

II.

Zarzuty wobec decyzji Starosty Olsztyńskiego dnia 17 marca 2023r. nr Gtw/21/2023 o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę Centrum Dystrybucyjnego LIDL Gietrzwałd wraz z infrastrukturą techniczną - doziemne instalacje zewnętrzne na terenie działek (o wskazanych numerach ewidencyjnych), w tym dwa zbiorniki wód opadowych, parkingi, wartownia, pompownia ze zbiornikiem przeciwpożarowym, pylony” (znak BI-II.6740.8.2.2023.DT16)

W postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę organ administracji architektoniczno-budowlanej bada zgodność projektu architektoniczno-budowlanego oraz projektu zagospodarowania terenu przede wszystkim z przepisami wskazanymi w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024r., Nr 725). W okolicznościach niniejszej sprawy są to:

- 1) przepisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – tj. uchwały nr XLIII/314/2021 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 31 grudnia 2021r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowych położonych w południowej części obrębu Gietrzwałd, gmina Gietrzwałd;
- 2) przepisy aktów prawa miejscowego – tj. uchwały Sejmiku Województwa w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pastęki oraz
- 3) „wymagania ochrony środowiska, w szczególności określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (...)”.

Tym samym – ze względu na ten sam wzorzec kontroli (wskazany w punktach 1-2) – część zarzutów stawianych decyzji o pozwoleniu na budowę będzie analogiczna do zarzutów stawianych wcześniej decyzji środowiskowej.

W postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę organ administracji architektoniczno-budowlanej również dopuścił się **rażących zaniedbań w postępowaniu wyjaśniającym w zakresie ustalenia stanu faktycznego**, odstępując od uzupełnienia projektu budowlanego o określone, istotne informacje, których ujawnienie musiałoby (lub mogłoby) spowodować konieczność wydania decyzji odmownej. W innym zakresie organ ten wykazał się godną aprobaty dokładnością i docieklivością, wytykając bardzo liczne nieprawidłowości i braki w dokumentacji projektowej (w 26 niezwykle szczegółowych i rozbudowanych punktach).

Decyzji o pozwoleniu na budowę zarzuca się zatem:

- I. **Naruszenie następujących przepisów uchwały nr XLIII/314/2021 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 31 grudnia 2021r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowych położonych w południowej części obrębu Gietrzwałd, gmina Gietrzwałd:**

- 1) **§8 pkt 2 lit. b** – naruszenie sformułowanego w tym przepisie nakazu „dostosowania planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu do istniejącej rzeźby terenu” poprzez:
 - zmianę rzędnych terenu lokalizacji hali głównej – poprzez wykonania nasypów oraz niwelacji, zrównujących teren o naturalnych rzędnych od 123m n.p.m. do 136m n.p.m. do rzędnej 131,70m n.p.m. – a także zmianę rzędnych terenu położonego

bezpośrednio przy budynku hali głównej przeznaczonego pod planowane place, parkingi i drogi dojazdowe,

- zmianę nachyleń / spadków terenu - poprzez wyrównanie falistego ukształtowania terenu w celu stworzenia płaskiego ukształtowania terenu pod planowanymi parkingami dla samochodów osobowych i ciężarowych oraz poprzez budowę muru oporowego o wysokości ok. 9m,
- a w konsekwencji przekształcenie naturalnego krajobrazu falistego i pagórkowatego w antropogeniczny krajobraz o układzie tarasowym na powierzchni ponad 15 ha;

2) § 8 pkt 2 lit. c - naruszenie sformułowanego w tym przepisie zakazu „zmiany stosunków wodnych” poprzez:

- likwidację czynnego układu melioracyjnego (drenów melioracyjnych), a tym samym zakłócenie funkcjonowania systemu melioracji wodnych na danym terenie,
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z planowanych terenów zabudowanych i utwardzonych o powierzchni ponad 15ha do szczelnych zbiorników retencyjnych;

3) § 8 pkt 7 – naruszenie sformułowanego w tym przepisie zakazu „pogorszenia warunków użytkowania terenów sąsiadujących” na skutek generowania działalnością planowanego zamierzenia budowlanego zwiększonego ruchu drogowego na drodze dojazdowej (droga powiatowa DP1370N - ul. Szkolna) - ruchu 160 samochodów ciężarowych i 180 samochodów osobowych na dobę (w tym również w porze nocnej) - i wynikających z tego znacznych uciążliwości (w szczególności hałasu) dla terenów sąsiadujących;

- a w związku z powyższym naruszenie również art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. a w zw. z art. 35 ust. 3 oraz w zw. z art. 35 ust. 5 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024r. poz. 725) poprzez zatwierdzenie projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenie pozwolenia na budowę pomimo istnienia przesłanek do wydania decyzji o odmowie zatwierdzenia w/w projektów i udzielenia pozwolenia na budowę.

II. **Naruszenie** następujących przepisów **uchwały Nr XXVI/605/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 kwietnia 2017 w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pastęki** :

1) z §5 ust. 1 pkt 5 – naruszenie sformułowanego w tym przepisie zakazu „trwałego zniekształcenia rzeźby terenu” na obszarze chronionego krajobrazu poprzez:

- zmianę rzędnych terenu lokalizacji hali głównej – poprzez wykonania nasypów oraz niwelacji, zrównujących teren o naturalnych rzędnych od 123m n.p.m. do 136m n.p.m. do rzędnej 130-130,90m n.p.m., a także zmianę rzędnych terenu położonego wokół budynku hali głównej przeznaczonego pod planowane parkingi i drogi dojazdowe, wyrównującego ten teren do wspomnianej rzędnej;
- - zmianę nachyleń / spadków terenu - poprzez wyrównanie falistego ukształtowania terenu w celu stworzenia płaskiego ukształtowania terenu pod planowanymi parkingami dla samochodów osobowych i ciężarowych oraz poprzez budowę muru oporowego o wysokości ok. 9m;
- a w konsekwencji przekształcenie naturalnego krajobrazu falistego i pagórkowatego w antropogeniczny krajobraz o układzie tarasowym na powierzchni ponad 15 ha;

2) **§5 ust. 1 pkt 6** – naruszenie sformułowanego w tych przepisach zakazu zmiany stosunków wodnych poprzez:

- likwidację czynnego układu melioracyjnego (systemu drenów) skutkującą zakłóceniem funkcjonowania systemu melioracji wodnych na danym terenie,
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z planowanych terenów zabudowanych i utwardzonych o powierzchni ponad 15ha do szczelnych zbiorników retencyjnych,

- a w związku z powyższym naruszenie również art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. a w zw. z art. 35 ust. 3 oraz w zw. z art. 35 ust. 5 pkt 1 ustawy z dnia 14 lipca 1994r. **Prawo budowlane (Dz. U. z 2024r. poz. 725)** poprzez zatwierdzenie projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenie pozwolenia na budowę pomimo istnienia przesłanek do wydania decyzji o odmowie zatwierdzenia w/w projektów i udzielenia pozwolenia na budowę.

III. Niezgodność projektu zagospodarowania terenu zatwierdzonego w decyzji o pozwoleniu na budowę z treścią decyzji Wójta Gminy Gietrzwałd z dnia 16 stycznia 2023r. nr 1DŚ/2023 o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia o nazwie „Budowa Centrum Dystrybucyjnego LIDL Gietrzwałd wraz z infrastrukturą techniczną – doziemne instalacje zewnętrzne w miejscowości Gietrzwałd, gmina Gietrzwałd” – na działkach o wskazanych numerach ewidencyjnych (sygn. RRG.6220.6.2022) – polegająca na:

- 1) dopuszczeniu do magazynowania na terenie inwestycji ok. 154 000 ton odpadów (w tym 3 500 ton odpadów niebezpiecznych) zbieranych od podmiotów z zewnątrz - pomimo braku w rozstrzygnięciu decyzji środowiskowej zapisów dopuszczających taką działalność oraz braku wzmianki o niej w załączniku nr 1 „Charakterystyka przedsięwzięcia”;
- 2) zmianie rozwiązań kanalizacji deszczowej – zbiorników na wody opadowo-roztopowe, których objętość w projekcie zagospodarowania terenu została dwukrotnie powiększona względem ustaleń zawartych w decyzji środowiskowej oraz pozbawiono je funkcji rozsączającej;
- 3) zwiększeniu o 20 szt. ilości wentylatorów (punktowych źródeł hałasu) na dachu budynku technicznego.

- a tym samym naruszenie art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. b w zw. z art. 35 ust. 3 oraz w zw. z art. 35 ust. 5 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. **Prawo budowlane (Dz. U. z 2024r. poz. 725)** poprzez zatwierdzenie projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenie pozwolenia na budowę pomimo zaistnienia przesłanki do wydania decyzji o odmowie zatwierdzenia w/w projektów i udzielenia pozwolenia na budowę.

IV. Naruszenie art. 9 w zw. z art. 2 pkt 14 ustawy z dnia 07 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2020 r. poz. 2028) - poprzez dopuszczenie do realizacji zamierzenia budowlanego, w ramach którego przewiduje się wprowadzania wody deszczowej do urządzeń kanalizacji sanitarnej (tj. do urządzeń oczyszczalni ścieków), co jest zabronione treścią w/w przepisów i zagrożone sankcją karną na podstawie art. 28 ust. 4a w/w ustawy,

- a w związku z powyższym naruszenie również art. 35 ust. 1 pkt 2 w zw. z art. 35 ust. 3 oraz w zw. z art. 35 ust. 5 pkt 1 ustawy z dnia 14 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024r. poz. 725) poprzez zatwierdzenie projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenie pozwolenia na budowę pomimo zaistnienia przesłanki do wydania decyzji o odmowie zatwierdzenia w/w projektów i udzielenia pozwolenia na budowę.

- V. **Naruszenie przepisu § 20 ust. 1 lit. c rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, (Dz.U. Nr 2022, poz. 1679)** – poprzez brak w projekcie budowlanym „parametrów technicznych obiektu budowlanego charakteryzujących wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie pod względem (...) rodzaju i ilości wytwarzanych odpadów” i nieuzupełnienie tego braku na wezwanie organu administracji architektoniczno-budowlanej (zamieszczona w projekcie zagospodarowania terenu tabela - PZT, pkt. 5.15., p-pkt b - dotyczy bowiem odpadów przeznaczonych do zbierania, nie zaś odpadów wytwarzanych w toku działalności Centrum Dystrybucyjnego),
- a tym samym naruszenie art. 35 ust. 1 pkt 2 w zw. z art. 35 ust. 3 oraz w zw. z art. 35 ust. 5 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024r. poz. 725) poprzez zatwierdzenie projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenie pozwolenia na budowę pomimo zaistnienia przesłanki do wydania decyzji o odmowie zatwierdzenia w/w projektów i udzielenia pozwolenia na budowę spowodowanej niekompletnością projektu.
- VI. **Naruszenie przepisu § 15 ust. 2 pkt 8 rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. Nr 2022, poz. 1679)** - poprzez brak w części rysunkowej projektu zagospodarowania działki lub terenu informacji nt. „ukształtowania terenu, z oznaczeniem zmian w stosunku do stanu istniejącego” oraz przekrojów pionowych terenu,
- a tym samym naruszenie art. 35 ust. 1 pkt 2 w zw. z art. 35 ust. 3 oraz w zw. z art. 35 ust. 5 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024r. poz. 725) poprzez zatwierdzenie projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenie pozwolenia na budowę pomimo zaistnienia przesłanki do wydania decyzji o odmowie zatwierdzenia w/w projektów i udzielenia pozwolenia na budowę spowodowanej niekompletnością projektu.
- VII. **Naruszenie art. 35 ust. 5 w zw. z art. 35 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca Prawo budowlane (Dz. U. z 2024r., poz. 725) poprzez zatwierdzenie projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego oraz udzielenie pozwolenia na budowę pomimo niewypełnienia przez Inwestora obowiązków nałożonych postanowieniem organu administracji architektoniczno-budowlanej z dnia 23 stycznia 2023r. (sygn. BI-II.6740.8.2.2023.DT16), tj. nieusunięcie braków w dokumentacji projektowej w zakresie:**
- 1) wskazanym w pkt 13 w/w postanowienia: niezałączenie w części rysunkowej projektu zagospodarowania terenu przekrojów przez cały teren inwestycji wskazujących

na zachowanie istniejącej rzeźby terenu poza obszarem inwestycji (załączone przekroje nie obejmują całości terenu inwestycji - m.in. zbiorników retencyjnych oraz muru oporowego o wysokości ok. 9m - a także z załączonych przekrojów wynika jednoznacznie brak zachowania istniejącej rzeźby terenu);

- 2) wskazanym w pkt 17 lit. c: brak w projektach architektoniczno-budowlanych parametrów technicznych obiektu budowlanego charakteryzujących wpływ obiektów budowlanych na środowisko pod względem rodzaju i ilości wytwarzanych odpadów;
- 3) wskazanym w pkt 20 w/w postanowienia: brak podania istniejących rzędnych terenu na rysunkach przekrojów i elewacji (w celu wykazania, iż teren w otoczeniu budynku nie ulega zniekształceniu) oraz brak ukazania skarp wynikających z projektowanych zmian ukształtowania terenu w obrębie inwestycji z podaniem rzędnych istniejących oraz rzędnych projektowanych terenu.

VIII. Naruszenie art. 7 w zw. z art. 77 §1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024r., poz. 572) w zw. z:

- a) **§ 8 pkt 2 lit. b oraz pkt 2 lit. c uchwały nr XLIII/314/2021 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 31 grudnia 2021r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowych położonych w południowej części obrębu Gietrzwałd, gmina Gietrzwałd - w zw. z art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane,**

- b) **§5 ust. 1 pkt 5 i 6 uchwały Nr XXVI/605/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 kwietnia 2017 w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki - w zw. z art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane,**

— tj. naruszenie zasady prawdy obiektywnej poprzez nieustalenie wszystkich okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy – w zakresie dotyczącym:

- skali przekształceń terenu poprzez zaplanowane roboty ziemne (zmiany rzędnych terenu, zmiany spadków / nachyleń terenu, bilansu robót ziemnych), w szczególności zaniechanie dokonania ustaleń opisanych w punkcie VII p-pkt 1 i 3 - tj. okoliczności istotnych z punktu widzenia obowiązującego na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki zakazu trwałego zniekształcenia rzeźby terenu oraz wynikającego z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nakazu dostosowania planowanej zabudowy do istniejącej rzeźby terenu;
- istniejących stosunków wodnych (w szczególności brak inwentaryzacji urządzeń melioracji wodnych - rowów, drenów i studzienek - oraz szczegółowej charakterystyki warunków hydrogeologicznych terenu) oraz zmiany tych stosunków na skutek planowanego przedsięwzięcia, także wskutek rezygnacji w konstrukcji planowanych zbiorników retencyjnych z funkcji rozsączenia przewidzianej w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach - tj. okoliczności istotnych z punktu widzenia zakazu zmiany stosunków wodnych obowiązującego na obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki, wynikającego dodatkowo również z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.