



Koszalin, dnia 14 lutego 2024 r.

OA-III-1.152.1.2024.MCz

Pani



Koszalin

W odpowiedzi na petycję w sprawie sprzeciwu budowie automatycznej myjni samochodowej dla samochodów ciężarowych, wraz z myjnią samoobsługową ręczną dla samochodów osobowych, pylonem reklamowym, murem oporowym oraz urządzeniami budowlanymi na działce nr 18, obręb 0004 przy ul. Krańcowej w Koszalinie, informuję co następuje.

1. W zakresie decyzji Prezydenta Miasta Koszalina **nr 37/2022 o warunkach zabudowy z dnia 22 kwietnia 2022 r.** dla zamierzenia budowlanego polegającego na budowie myjni samochodowej automatycznej wraz z myjnią samoobsługową, dla samochodów osobowych i ciężarowych, niezbędnymi urządzeniami, infrastrukturą i utwardzeniem terenu - działka nr 18 w obrębie ewidencyjnym 0004 przy ul. Krańcowej w Koszalinie ustalono, że

Zgodnie z art. 71 ust. 2 i art. 72 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 z późn. zm. – na dzień wydania decyzji) uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagane dla planowanych:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 2) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

jeszcze przed uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Przedsięwzięcia takie wymienione zostały w akcie wykonawczym dla ww. ustawy, tj. w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm. – na dzień wydania decyzji).

Wśród tych przedsięwzięć nie znajduje się myjnia samochodowa. Zatem w stosunku do planowanej inwestycji polegającej na budowie myjni samochodowej automatycznej wraz z myjnią samoobsługową, dla samochodów osobowych i ciężarowych, niezbędnymi urządzeniami, infrastrukturą i utwardzeniem terenu - działka nr 18 w obrębie ewidencyjnym 0004 przy ul. Krańcowej w Koszalinie, nie jest wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Wnoszący zarzucają, iż w postępowaniu o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, nie zażądano od wnioskodawcy przedłożenia decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia wymienionego w §3 ust. 1 pkt 58 ww. rozporządzenia.

Zgodnie z §3 ust. 1 pkt 58 do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż:

- a) 0,2 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,
- b) 0,5 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a.

Inwestycja nie jest lokalizowana na obszarach objętych ochroną przyrody.

Zgodnie z definicją zawartą w § 3 pkt 25 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.), przez 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.

Przedmiotowa inwestycja nie jest ani garażem, ani parkingiem samochodowym ani zespołem parkingów. Jest myjnią samochodową składającą się z obiektów funkcjonalnie i technologicznie z nią związanych. Miejsca postojowe wyznaczone w granicach inwestycji zgodnie z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy stanowią ułamek powierzchni przekształconej terenu i wraz z dojazdami łączącymi te miejsca nie przekraczają 0,5 ha.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Koszalina ze zmianami, przyjętym uchwałą Nr XLVII/673/2014 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 4 września 2014 r., działka nr 18 w obrębie ewidencyjnym nr 0004 znajduje się na terenie jednostki planistycznej oznaczonej symbolem N.05.U o poniższych kierunkach rozwoju:

- funkcja dominująca: usługi, w tym obiekty użyteczności publicznej,
- funkcje uzupełniające: dopuszcza się uprawy sadowniczo-ogrodnicze, w pasie o szerokości do 120 m wzdłuż ul. Morskiej usługi turystyczne i obsługa komunikacji.

Przeważająca powierzchnia działki znajduje się w odległości do 120 m od linii rozgraniczającej pas drogowy ul. Morskiej a planowana inwestycja związana jest z obsługą komunikacji.

Niezależnie od powyższego, organ rozstrzygając dopuszczalność wydania pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy związany był wyłącznie spełnieniem warunków wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu.

Stosownie do art. 61 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
- 2) nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej,
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Niespełnienie choćby jednego z powyższych wymogów uniemożliwia wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Jednocześnie łączne spełnienie tych warunków wyklucza wydanie decyzji odmownej. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu oraz warunków i zasad jego zagospodarowania zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588 ze zm.) wykazała, iż wszystkie ww. warunki niezbędne dla wydania decyzji zostały spełnione.

2. W zakresie decyzji Prezydenta Miasta Koszalina nr 75/2023 zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę myjni samochodowej automatycznej dla samochodów ciężarowych, wraz z myjnią samoobsługową ręczną dla samochodów osobowych, pylonem reklamowym, murem oporowym oraz urządzeniami budowlanymi na działce nr 18, obręb 0004 przy ul. Krańcowej w Koszalinie z dnia 11 kwietnia 2023 r. oraz zmieniającej ją decyzji nr 129/2023 z dnia 12 lipca 2023 r., informuję, że

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm. – na dzień wydania decyzji) dla przedmiotowej inwestycji organ administracji architektoniczno-budowlanej przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego sprawdził:

- 1) zgodność projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z:
 - a) decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - 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 terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi,
- 3) kompletność projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dołączenie:
 - a) kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego,
- 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 na podstawie:
 - a) kopii dokumentów, o których mowa w art. 34 ust. 3d pkt 1 - w przypadku uprawnień niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
 - b) danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane - w przypadku uprawnień wpisanych do tego rejestru,
- 4a) przynależność projektanta i projektanta sprawdzającego do właściwej izby samorządu zawodowego na podstawie:
 - a) zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 - w przypadku osób niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
 - b) danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane - w przypadku osób wpisanych do tego rejestru.

Zgodnie z art. 71 ust. 2 i art. 72 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania

na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm. – na dzień wydania decyzji) uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagane dla planowanych:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - 2) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- jeszcze przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Przedmiotowy projekt budowlany został sporządzony zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy, o której wyżej mowa. Z danych zawartych w projekcie wynika, że inwestycja nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko oraz nie mieści się w grupie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 58 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm. – na dzień wydania decyzji) do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż:

- a) 0,2 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,
- b) 0,5 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a.

Powierzchnia działki budowlanej nr 18 wynosi 6 756 m². Działka nie znajduje się na obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w powyższym przepisie. Projektowana powierzchnia zabudowy myjni automatycznej i myjni samoobsługowej wynosi 831,1 m². Projektowana powierzchnia biologicznie czynna na działce wynosi 1 172 m². Pozostała powierzchnia utwardzona na działce wynosi 4 752,9 m² (0,4753 ha). Na powierzchnię utwardzoną składa się powierzchnia miejsc postojowych, placu manewrowego i chodników, która nie osiąga wartości 0,5 ha.

Podsumowując, inwestycja nie wymagała uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Zgodnie z projektem budowlanym, emisje zanieczyszczeń gazowych (w tym zapachów), pyłowych i płynnych nie będą występować powyżej dopuszczalnych norm. Jak wskazano w opisie technicznym, z przeprowadzonej analizy wynika, że funkcjonowanie inwestycji wraz z infrastrukturą nie będzie stanowiło źródła ponadnormatywnych oddziaływań akustycznych dla terenów sąsiednich.

Odnosząc się zatem do potencjalnych oddziaływań w zakresie zanieczyszczenia powietrza i emisji hałasu, należy stanowczo podkreślić, że sprawdzeniu i zatwierdzeniu podlega jedynie dołączony do wniosku projekt budowlany i stan w nim przedstawiony w granicach określonych w art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane.

W wyniku sprawdzenia projektu budowlanego organ ustalił, iż powyższa inwestycja spełnia wymagania rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Projekt budowlany posiada uzgodnienie pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych z rzeczoznawcą mgr inż. Jolantą Dołęgą i pod względem wymagań ochrony przeciwpożarowej z rzeczoznawcą inż. Kazimierzem Konopackim. Dla potrzeb realizacji inwestycji inwestor uzyskał decyzję wodnoprawną znak SZ.ZUZ.2.4210.10.2023.PB, z dnia 6 marca 2023 r. Z danych zawartych w projekcie budowlanym wynika, że inwestycja jest zgodna z ww. decyzją.

Projekt został wykonany przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i legitymujące się aktualnym na dzień opracowania projektu zaświadczeniem o wpisie projektantów na listę członków właściwych izb samorządu zawodowego. Projektanci dołączyli do projektu budowlanego oświadczenie o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Zgodnie z art. 35 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm. – na dzień wydania decyzji) 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.

Wobec spełnienia wymagań określonych w ustawie Prawo budowlane organ administracji architektoniczno-budowlanej wydał decyzję nr 75/2023 z dnia 11 kwietnia 2023 r. zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielił pozwolenia na budowę.

W ustawowym terminie 14 dni nie wpłynęło odwołanie, zatem w dniu 28 kwietnia 2023 r. decyzja stała się ostateczna.

Jednocześnie organ zwraca uwagę, iż procedura wydania pozwolenia na budowę w przedmiotowej sprawie nie przewiduje zarówno konsultacji społecznych jak i indywidualnego zawiadamiania osób (fizycznych lub prawnych) niebędących stronami postępowania.

Ponadto organ administracji architektoniczno-budowlanej nie ma możliwości prawnych do „zawieszenia” – wstrzymania robót budowlanych.

W dniu 8 listopada 2023 r. organ administracji architektoniczno-budowlanej wznowił postępowanie administracyjne dotyczące decyzji pozwolenia na budowę, w dniu 4 stycznia 2024 r. wydał decyzję odmawiającą uchylenia decyzji dotychczasowej. Na skutek odwołania w dniu 24 stycznia 2024 r. akta sprawy zostały przekazane do Wojewody Zachodniopomorskiego w Szczecinie.

Kontrola realizacji inwestycji oraz sprawy dotyczące immisji i przekroczenia hałasu znajdują się poza kompetencjami organu administracji architektoniczno-budowlanej, który wydaje m. in. pozwolenia na budowę.

Mając na uwadze przedstawione wyjaśnienia uznaję petycję za niezasadną i ostatecznie załatwioną.

Otrzymują:

1. Adresat + klauzula dot. ochrony danych osobowych
2. a/a

Sekretarz Miasta

Tomasz Czuczak

(dokument opatrzony kwalifikowanym podpisem elektronicznym)