

WOJEWODA PODLASKI
15-213 Białystok, ul. Mickiewicza 3

DECYZJA

Na podstawie art. 138 § 2 ustawy *Kodeks postępowania administracyjnego*¹, zwanej dalej *K.p.a.* oraz art. 82 ust. 3 ustawy *Prawo budowlane*², po rozpatrzeniu odwołania Pani [REDAKTOWANA] reprezentowanej przez Pana [REDAKTOWANA] od decyzji Starosty Białostockiego z dnia 24 października 2024 r., znak: [REDAKTOWANA], odmawiającej zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę obejmującego budynek mieszkalny, budynek gospodarczy oraz garaż w zabudowie zagrodowej wraz ze zbiornikiem szczelnym o pojemności 10,00m³, na działkach o nr ewid. gr. [REDAKTOWANA] w miejscowości [REDAKTOWANA] gmina Dobrzyniewo Duże, powiat białostocki,

- u c h y l a m zaskarżoną decyzję w całości i przekazuję sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 21 maja 2024 r. Pani [REDAKTOWANA], reprezentowana przez Pana [REDAKTOWANA] wystąpiła o pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego, budynku gospodarczego oraz garażu w zabudowie zagrodowej wraz ze zbiornikiem szczelnym o pojemności 10,00m³, na działkach o nr ewid. gr. [REDAKTOWANA] w miejscowości [REDAKTOWANA]. Do ww. wniosku Inwestorka załączyła oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pełnomocnictwo do reprezentowania w przedmiotowej sprawie udzielone Panu [REDAKTOWANA] wraz z opłatą, decyzję Wójta Gminy Dobrzyniewo Duże z dnia 28 grudnia 2022 r., znak: [REDAKTOWANA] o warunkach zabudowy oraz decyzję Wójta Gminy Dobrzyniewo Duże z dnia 04 maja 2024 r., znak: [REDAKTOWANA] zmieniającą decyzję z dnia 28 grudnia 2022 r. Wnioskodawczyni dołączyła również trzy egzemplarze projektu zagospodarowania terenu i trzy egzemplarze projektu architektoniczno-budowlanego.

Zawiadomieniem z dnia 21 czerwca 2024 r., znak: [REDAKTOWANA] Starosta Białostocki poinformował strony o wszczęciu postępowania z wniosku Pani [REDAKTOWANA]

Postanowieniem z dnia 21 czerwca 2024 r., znak: [REDAKTOWANA] Starosta Białostocki zobowiązał Inwestorkę do uzupełnienia materiału dowodowego. Organ I instancji zobligował Panią [REDAKTOWANA] m.in. do załączenia do wniosku o pozwolenie na budowę

¹ ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. – Dz. U. z 2024 r. poz. 572, ze zm.

² ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Dz. U. z 2024 r. poz. 725, ze zm.

czystej mapy do celów projektowych oraz oświadczenia projektanta o specjalności sanitarnej o braku możliwości podłączenia projektowanej inwestycji do sieci ciepłowniczej. Ponadto Inwestorka została zobowiązana do przedstawienia dokumentu potwierdzającego notarialną służebność przejścia, przejazdu i przeprowadzenia mediów przez nieruchomość o nr ewid. gr. [REDAKTOWANE] dokumentu potwierdzającego prowadzenie przez Inwestorkę gospodarstwa rolnego o areale min. 2,6134 ha oraz dokumentu potwierdzającego zapewnienie dojazdu do terenu inwestycji ciągiem pieszo-jezdnym o szerokości min. 5m. Dodatkowo Starosta Białostocki nałożył na Inwestorkę obowiązek doprowadzenia dokumentacji projektowej do zgodności z warunkami technicznymi (np. pod względem bezpieczeństwa przeciwpożarowego) oraz do zgodności z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (np. niezbędne wymiary na projekcie zagospodarowania, rzędne bezwzględne, przekroje terenowe).

W dniu 21 sierpnia 2024 r. Pani [REDAKTOWANE] reprezentowana przez pełnomocnika, przedłożyła poprawiony (Jej zdaniem) projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany. W piśmie przewodnim, złożonym wraz z ww. dokumentacją projektową, odniosła się do wszystkich obowiązków zawartych w postanowieniu Starosty Białostockiego z dnia 21 czerwca 2024 r., znak: [REDAKTOWANE]

Zawiadomieniem z dnia 01 października 2024 r., znak: [REDAKTOWANE], Starosta Białostocki poinformował strony o możliwości zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym.

Decyzją z dnia 24 października 2024 r., znak: [REDAKTOWANE] Starosta Białostocki odmówił zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenia Pani [REDAKTOWANE], reprezentowanej przez Pana [REDAKTOWANE] pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego, budynku gospodarczego oraz garażu w zabudowie zagrodowej wraz ze zbiornikiem szczelnym o pojemności 10,00m³, na działkach o nr ewid. gr. [REDAKTOWANE], w miejscowości [REDAKTOWANE]. Organ I instancji stwierdził, iż Inwestorka nie spełniła wszystkich obowiązków wskazanych w postanowieniu z dnia 21 czerwca 2024 r., znak: [REDAKTOWANE] m.in. Inwestorka załączyła kopię oświadczenia projektanta sanitarnego o braku możliwości podłączenia do sieci ciepłowniczej, kopię dokumentu potwierdzającą notarialną służebność przejścia, przejazdu i przeprowadzenia mediów przez działkę o nr ewid. gr. [REDAKTOWANE] bez potwierdzenia za zgodność z oryginałem, nie dołączyła czystej mapy do celów projektowych. Dodatkowo Starosta Białostocki wskazał, iż działka o nr ewid. gr. [REDAKTOWANE] stanowiąca drogę dojazdową do projektowanej inwestycji nie spełnia minimalnej szerokości wskazanej w §14 ust. 2 warunków technicznych (posiada 4m, a powinno być min. 5m). Do pozostałych nieprawidłowości wskazanych przez Starostę Białostockiego należały: brak spełnienia §235 warunków technicznych ściany budynku garażowego zlokalizowanej bezpośrednio przy granicy działki o nr ewid. gr. [REDAKTOWANE] brak załączenia przekrojów terenowych działek

inwestycyjnych o nr ewid. gr. [redacted] gdzie istnieje ryzyko zalewania działek sąsiednich (np. w okolicy budynku gospodarczego zlokalizowanego bezpośrednio przy działce o nr ewid. gr. [redacted]), brak wrysowania na projekcie zagospodarowania terenu obszaru oddziaływania projektowanego zbiornika szczelnego na nieczystości ciekłe.

Od ww. decyzji odwołała się w terminie Pani [redacted] reprezentowana przez Pana [redacted]. Odwołująca odniosła się do wskazanych przez Starostę Białostockiego w decyzji nieprawidłowości, wskazała, iż są one bezzasadne.

W dniu 05 grudnia 2024 r. (data wpływu do tut. organu 09 grudnia 2024 r.) Inwestorka, reprezentowana przez Pana [redacted] uzupełniła odwołanie od decyzji Starosty Białostockiego z dnia 24 października 2024 r., znak: [redacted] o kopię pisma Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego z dnia 14 listopada 2024 r., znak: [redacted], oraz pochodzący z Rządowego Centrum Legislacji projekt uzasadnienia zmian w Prawie budowlanym z dnia 10 sierpnia 2020 r. Zdaniem Inwestorki ww. załączniki odnoszą się do bezzasadnie stwierdzonych nieprawidłowości przez Starostę Białostockiego tj. załączników do wniosku o pozwolenie na budowę w formie kopii bez potwierdzenia za zgodność z oryginałem oraz braku załączenia czystej mapy do celów projektowych.

W wyniku przeprowadzonego postępowania organ odwoławczy zważył, co następuje:

Przepis art. 138 *k.p.a* zawiera zamknięty katalog decyzji organu odwoławczego. Charakter rozstrzygnięć organu odwoławczego w sposób bezpośredni zdeterminowany jest zasadą dwuinstancyjności postępowania odwoławczego wyrażoną w art. 15 *k.p.a*. Jej istota polega na dwukrotnym rozpatrzeniu i rozstrzygnięciu tej samej sprawy wyznaczonej treścią zaskarżonej decyzji.

W myśl art. 138 § 2 *k.p.a*. organ odwoławczy może uchylić zaskarżoną decyzję w całości i przekazać sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I 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 ten powinien wskazać, jakie okoliczności należy wziąć pod uwagę przy ponownym rozpatrzeniu sprawy.

Analiza akt niniejszej sprawy oraz treści zaskarżonej decyzji prowadzi do wniosku, że kwestionowana decyzja negatywna została wydana co najmniej przedwcześnie, oraz bez pełnego ustalenia stanu faktycznego i przeanalizowania wszystkich okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia. Organy administracji publicznej obowiązane są - zgodnie z zasadą prawdy obiektywnej wyrażoną w przepisie art. 7 *k.p.a*. - podjąć wszelkie kroki niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy mając na względzie interes społeczny i słuszny interes strony. Oznacza to, że trafność rozstrzygnięcia w każdej indywidualnej sprawie wymaga szczegółowego zbadania i rozważenia argumentów, które stanowiłyby podstawę do podjęcia konkretnego rozstrzygnięcia. Wydając rozstrzygnięcie (decyzję) organy są zobowiązane do przestrzegania przepisów procedury administracyjnej,

**1 - decyzja odmowna
PnB przedwcześnie!**

a zatem zobowiązane są do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego sprawy tj. wyczerpującego zebrania i rozpatrzenia całego materiału dowodowego zgodnie z przepisem art. 77 § 1 *k.p.a.*, czego w niniejszym przypadku zabrakło.

Organ odwoławczy nie może utrzymać w mocy decyzji negatywnej ze względu na to, że skarżone rozstrzygnięcie wydane zostało z naruszeniem przepisów postępowania zawartych w art. 79a §1 *Kpa* oraz przepisów prawa materialnego zawartych w art. 35 ust. 3 Prawa Budowlanego.

Dostrzeżone przez Wojewodę Podlaskiego istotne naruszenia prawa po stronie organu I instancji, winny być usunięte właśnie przez ten organ, gdyż w przeciwnym razie, całe postępowanie sprowadziłoby się do jednej instancji.

Przedmiotem niniejszego postępowania jest budowa budynku mieszkalnego, budynku gospodarczego oraz garażu w zabudowie zagrodowej wraz ze zbiornikiem szczelnym o pojemności 10,00 m³, na działkach o nr ewid. gr. [redacted] w miejscowości [redacted]. Budynek mieszkalny zaprojektowany został jako jednokondygnacyjny, częściowo podpiwniczony. Budynek gospodarczy i garaż również zaprojektowano jako jednokondygnacyjne. Projektowany budynek gospodarczy zlokalizowany będzie bezpośrednio przy granicy z działką o nr ewid. gr. [redacted]. Wjazd na teren inwestycji projektuje się z drogi wewnętrznej (własność gminy Dobrzyniewo Duże), poprzez działkę o nr ewid. gr. [redacted] na podstawie ustanowionej służebności gruntowej, polegającej na prawie przejścia i przejazdu oraz położenia wszelkich urządzeń infrastruktury technicznej. Ww. pas gruntu służebności gruntowej posiada szerokość 5,0m.

Na terenie przedmiotowej inwestycji brak jest uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na potrzeby przedmiotowej inwestycji Inwestorka uzyskała decyzję Wójta Gminy Dobrzyniewo Duże z dnia 28 grudnia 2022 r., znak: [redacted] zmienioną decyzją Wójta Gminy Dobrzyniewo Duże z dnia 04 maja 2023 r., znak: [redacted] (zmiana w zakresie geometrii dachu budynku mieszkalnego jednorodzinne), ustalając warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego (parterowego z poddaszem użytkowym), budynku gospodarczego na narzędzia rolnicze oraz garażu na samochody i maszyny rolnicze, w zabudowie zagrodowej, wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działkach o nr ewid. gr. [redacted] w miejscowości [redacted] gmina Dobrzyniewo Duże.

Zgodnie z art. 79a § 1 *K.p.a.* w postępowaniu wszczętym na żądanie strony, informując o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, organ administracji publicznej jest obowiązany do wskazania przesłanek zależnych od strony, które nie zostały na dzień wysłania informacji spełnione lub wykazane, co może skutkować wydaniem decyzji niezgodnej z żądaniem strony. Zgodnie z art. 79a § 2 *K.p.a.* w terminie wyznaczonym na wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, strona może przedłożyć dodatkowe dowody celem wykazania spełnienia przesłanek, o których mowa w § 1. Przywołany przepis stanowi

uszczerbowienie zawartej w art. 10 *K.p.a.* zasady czynnego udziału strony w postępowaniu, a konkretnie wynikającego z niej obowiązku umożliwienia stronie wypowiedzenia się co do zebranych w sprawie dowodów, materiałów oraz zgłoszonych żądań przed wydaniem decyzji. Organ obowiązany jest zatem poinformować np. o spełnieniu przesłanek, od których przepis prawa materialnego uzależnia udzielenie takiego pozwolenia. W wyniku wykonania obowiązku przewidzianego w przywołanym przepisie strona pozyskuje wiedzę co do tego, w jaki sposób organ administracji architektoniczno- budowlanej ocenia zgromadzony w sprawie materiał dowodowy. Ponadto strona uzyskuje możliwość nie tylko wypowiedzenia się co do wyników postępowania dowodowego, lecz także wpływu na sposób załatwienia sprawy przez organ i na treść decyzji administracyjnej, w szczególności poprzez uzupełnienie materiału dowodowego, złożenie dodatkowych wyjaśnień czy skorygowanie żądania. Nie budzi wątpliwości, że przepis art. 79a *K.p.a.* winien mieć zastosowanie w niniejszej sprawie.

Analiza akt sprawy dokonana przez tut. organ wykazała, iż postanowieniem z dnia 21 czerwca 2024 r., znak: [REDACTED] Starosta Białostocki, nałożył na Panią [REDACTED] reprezentowaną przez Pana [REDACTED], obowiązek dostosowania projektu budowlanego do zgodności z przepisami prawa. Następnie 01 października 2024 r., znak: [REDACTED] Starosta Białostocki zawiadomił Inwestorkę o możliwości zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym, po czym w dniu 24 października 2024 r., organ I instancji wydał decyzję odmawiającą zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę. Organ I instancji poinformował, iż zgodnie z art. 35 ust. 5 pkt.1 Prawa Budowlanego, Inwestorka nie wywiązała się z obowiązku nałożonego w postanowieniu z dnia 21 czerwca 2024 r., dotyczącego nieprawidłowości występujących w materiale dowodowym sprawy. Powyższe świadczy o naruszeniu przez Starostę Białostockiego art. 79a § 1 *K.p.a.* Jak wcześniej wskazano, z przepisu art. 79a § 1 *K.p.a.* wynika, iż organ administracji publicznej jest obowiązany do wskazania przesłanek zależnych od strony, które nie zostały na dzień wysłania informacji spełnione lub wykazane, co może skutkować wydaniem decyzji niezgodnej z żądaniem strony. Weryfikacja materiału dowodowego dowiodła, że Starosta Białostocki uchylił się od powyższego obowiązku, czym naruszył zasadę czynnego udziału strony w postępowaniu. Analiza materiału dowodowego wykazała, iż Inwestorka po wydanym postanowieniu uzupełniła materiał dowodowy i nie posiadała wiedzy, że ww. uzupełnienia są niezgodnie z wolą organu I instancji. Powyższe działanie organu stanowi istotne naruszenie procedury administracyjnej. Dopiero bowiem z decyzji odmownej, wydanej przez Starostę Białostockiego, Inwestorka dowiedziała się, że w ocenie organu I instancji, nie wywiązała się z obowiązku wynikającego z postanowienia z dnia 21 czerwca 2024 r., znak: [REDACTED] dot. uzupełnienia materiału dowodowego.

Brak poinformowania Inwestorki, na podstawie art. 79a § 1 *K.p.a.* o stanowisku organu co do nie wywiązania się w pełni z nałożonych obowiązków, odebrało Wnioskodawcy prawo do podjęcia działań zmierzających do uzupełnienia materiału dowodowego w sprawie,

a w efekcie – uniknięcie wydania rozstrzygnięcia negatywnego, gdy wydanie decyzji pozytywnej jest możliwe, choć dopiero po dokonaniu przez stronę określonych czynności faktycznych lub prawnych, które nie zostały dokonane lub ustalone w toku postępowania wyjaśniającego prowadzonego przez organ. Wskazane bowiem w decyzji kończącej postępowanie nieprawidłowości, które nie zostały uzupełnione, nie były niemożliwe do naprawienia. Inwestorka odpowiedziała bowiem na postanowienie organu I instancji, składając uzupełnienia, które jej zdaniem stanowiły wywiązanie się z nałożonych przez Starostę Białostockiego obowiązków. W świetle powyższego stwierdzić należy, że organ I instancji na podstawie art. 79a *K.p.a.*, jeszcze przed wydaniem decyzji, zobowiązany był jasno wykazać stronie, że dostrzega braki, które w jego ocenie uniemożliwiają wydanie decyzji pozytywnej, jednocześnie konkretnie je wymieniając. Powyższe uchybienie prowadzi do sytuacji w jakiej skarżona decyzja wydana została z naruszeniem zasady zapewnienia czynnego udziału stron w każdym stadium postępowania (art. 79a *K.p.a.*), a co za tym idzie pozbawienia stron obrony ich praw. Wskazana zasada, jest jednym z najistotniejszych aspektów postępowania administracyjnego, natomiast naruszenie prawa strony do wypowiedzenia się co do przeprowadzonych dowodów (art. 81 *K.p.a.*), które to prawo stanowi jedną z gwarancji procesowych zasady czynnego udziału strony w postępowaniu, uprawnia organ odwoławczy do uchylenia decyzji wydanej przez organ I instancji.

W tym miejscu należy odnieść się do podniesionych w decyzji Starosty Białostockiego z dnia 24 października 2024 r., znak: [REDAKTOWANE] kwestii, warunkujących odmowę udzielenia pozwolenia na budowę przedmiotowej inwestycji. W ww. decyzji organ I instancji wskazał, iż Inwestorka nie wywiązała się z nałożonego na nią postanowieniem obowiązku uzupełnienia materiału dowodowego (postanowienie z dnia 21 czerwca 2024 r., znak: [REDAKTOWANE]). Ocena zasadności nałożenia na Inwestorkę obowiązku uzupełnienia materiału dowodowego dokonana przez Wojewodę Podlaskiego wykazała, że nie wszystkie obowiązki organu I instancji nałożył zasadnie.

Starosta Białostocki ww. postanowieniem zobowiązał Inwestorkę do załączenia do wniosku o pozwolenie na budowę oświadczenia projektanta dotyczącego możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej oraz dokumentu z którego wynika możliwość przejścia, przejazdu i przeprowadzenia mediów przez działkę o nr ewid. gr. [REDAKTOWANE], oraz dokumentu potwierdzającego prowadzenie przez Inwestorkę gospodarstwa rolnego. Pani [REDAKTOWANE] przedłożyła przed organem I instancji kopię ww. dokumentów. Starosta Białostocki w decyzji odmawiającej udzielenia pozwolenia na budowę projektowanej inwestycji wskazał, iż załączniki do wniosku o pozwolenie na budowę tj. kopia oświadczenia projektanta specjalności sanitarnej o braku możliwości podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej, kopia dokumentu potwierdzającego notarialną służebność przejścia, przejazdu i przeprowadzenia mediów przez nieruchomości o nr ewid. gr. [REDAKTOWANE] kopia dokumentu potwierdzającego prowadzenie przez Inwestora

cd. 3 - kopie dokumentów
bez "ZA ZGODNOŚĆ" !

gospodarstwa rolnego, nie zostały potwierdzone za zgodność z oryginałem, wobec czego są niezgodne z przepisami prawa.

Analiza akt sprawy wykazała, iż Starosta Białostocki bezzasadnie uznał, iż przedkładane do wniosku o pozwolenie na budowę kopie dokumentów muszą być poświadczone za zgodność z oryginałem. Wyjaśnić trzeba, że stosownie do art. 33 ust. 2 pkt 1 Prawa budowlanego do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany(...) 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. Natomiast w myśl art. 33 ust. 2b Prawa budowlanego do wniosku o pozwolenie na budowę, zamiast oryginałów, można dołączyć kopie dokumentów, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 3, 4 i 7-10 Prawa budowlanego. Wobec powyższego załączenie przez Inwestorkę kopii ww. dokumentów, było zgodne z prawem. Wyjaśnić należy, iż ustawodawca nie zastrzegł, że ww. kopie muszą być poświadczone za zgodność z oryginałem, zatem organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może żądać ani uzależniać swojego rozstrzygnięcia od przedłożenia dokumentów w formie oryginału, bądź poświadczonej kopii. Przedkładanie przez Wnioskodawcę kopii dokumentu nie wpływa na zmniejszenie wiarygodności danych i informacji wynikających z danego dokumentu.

4 - bez powtórnego
udowadniania... !

W tym miejscu trzeba również podkreślić, iż zobowiązanie Inwestorki do załączenia do wniosku o pozwolenie na budowę dokumentu z którego wynika, że prowadzi gospodarstwo rolne, również było zbędne. Pani [redacted] jako osoba prowadząca gospodarstwo rolne o powierzchni większej niż 3 ha, przekraczające średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Dobrzyniewo Duże, wynoszącą 2,6134 ha, uzyskała w trybie przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzję o warunkach zabudowy na przedmiotową inwestycję, spełniając wymagania art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż teren działek rolnych o nr ewid. gr. [redacted] jako przeznaczony pod budownictwo zagrodowe, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Zatem w celu uzyskania decyzji o warunkach zabudowy dla ww. inwestycji Inwestorka musiała udowodnić, iż prowadzi gospodarstwo rolne.

5 - bez "CZYSTEJ mapy" !

Starosta Białostocki w decyzji z dnia 24 października 2024 r., znak: [redacted], wskazał, iż Pani [redacted] nie spełniła obowiązku wskazanego w postanowieniu z dnia 21 czerwca 2024 r., dotyczącego załączenia do wniosku o pozwolenie na budowę czystej mapy do celów projektowych. Odnosząc się do ww. kwestii należy wyjaśnić, iż w myśl §15 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022, poz. 1679, ze zm.) część rysunkową projektu zagospodarowania działki lub terenu sporządza się na aktualnej mapie do celów projektowych lub jej kopii. Projekt zagospodarowania terenu planowanej inwestycji sporządzony został na aktualnej mapie do celów projektowych. Brak jest

7 - ignorancja czy podłość ?

6 - szerokość "wewnętrznej drogi gminnej" to nie jest problem inwestora !

cd. 5 - bez "CZYSTEJ mapy" !

natomiast przepisu, który nakładałby na Inwestorkę konieczność dołączania do wniosku o pozwolenie na budowę czystej mapy do celów projektowych. Zatem zobowiązanie Inwestorki do dołączenia do wniosku o pozwolenie na budowę czystej mapy do celów projektowych nie miało umocowania w przepisach prawa.

Wyjaśnić w tym miejscu trzeba, że do zadań starosty, zgodnie z art. 7d pkt 1 Prawa geodezyjnego i kartograficznego (Dz. U. z 2024 r., poz. 1151, ze zm.), należy prowadzenie powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, wobec czego dostęp do bazy danych geodezyjnych, posiada z urzędu.

Analiza materiału dowodowego dokonana przez Wojewodę Podlaskiego wykazała, że organ I instancji bezpodstawnie zobowiązał Inwestorkę do uzupełnienia materiału dowodowego o dokumenty potwierdzające zapewnienie dojazdu do terenu inwestycji ciągiem pieszo jezdnym o szerokości min. 5m. W decyzji Starosty Białostockiego z dnia 24 października 2024 r., znak: [REDAKTOWANE] wskazano, że ww. obowiązek nie został spełniony, bowiem szerokość drogi wewnętrznej, o nr ewid. gr. [REDAKTOWANE] którą będzie odbywać się dojazd do działki inwestycyjnej, wynosi 4m, co nie spełnia §14 ust. 2 warunków technicznych. W tym miejscu wyjaśnić należy, iż zgodnie z decyzją Wójta Gminy Dobrzyniewo Duże o warunkach zabudowy z dnia 28 grudnia 2022 r., znak: [REDAKTOWANE] zmienioną decyzją Wójta Gminy Dobrzyniewo Duże z dnia 04 maja 2023 r., znak: [REDAKTOWANE] wjazd na teren inwestycji będzie się odbywał z drogi wewnętrznej oznaczonej nr ewid. gr. [REDAKTOWANE] będącej własnością Gminy Dobrzyniewo Duże. W myśl §14 ust. 1 warunków technicznych do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojsie i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych, szerokość jezdni stanowiącej dojazd nie może być mniejsza niż 3 m. Mając na względzie powyższe, działki inwestycyjne o nr ewid. gr. [REDAKTOWANE] mają zapewniony dostęp do drogi publicznej, drogą wewnętrzną o nr ewid. gr. [REDAKTOWANE] stanowiącej własność gminy Dobrzyniewo Duże. Ww. droga posiada szerokość większą niż 3m, zatem nie narusza warunków technicznych. Dodać należy również, iż Wójt Gminy Dobrzyniewo Duże uzgodnił lokalizację zjazdu z drogi gminnej wewnętrznej o nr ewid. [REDAKTOWANE] na działki o nr ewid. gr. [REDAKTOWANE] na których zlokalizowana jest projektowana inwestycja budowlana.

Zgodnie z decyzją Starosty Białostockiego z dnia 24 października 2024 r., znak: [REDAKTOWANE], projekt zagospodarowania terenu nie zawierał obszaru oddziaływania zbiornika szczelnego na nieczystości ciekłe o pojemności 10m³. Ocena akt sprawy wykazała, iż projekt zagospodarowania terenu zawiera rysunek wskazujący obszar oddziaływania ww. zbiornika szczelnego (rys. nr PZT-03, str. 7). Ww. obszar oddziaływania nie został natomiast naniesiony na główny rysunek ukazujący projekt zagospodarowania inwestycji na działkach o nr ewid. gr. [REDAKTOWANE] (rys. nr PZT-01, str.8). Wyjaśnić przy tym trzeba, iż zgodnie z §15 ust. 2 pkt 4 szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego część rysunkowa projektu

cd. 7 - ignorancja
cy podłość ?

na przyszość: na wszelki wypadek
"murki oporowe" w każdym WZ !

zagospodarowania terenu określa zasięg obowiązywania nakazów, ograniczeń i uwarunkowań, w których zawiera się m.in. obszar oddziaływania zbiornika szczelnego. W myśl §17 ust. 1 ww. rozporządzenia, dane o których mowa w §15 ust. 2, mogą być zamieszczone na dodatkowych rysunkach, jeżeli poprawi to czytelność projektu zagospodarowania terenu. Zatem Starosta Białostocki błędnie stwierdził, iż na projekcie zagospodarowania terenu nie określono obszaru oddziaływania zbiornika szczelnego. Obszar oddziaływania projektowanego zbiornika szczelnego na nieczystości ciekłe oznaczony został na rys. nr PZT-03, str.7 projektu zagospodarowania terenu.

W tym miejscu wskazać należy, iż organ I instancji przy ocenie materiału dowodowego całkowicie pominął kwestię murów oporowych. Zgodnie z projektem zagospodarowania terenu (rys. nr PZT-01, str. 9) oraz projektem architektoniczno-budowlanym (rys. nr PAB-13, str. 48), ze względu na projektowane ukształtowanie terenu, planuje się budowę murów oporowych (m.in. między budynkiem mieszkalnym jednorodzinny a budynkiem garażu), które nie zostały ujęte we wniosku o pozwolenie na budowę. W niniejszej sprawie, ww. mury zabezpieczają teren przed osuwaniem się gruntu z terenu położonego wyżej, przy czym różnice wysokości pomiędzy poszczególnymi murami przekraczają wysokość 1m, i z całą pewnością powinny być zakwalifikowane jako konstrukcje oporowe, których budowa wymaga uprzedniego uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę. Z punktu widzenia prawa budowlanego obiekt budowlany należy kwalifikować, przede wszystkim ze względu na jego przeznaczenie, czyli funkcję jaką ma pełnić (wyrok WSA w Białymstoku z dnia 15 kwietnia 2010 r., sygn akt SA/Bk 54/10). Nawet bowiem przyjmując, że przedmiotowy mur został zrealizowany w celu zaaranżowania terenu ogrodu dla nasadzeń, to jednak cel ten realizowany jest poprzez utrzymywanie w stanie stateczności uskoku naziomu gruntu czyli poprzez spełnianie funkcji oporowej (por. II SA/Po 867/12 Wyrok WSA w Poznaniu 2012-11-27, SA/Po 84/16 Wyrok WSA w Poznaniu 2016-04-28, II OSK 751/13 Wyrok NSA 2014-10-03). Budowa muru oporowego wymaga pozwolenia na budowę a możliwość jego wybudowania musi wynikać ze zgodności przedłożonego projektu budowlanego z ustaleniami ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Powyższe rozważania tut. organu dowodzą, iż organ I instancji zaniechał wykonania podstawowego obowiązku, nie przeanalizował całości inwestycji, nie zbadał kwestii projektowanych konstrukcji oporowych, i ich rzeczywistej funkcji.

Reasumując stwierdzić należy, że przeprowadzone postępowanie odwoławcze dowiodło, że zaskarżona decyzja organu I instancji została wydana z naruszeniem przepisów prawa procesowego oraz materialnego mających istotny wpływ na podjęte rozstrzygnięcie. W ponownie prowadzonym postępowaniu Starosta Białostocki w zakresie wymaganym prawem zbierze i rozpatrzy niezbędny materiał dowodowy, a następnie na nowo oceni całość inwestycji. Wyjaśnienie dokonanej oceny organ I instancji powinien wyczerpująco przedstawić w uzasadnieniu podjętej decyzji zgodnie z wymogami art. 107 § 3 K.p.a.

! **Mając na uwadze wskazane powyżej naruszenia prawa procesowego oraz prawa materialnego Wojewoda Podlaski na podstawie art. 138 § 2 k.p.a. postanowił uchylić w całości skarżoną decyzję Starosty Białostockiego z dnia 24 października 2024 r., znak: [REDAKTOWANE] odmawiającą zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego oraz wydania decyzji o pozwoleniu na budowę obejmującej budynek mieszkalny, budynek gospodarczy oraz garaż w zabudowie zagrodowej wraz ze zbiornikiem szczelnym o pojemności 10,00m³, na działkach o nr ewid. gr. [REDAKTOWANE] w miejscowości [REDAKTOWANE] gmina Dobrzyniewo Duże i przekazać sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji.**

Decyzja niniejsza jest ostateczna.

Strona która uważałaby, że decyzja ta narusza prawo, może wnieść sprzeciw do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku, za pośrednictwem Wojewody Podlaskiego, ul. Mickiewicza 3, 15-213 Białystok, w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji. Informuję, że wysokość wpisu od skargi od decyzji wynosi 100 zł.³

Z up. WOJEWODY PODLASKIEGO



Otrzymują:

1. [REDAKTOWANE] - pełnomocnik [REDAKTOWANE]
2. [REDAKTOWANE]
3. [REDAKTOWANE]
4. [REDAKTOWANE]
5. [REDAKTOWANE]
6. Gmina Dobrzyniewo Duże
7. a/a

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego Powiatu Ziemskiego w Białymstoku (e-korespondencja)
2. Starosta Białostocki (+akta sprawy [REDAKTOWANE] + projekt zagospodarowania terenu + projekt architektoniczno-budowlany)

³ Strona ma możliwość ubiegania się o zwolnienie od kosztów albo przyznanie prawa pomocy. Prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata lub radcy prawnego. Przyznanie prawa pomocy osobie fizycznej następuje w zakresie całkowitym lub częściowym w zależności od wykazania, że nie jest ona w stanie ponieść jakichkolwiek lub pełnych kosztów postępowania, bez uszczerbku utrzymania koniecznego dla siebie i rodziny. Wniosek w tej sprawie może być złożony przed wszczęciem postępowania lub w toku postępowania sądowego na urzędowym formularzu dostępnym na stronie internetowej: <http://bip.bialystok.wsa.gov.pl/> (zakładka: Prawo pomocy).