji urząd nie nakazywał określenia*

odległości projektowanego budynku także od magazynu z butlami z gazem płynnym o masie do 1350 kg czy też od odmierzaczy tego gazu na stanowisku tankowania pojazdów samochodów, oraz nie nałożył obowiązku doporowadzenia zamierzenia do zgodności z przepisami tego rozporządzenia”.

W tym miejscu należy wyjaśnić, że organ administracji architektoniczno- budowlanej przed wydaniem pozwolenia na budowę ma obowiązek sprawdzania projektu zagospodarowania terenu ze zgodnością z warunkami technicznymi również określonymi w powyższym Rozporządzeniu. Z zatwierdzonego projektu zagospodarowania terenu (z mapy do celów projektowych) wynika, że odległość od odmierzaczy gazu płynnego jest mniejsza niż 60m. Projektowany budynek posiada ściany o charakterystyce REI60. Zdaniem Kontrolującego odległość powyższa obowiązuje nie tylko przy projektowaniu stacji paliw z instalacją gazu płynnego ale także w przypadku projektowania nowych obiektów w sąsiedztwie już istniejących stacji paliw. Posiadanie pozytywnego uzgodnienia projektu przez rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych nie zwalnia Organu do weryfikowania czy zostały spełnione określone warunki techniczne. Brak stosownego działania w celu weryfikacji spełnienia warunków technicznych **oceniono jako nieprawidłowość**. Udzielenie pozwolenia na budowę niezgodnie z obowiązującym Rozporządzeniem powoduje, iż decyzja taka została wydana z rażącym naruszeniem prawa i może podlegać stwierdzeniu nieważności w myśl art. 156 §1 pkt 2 k.p.a. Organem właściwym do stwierdzenia nieważności przedmiotowej decyzji jest Wojewoda Wielkopolski. Należy jednak zauważyć, że Komendant Miejski Państwowej Straży Pożarnej w Koninie w swoim stanowisku z dnia 26 XX 2021 r. (znak: XXXXXXXX) nie wniósł sprzeciwu ani uwag w sprawie uzyskania pozwolenia na użytkowanie przedmiotowego budynku.

Stosownie do art. 34 ust. 3 Prawa budowlanego projekt zagospodarowania terenu został sporządzony na aktualnej mapie do celów projektowych (lub jej kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez projektanta) oraz obejmował m.in: określenie granic działki lub terenu, usytuowanie, obrys i układy istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, w tym sieci uzbrojenia terenu, oraz urządzeń budowlanych sytuowanych poza obiektem budowlanym, sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, układ komunikacyjny i układ zieleni, ze wskazaniem charakterystycznych elementów, wymiarów, rzędnych i wzajemnych odległości obiektów, w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich, informację o obszarze oddziaływania obiektu; Zgodnie z art. 35 ust. 1 pkt. 3 Prawa budowlanego badane projekty budowlane posiadały informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz zostały opracowane przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane. W projekcie zagospodarowania działki oraz projekcie architektoniczno- budowlanym zamieszczono stosowne oświadczenia projektantów- wykonane w myśl art. 34 ust. 3d pkt 3 Prawa budowlanego, o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej (wraz z dokumentami dotyczącymi uprawnień i przynależnością do izby inżynierów budownictwa). Projekt architektoniczno- budowlany zawiera elementy wskazane w art. 34 ust. 4 Prawa budowlanego tj. układ przestrzenny oraz formę projektowanego obiektów budowlanych, zamierzony sposób użytkowania budynku, opinię geotechniczną oraz informację o sposobie posadowienia obiektu budowlanego, projektowane rozwiązania materiałowe i techniczne mające wpływ na otoczenie, w tym środowisko, charakterystykę ekologiczną, informację o wyposażeniu technicznym budynku, w tym projektowanym źródle lub źródłach ciepła do ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej. Zawiera także opis sposobu zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z obiektu przez osoby niepełnosprawne (w tym osoby

starsze).

Uznać należy, że zatwierdzone projekty zagospodarowania działki i projekty architektoniczno- budowlane co do zasady zostały sporządzone zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1679 ze zm. - dalej „rozporządzenie w sprawie projektu budowlanego”). Projekty zagospodarowania działki oraz projekt architektoniczno- budowlany zawierają m.in. stronę tytułową, spis treści, część opisową oraz wymaganą część graficzno- rysunkową. Ponadto plan zagospodarowania terenu sporządzony zostały na aktualnej mapie do celów projektowych. Ponadto przedstawiono w nich stosownie do art. 34 ust. 3 pkt 1 lit. e Prawa budowlanego informację o obszarze oddziaływania obiektu. Projekty zostały także ponumerowane.

Projekt został uzgodniony z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych (pod względem wymagań ochrony przeciwpożarowej) oraz także z rzeczoznawcą pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.

Kontrolowany po otrzymaniu wniosku pozwolenia na budowę lub jego zmianę każdorazowo zawiadamiał strony o wszczęciu stosownego postępowania oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy i wypowiedzenia się w sprawie (art. 10 k.p.a.).

Skontrolowane decyzje o pozwoleniu na budowę posiadały wszystkie elementy składowe decyzji wymagane art. 107 k.p.a. oraz art. 36 ust. 1 Prawa budowlanego.

W myśl art. 36 ust. 1 Prawa budowlanego W decyzji o pozwoleniu na budowę organ administracji architektoniczno-budowlanej, w razie potrzeby:

- 1) określa szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych;
- 2) określa czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) określa terminy rozbiórki:
 - a) istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych;
- 4) określa szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie;
- 5) zamieszcza informację o obowiązkach i warunkach, wynikających z art. 54 lub art. 55 Prawa budowlanego.

W pouczeniu przedmiotowych decyzji zatwierdzających ww. projekt i udzielających pozwolenia na budowę poinformował strony postępowania o przysługującym im prawie do wniesienia odwołania do Wojewody Wielkopolskiego, za pośrednictwem Starosty Konińskiego, w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji.

Jak wyżej wskazano Starosta Koniński postanowieniem z dnia 18 grudnia 2020 r. nałożył na Inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości m.in. przedłożenia oryginału) lub odpisu urzędowego/ notarialnego) wypisu i wyrys z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji. W tym miejscu należy wskazać, że nałożenie wszelkich obowiązków powinno mieć oparcie w obowiązujących przepisach prawa. Stosownie do art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego w razie stwierdzenia nieprawidłowości w zakresie określonym w art. 35 ust. 1 organ administracji architektoniczno-budowlanej nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia. Przepisy nie nakazują by inwestor przedkładał wypis i wyrys z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Działanie takie **oceniono jako uchybienie**, bowiem nie miało wpływu na wynik rozstrzygnięcia. Na marginesie należy zauważyć, że termin wskazany w postanowieniu dotyczący wykonania nałożonych obowiązków powinien być adekwatny do ich treści i ewentualnych konieczności podjęcia działań przez inwestora. W sytuacji

gdy postanowienie wymaga podjęcia czynności korygujących i uzupełnienia wniosku o dokumenty, które inwestor musi uzyskać od innego organu czy instytucji to termin 7 dni może nie być wystarczający do zrealizowania.

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami oraz uchybieniami Kontrolowanego w badanym zakresie oceniono negatywnie, bowiem stwierdzono, że zachodzi co najmniej jedna przesłanka do zbadania legalności wydanej decyzji o pozwoleniu na budowę w trybie art. 156 k.p.a.

III. W związku ze stwierdzonymi uchybieniami oraz nieprawidłowościami zaleca się:

- 1) Nakładanie w postanowieniu z art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego obowiązków mających oparcie w przepisach prawa;
- 2) Szczegółową weryfikację przedstawionych projektów zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno- budowlanego pod kątem zgodności z przepisami (w szczególności z obowiązującymi warunkami technicznymi oraz wymaganiami ochrony środowiska) i wyjaśnienie wszelkich wątpliwości w powyższym zakresie.

POUCZENIE

Kierownik jednostki kontrolowanej w terminie 3 dni roboczych od dnia otrzymania sprawozdania ma prawo przedstawić do niego stanowisko; nie wstrzymuje to realizacji ustaleń kontroli (art. 52 ust. 5 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej, tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 24).

Wielkopolski Wojewódzki
Inspektor Nadzoru Budowlanego
mgr inż. arch. Aida Januszkiewicz – Piotrowska

Sprawozdanie sporządził:
Radosław Ambrozik
Starszy specjalista
Wydział Inspekcji i Kontroli
WINB w Poznaniu

Otrzymują:

1. Adresat
2. WINB aa.

Do wiadomości:

- 1) PINB w Koninie