



STAROSTA OSTROWIECKI

Ostrowiec Świętokrzyski, dnia 28 października 2025 r.

Or.III.152.1.5.2025

Pan

Działając na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy o petycjach z dnia 11 lipca 2014 r. (Dz.U. 2018 r., poz. 870) w odpowiedzi na wniesioną przez Pana petycję z dnia 27 sierpnia 2025 r. (03.09.2025 r. – data wpływu do organu) przeciwko budowie myjni samoobsługowej w Ostrowcu Świętokrzyskim przy ul. Siennieńskiej informuję, że Starosta Ostrowiecki prowadził postępowanie administracyjne w sprawie wydania pozwolenia na budowę samoobsługowej myjni samochodowej (do 3 stanowisk) wraz z kontenerem technicznym, na działce nr ew. (obr.18, ark.1) położonej przy ul. Siennieńskiej w Ostrowcu Świętokrzyskim.

W przypadku postępowań w sprawie pozwolenia na budowę dla ustalenia kręgu stron postępowania stosuje się art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (Dz.U. z 2025 r. poz. 418) zgodnie, z którym stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. Ustawodawca w art. 3 pkt.20 cyt. wyżej ustawy zdefiniował pojęcie „obszaru oddziaływania”. Zgodnie z ustawą przez obszar oddziaływania należy rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu. Z danych zawartych w przedłożonym przez inwestora projekcie zagospodarowania terenu wynika, że obszar oddziaływania przedmiotowej inwestycji zamyka się w granicach działki inwestora i projektowana inwestycja nie wprowadza ograniczeń w zabudowie na działkach sąsiednich. Dla przyznania przymiotu strony konieczne jest wykazanie, że dana inwestycja wiąże się z ograniczeniem praw w zakresie zabudowy nieruchomości. Samo powoływanie się na okoliczność, że projektowany obiekt będzie

powodował immisje wynikające z faktu jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem (np. w zakresie zwiększenia hałasu wskutek pracy urządzeń myjni, emisji spalin i wzmożonego ruchu pojazdów, nadmiernego oświetlenia, oddziaływania aerozoli na rośliny uprawne, czy panele fotowoltaiczne), nie jest wystarczające do przyznania interesu prawnego w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę. Obszaru oddziaływania obiektu budowlanego nie można utożsamiać z obszarem, na którym mogą być odczuwalne skutki spowodowane funkcjonowaniem tego obiektu. Uprawnienia właściciela wyprowadzone z art. 140 i art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2025 r. poz. 1071 z późn.zm), same w sobie nie stanowią zatem o interesie prawnym w postępowaniu administracyjnym w sprawie pozwolenia na budowę, a ochrona własności przed immisjami, które zakłócają korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, może być dochodzona na drodze cywilnej przed sądami powszechnymi (zob. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z: 28 kwietnia 2009 r., sygn. akt II OSK 12/08; 26 lutego 2013 r., sygn. akt II OSK 2011/11; 22 stycznia 2015 r., sygn. akt II OSK 1504/13; 7 grudnia 2022 r., sygn. akt II OSK 3793/19; 19 października 2023 r., sygn. akt II OSK 1269/22 – opubl. w CBOSA).

Biorąc pod uwagę powyższe, za stronę w niniejszym postępowaniu uznano wyłącznie inwestora.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane decyzję o pozwoleniu na budowę wydaje się po sprawdzeniu zgodności projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego m. in. z decyzją ustalającą warunki zabudowy dla danej inwestycji. To decyzja o warunkach zabudowy rozstrzyga o dopuszczalności zrealizowania określonej inwestycji na terenie objętym wnioskiem. W niniejszej sprawie wydana została decyzja Prezydenta Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 02.09.2019 r., znak: WPR-I.6730.137.2019.AK ustalająca warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. Decyzja ta w dniu 09.10.2019 r. stała się ostateczna i stanowiła podstawę do ubiegania się o pozwolenie na budowę.

Sam fakt złożenia wniosku o wznowienie postępowania w sprawie wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy nie daje przesłanek do zawieszenia postępowania administracyjnego w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę zgodnie z art. 97 §1 Kodeksu postępowania administracyjnego. Nie stanowi to bowiem zagadnienia wstępnego w stosunku do postępowania w przedmiocie udzielenia pozwolenia na budowę przedmiotowej inwestycji. Dopóki bowiem decyzja ostateczna (stanowiąca o zagadnieniu wstępnym w tym wypadku decyzja ustanawiająca warunki zabudowy)

nie zostanie wyeliminowana z obrotu prawnego, bądź nie zostanie wstrzymane jej wykonanie, dopóty zawieszenie przez organ postępowania jedynie z powodu złożenia wniosku o wszczęcie takiego postępowania, naruszałoby art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a.. Wskazana decyzja ustalająca warunki zabudowy jest ostateczna i wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę. Sam fakt zainicjowania postępowania nadzwyczajnego, mającego na celu eliminację decyzji ustalającej warunki zabudowy, nie stanowi przesłanki zastosowania art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a. Nie powoduje bowiem sytuacji braku możliwości rozpatrzenia sprawy o pozwolenie na budowę, bowiem zgodnie z ideą art. 16 § 1 k.p.a, organ rozstrzygając sprawę ma obowiązek respektować stan prawny ukształtowany inną ostateczną decyzją pozostającą w obrocie prawnym (w tym przypadku ostateczną decyzją ustalającą warunki zabudowy). Stan taki pozostaje aż do czasu ewentualnego wyeliminowania decyzji we właściwym do tego trybie.

Odnosząc się do zarzutu „nielegalnie rozpoczętej budowy” konfliktowej samoobsługowej myjni samochodowej, informuję, że pismem z dnia 27.08.2025 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Ostrowcu Świętokrzyskim powiadomił Starostę Ostrowieckiego o samowolnie rozpoczętej budowie myjni samochodowej na działce nr ew. (obr.18, ark.1) położonej przy ul. Siennieńskiej w Ostrowcu Świętokrzyskim, informując jednocześnie, że obecny na kontroli właściciel nieruchomości oświadczył, iż w trybie natychmiastowym wszelkie wykonane roboty budowlane zostaną zdemontowane, a teren inwestycji przywrócony do stanu pierwotnego. W dniu 2 września 2025 r. do Starostwa Powiatowego w Ostrowcu Świętokrzyskim wpłynęło pismo Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Ostrowcu Świętokrzyskim informujące, że w wyniku przeprowadzonej kontroli ustalono, iż teren, na którym ma być realizowana inwestycja obejmująca budowę samoobsługowej myjni samochodowej został uporządkowany i przywrócony do stanu pierwotnego, co umożliwia kontynuowanie prowadzonego postępowania dotyczącego pozwolenia na budowę.

Decyzją z dnia 30.09.2025 r. znak: AB.6740.224.2025.SP, Starosta Ostrowiecki zatwierdził projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielił pozwolenia na budowę samoobsługowej myjni samochodowej (do 3 stanowisk) wraz z kontenerem technicznym na działce nr ew. (obr.18, ark.1) położonej przy ul. Siennieńskiej w Ostrowcu Świętokrzyskim.

Z uwagi na fakt, że inwestor spełnił warunki określone w ustawie z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane, Starosta Ostrowiecki zobowiązany był wydać ww. decyzję.

Nie było przy tym podstaw prawnych do odmowy udzielenia pozwolenia na budowę, z uwagi na protesty okolicznych mieszkańców. Niniejsze zawiadomienie o sposobie załatwienia petycji jest czynnością materialno-techniczną, która kończy postępowanie petycyjne.

Stosownie do przepisu art.12 ust. 1 ustawy o petycjach z dnia 11 lipca 2014 r. (Dz.U. 2018 r., poz. 870) podmiot właściwy do rozpatrzenia petycji może pozostawić bez rozpatrzenia petycję złożoną w sprawie, która była przedmiotem petycji już rozpatrzonej przez ten podmiot, jeżeli w petycji nie powołano się na nowe fakty lub dowody nieznane podmiotowi właściwemu do rozpatrzenia petycji. Ponadto zgodnie z art. 13 ust. 2 ww. ustawy „*Sposób załatwienia petycji nie może być przedmiotem skargi*”.

Z up. Starosty Ostrowieckiego
SEKRETARZ
Powiatu Ostrowieckiego

Lukasz Witkowski