



Rzeszów, 2022-10-05

WOJEWODA PODKARPACKI

ul. Grunwaldzka 15, 35-959 Rzeszów

I-III.7721.1.27.2022

DECYZJA

Działając na podstawie art. 138 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 2000),

po rozpatrzeniu

odwołania Pani [REDACTED], od decyzji Prezydenta Miasta Rzeszowa Nr: 368/2021 z dnia 29.03.2022 r., znak: AR.6740.53.97.2020.WR53, zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących p.n.: „*budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym wraz z częściami budynku przeznaczonymi pod działalność usługową*” dla: P.P.H.U. „CORPORES” Sp. z o.o., 35-111 Rzeszów, ul. Stanisława Wyspiańskiego 9/5 obejmujące: „*budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym z wewnętrznymi instalacjami: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, c.o., wentylacji mechanicznej i elektryczną oraz budynek usługowy z wewnętrznymi instalacjami: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, c.o., wentylacji mechanicznej i elektryczną, oraz budynek usługowy z wewnętrznymi instalacjami: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, c.o., wentylacji mechanicznej i elektryczną, sieć i przyłącz wodociągowy, sieć i przyłącz kanalizacji sanitarnej, sieć i przyłącz kanalizacji deszczowej, likwidacja kolizji z istniejącą siecią gazową, przebudowa przyłącza wodociągowego, mury oporowe, zjazd publiczny, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, plac zabaw, piaskownica, donice stałe, na działkach nr: 341, 342/3, 338/2, 330/8, 348/3, 350/2, 349/2, 347/3, 353/16, 353/23, 351/6, 348/2 obr. 214 Staroniwa II przy ul. Plenerowej w Rzeszowie*”,

uchylam zaskarżoną decyzję w całości i przekazuję sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.

Uzasadnienie

Na wstępie należy wskazać, iż przedmiotowa sprawa była już przedmiotem rozpoznania tut. Organu.

Wojewoda Podkarpacki decyzją z dnia 20.09.2021 r., znak: I-III.7721.2.17.2021, w pkt. 1 umorzył postępowanie odwoławcze prowadzone na skutek odwołania Pana [REDAKTOWANO], a w pkt 2 uchylił decyzję Prezydenta Miasta Rzeszowa Nr: 368/2021 z dnia 14.06.2021 r., znak: AR.6740.53.97.2020.WR53 w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji, po rozpatrzeniu odwołania Pani [REDAKTOWANO].

Podstawą wydania ww. rozstrzygnięcia było ustalenie przez tut. Organ braku przymiotu strony w przypadku Pana [REDAKTOWANO], oraz naruszenie przepisów postępowania (m.in. brak czynnego udziału stron w postępowaniu, brak stosownego uzasadnienia decyzji) i liczne nieprawidłowości występujące w dokumentacji projektowej, stwierdzone po rozpoznaniu drugiego odwołania.

W wyniku ponownie prowadzonego postępowania Prezydent Miasta Rzeszowa wydał zaskarżoną decyzję Nr: 368/2021 z dnia 29.03.2022 r., znak: AR.6740.53.97.2020.WR53, którą zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących p.n.: „*budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym wraz z częściami budynku przeznaczonymi pod działalność usługową*” dla: P.P.H.U. „CORPORES” Sp. z o.o., 35-111 Rzeszów, ul. Stanisława Wyspiańskiego 9/5 obejmujące: „*budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym z wewnętrznymi instalacjami: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, c.o., wentylacji mechanicznej i elektryczną oraz budynek usługowy z wewnętrznymi instalacjami: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, c.o., wentylacji mechanicznej i elektryczną, oraz budynek usługowy z wewnętrznymi instalacjami: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, c.o., wentylacji mechanicznej i elektryczną, sieć i przyłącz wodociągowy, sieć i przyłącz kanalizacji sanitarnej, sieć i przyłącz kanalizacji deszczowej, likwidacja kolizji z istniejącą siecią gazową, przebudowa przyłącza wodociągowego, mury oporowe, zjazd publiczny, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, plac zabaw, piaskownica, donice stałe, na działkach nr: 341, 342/3, 338/2, 330/8, 348/3, 350/2, 349/2, 347/3, 353/16, 353/23, 351/6, 348/2 obr. 214 Staroniwa II przy ul. Plenerowej w Rzeszowie*”.

W uzasadnieniu ww. decyzji Prezydent Miasta Rzeszowa przedstawił stan faktyczny sprawy. Organ I instancji wskazał ponadto, że planowana inwestycja zgodna jest z uchwałą Rady Miasta Rzeszowa Nr XXXVIII/772/2020 z dnia 27 października 2020 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej w Rzeszowie przy ul. Plenerowej pod nazwą: „Budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym wraz z częściami budynku przeznaczonymi na działalność usługową” na działkach nr 341, 342/3, 338/2, 330/8 obr. 214 położonych w Rzeszowie przy ul. Plenerowej. Dodatkowo organ ustalił, że dla inwestycji wydana została decyzja Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 4 listopada 2019 r. znak: SR-II.6220.39.2019, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, decyzja Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 12.04.2021 r., znak: SR-III.6131.319.2020, zezwalająca na wycinkę drzew, a ponadto brak jest wymogu uzyskania zgody wodnoprawnej.

Odwołanie od powyższej decyzji Prezydenta Miasta Rzeszowa, pismem z dnia 25.05.2022 r. (data nadania pisma w placówce operatora wyznaczonego: 31.05.2022 r.) wniosła Pani [REDACTED].

Skarżąca zaskarżonej decyzji zarzuca naruszenie:

- 1. przepisów postępowania w stopniu mogącym mieć wpływ na wynik sprawy, a to:*
 - a) art. 7, 77 § 1 kpa i art. 107 § 3 kpa poprzez niepodjęcie przez organ I instancji wszelkich czynności niezbędnych do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz załatwienia sprawy, co skutkowało błędnym uznaniem, że projekt budowlany jest zgodny z obowiązującymi przepisami prawa oraz uchwałą Rady Miasta Rzeszowa nr XXXVIII/772/2020 z 27 października 2020r.*
 - b) art. 80 kpa poprzez dokonanie wadliwej i niepełnej oceny materiału dowodowego, a w szczególności projektu zagospodarowania działki oraz analizy przesłania, co skutkowało wydaniem wadliwej decyzji i w konsekwencji błędnym przyjęciem, że realizacja zamierzenia inwestycyjnego o którym mowa w decyzji jest możliwa i nie narusza obowiązujących przepisów,*
 - c) art. 28 kpa w zw. z art. 7 kpa i art. 107 § 3 kpa poprzez niewyjaśnienie wątpliwości związanych z ustaleniem kręgu stron postępowania administracyjnego,*
 - d) art. 8 kpa, art. 11 kpa w zw. z art. 107 § 3 kpa poprzez niewyjaśnienie stronom zasadności przesłanek jakimi kierował się organ przy wydaniu decyzji,*

2. *obrazę przepisów prawa materialnego a to:*

- a) *art. 22 ust. 5 w zw. z art. 25 tzw. specustawy mieszkaniowej poprzez wydanie pozytywnej decyzji dla inwestora w sytuacji braku posiadania przez inwestora porozumień w zakresie zasad nabycia nieruchomości na których realizowana ma być infrastruktura niezbędna dla planowanej inwestycji, co prowadzi do wniosku że inwestor nie posiada w tym zakresie prawa do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane,*
- b) *art. 35 ust. 1 pkt 2 ustawy prawo budowlane oraz § 60 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie poprzez uznanie, że wnioskodawca spełnił wszystkie warunki o których mowa w art. 35 ust. 1 pkt 2 ustawy prawo budowlane, a w szczególności wydanie decyzji w sytuacji gdy zrealizowanie obiektu zgodnie z treścią decyzji skutkować będzie zasłanianiem i zacienianiem nieruchomości sąsiednich, na skutek niezachowania wymaganych odległości,*
- c) *art. 35 ust. 1 pkt 3 ustawy prawo budowlane poprzez wydanie pozytywnej decyzji dla inwestora w sytuacji, gdy projekt zagospodarowania terenu obejmuje jedynie część zamierzenia budowlanego, bez niezbędnej infrastruktury,*
- d) *art. 5 ust. 1 pkt 9 poprzez dopuszczenie realizacji obiektu, którego realizacja naruszać będzie obowiązek zapewnienia przez inwestora poszanowania występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich,*
- e) *§ 19 ust. 3 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych poprzez wydanie pozytywnej decyzji dla inwestora w sytuacji gdy ze stanu faktycznego wynika, że place zabaw zlokalizowane są w niedopuszczalnej odległości od wjazdu do garażu”.*

Podsumowując skarżąca wnosi o „*uchylenie zaskarżonej decyzji w całości i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez wydanie decyzji odmawiającej zatwierdzenia projektu budowlanego, ewentualnie uchylenie zaskarżonej decyzji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez organ I instancji*”.

Dokonując oceny wymogów formalnych odwołania wniesionego przez Panią [REDAKTOWANO], należy stwierdzić, że odwołanie wpłynęło w terminie, a odwołującą przysługuje przymiot strony.

Rozpatrując przedmiotową sprawę w trybie odwoławczym, analizując zgromadzone w tej sprawie dokumenty i zarzuty podniesione w odwołaniu stwierdzam, że zaskarżona decyzja Prezydenta Miasta Rzeszowa nie może pozostać w obrocie prawnym z przyczyn, które tut. Organ wziął również pod uwagę z urzędu.

Zgodnie z art. 138 § 2 Kpa organ odwoławczy może uchylić zaskarżoną decyzję w całości i przekazać sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji, gdy decyzja ta została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie. W ocenie tut. Organu sytuacja taka ma miejsce w przedmiotowej sprawie.

Organy administracji publicznej powinny kierować się zasadą praworządności i stać na straży prawa (art. 6 Kpa), a prowadzone postępowanie powinno być jak najbardziej rzetelne, mając na względzie zarówno interes społeczny jak i słuszny interes obywateli. Ponadto organy administracji publicznej prowadzą postępowanie w sposób budzący zaufanie jego uczestników do władzy publicznej, kierując się zasadami proporcjonalności, bezstronności i równego traktowania (art. 8 § 1 Kpa).

W pierwszej kolejności tut. Organ chciałby zwrócić uwagę na pismo Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 15.11.2021 r., znak: AR.6740.53.97.2020.WR53, w którym organ I instancji, działając na podstawie art. 7 i art. 77 ust. 1 Kpa oraz art. 33 ust. 2 ustawy Prawo budowlane, wezwał inwestora w pkt 1 do sprecyzowania nazwy/adresu zamierzenia inwestycyjnego, w pkt 2 do ewentualnego przedłożenia oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, w pkt 3 do przedłożenia kompletnego projektu budowlanego.

Należy wskazać i przypomnieć, że czym innym są braki formalne wniosku, a czym innym braki merytoryczne projektu budowlanego. Uzupełnienie niekompletnego wniosku powinno nastąpić na podstawie art. 64 § 2 Kpa, ze wskazaniem na konkretne braki wynikające, czy to z Kodeksu postępowania administracyjnego, czy np. art. 33 ust. 2 Prawa budowlanego (enumeratywnie wymienione elementy które należy dołączyć do wniosku o pozwolenie na budowę). Wobec tego w okolicznościach niniejszej sprawy Prezydent Miasta Rzeszowa winien był najpierw wyjaśnić zakres samej inwestycji, aby dopiero na dalszym etapie, w przypadku stwierdzenia kompletności wniosku, móc przeanalizować przedłożoną dokumentację projektową i wezwać do jej skorygowania w odpowiedni sposób (wydając postanowienie o którym mowa w art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego).

Z akt sprawy znak: AR.6740.53.97.2020.WR53, wynika ponadto, że przy ponownym rozpoznawaniu sprawy za jedną ze stron postępowania uznana została NG Dzielnica Parkowa 3 Spółka z o.o. Tymczasem ani zawiadomienie z dnia 13.12.2021 r., znak: AR.6740.53.97.2020.WR53, ani postanowienie z dnia 15.12.2021 r., znak: AR.6740.53.97.2020.WR53, nie zostały do spółki skierowane. Co prawda zawiadomienie z dnia 21.02.2022 r., znak: AR.6740.53.97.2020.WR53, oraz sama decyzja zostały stronie doręczone, ale należy przypomnieć, że zgodnie z art. 10 § 1 Kpa organy administracji publicznej obowiązane są zapewnić stronom czynny udział w każdym stadium postępowania. Dlatego niezmiernie ważnym jest określenie dokładnego zakresu inwestycji i jej obszaru oddziaływania już na początkowym etapie postępowania administracyjnego.

W kontekście czynnego udziału NG Dzielnica Parkowa 3 Spółka z o.o. w przedmiotowym postępowaniu zauważyć wypada, że w aktach sprawy zalega pełnomocnictwo udzielone przez spółkę, lecz jest to jedynie niewiarygodna kserokopia. Ponadto do pełnomocnictwa tego nie dołączono dowodu wniesienia opłaty skarbowej wymaganej odpowiednimi przepisami. Pełnomocnictwo dotyczy postępowania „na wykonanie dokumentacji projektowej inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej przy Al. Wincentego Witosa na działkach nr 328/1, 328/2, obręb 214 Staroniwa II”. Jak już wskazano wyżej, organy administracji publicznej winny stać na straży praworządności i z urzędu podejmować działania zmierzające do zapewnienia przestrzegania obowiązujących przepisów prawa. Tymczasem pomimo wątpliwości dotyczących zakresu udzielonego pełnomocnictwa i jego formy, organ I instancji nie podjął żadnych działań, umożliwiając ustanowionemu pełnomocnikowi wgląd w akta sprawy, ale zaskarżonej decyzji nie doręczając do jego rąk. Skoro organ uznał, iż w sprawie został ustanowiony pełnomocnik obowiązany był do niego kierować korespondencję, jeżeli natomiast organ stwierdził braki pełnomocnictwa, obowiązany był wezwać stronę do ich usunięcia. Niedopuszczalnym jest działanie organu polegające na wybiórczym dopuszczaniu pełnomocnika do czynności procesowych.

Odnosząc się do samej decyzji Prezydenta Miasta Rzeszowa Nr: 368/2021 z dnia 29.03.2022 r., znak: AR.6740.53.97.2020.WR53, zauważyć trzeba, że nazwa inwestycji zawarta w sentencji decyzji różni się od ostatecznej nazwy inwestycji określonej przez inwestora w piśmie z dnia 28.01.2022 r. (podwójne zapisy dot. budynku usługowego). Należy przypomnieć, że to tylko i wyłącznie inwestor może modyfikować wniosek (nazwę i zakres inwestycji), a organy mogą jedynie przy udziale inwestora starać się doprowadzić wniosek do zgodności z obowiązującymi przepisami. Ponadto sentencja decyzji o pozwoleniu na budowę jest niezmiernie istotna, gdyż przesądza konkretnie co i gdzie może powstać.

Należy ponadto zwrócić uwagę na uzasadnienie kwestionowanej decyzji Prezydenta Miasta Rzeszowa i przyznać w tym zakresie racje skarżącej, iż jest ono niepełne. Co prawda organ I instancji tym razem próbował wykazać zgodność planowanej inwestycji z uchwałą Rady Miasta Rzeszowa Nr XXXVIII/772/2020 z dnia 27 października 2020 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej w Rzeszowie przy ul. Plenerowej, lecz powyższe zostało dokonane pobieżnie, a ponadto nie odniósł się w ogóle do zgodności z pozostałymi przepisami, w tym warunkami technicznymi. Jest to o tyle istotne, iż skarżąca zarówno w poprzednim odwołaniu jak i obecnym podnosi kwestie związane z możliwością potencjalnego ograniczenia zabudowy działek sąsiednich i naruszenia tym samym uzasadnionych interesów osób trzecich (m.in. przesłanianie, zacienianie, odległość miejsc postojowych). Wobec powyższego, aby uczynić zadość wymaganiom stawianym przez art. 107 § 3 Kpa, rozpatrując sprawę ponownie Prezydent Miasta Rzeszowa przeanalizuje i wykaże zgodność planowanej inwestycji z obowiązującymi przepisami, ww. uchwały, a także z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225) oraz odniesie się do zarzutów podnoszonych przez odwołującą.

Jak już tut. Organ odwoławczy wielokrotnie zauważył, uzasadnienie faktyczne i prawne jakiegokolwiek rozstrzygnięcia jest niezmiernie istotne, gdyż po pierwsze wskazuje na proces decyzyjny podejmowany przez organ i umożliwia przekonanie wszystkich stron do jego słuszności, a po drugie pozwala tym samym stronom na odniesienie się do argumentów zawartych w rozstrzygnięciu przy jego ewentualnym zaskarżaniu.

Oceniając w dalszym ciągu prowadzone przez Prezydenta Miasta Rzeszowa postępowanie dowodowe w przedmiotowej sprawie należy w tym miejscu przypomnieć, że w dniu 19.09.2020 r. weszła w życie nowelizacja ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r., poz. 1333, z późn. zm.), jednak w zw. z art. 26 i art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r., poz. 471, z późn. zm.) do zamierzeń budowlanych realizowanych w oparciu o projekt budowlany sporządzony na podstawie przepisów dotychczasowych (...) przepisy ustaw zmienianych w art. 1-4, art. 6 oraz art. 8-24 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym.

Zasadnicze kryterium czynności organów administracji architektoniczno – budowlanej w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę wyznacza treść art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego. Zgodnie bowiem z dyspozycją tego przepisu, przed wydaniem decyzji

o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego właściwy organ sprawdza:

1) zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, a także 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 budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b, oraz zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7;

4) wykonanie - w przypadku obowiązku sprawdzenia projektu, o którym mowa w art. 20 ust. 2, także sprawdzenie projektu - przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i legitymującą się aktualnym na dzień opracowania projektu - lub jego sprawdzenia - zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7.

Należy wskazać, iż stosownie do art. 25 ust. 5 specustawy mieszkaniowej, ilekroć w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane jest mowa o decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, rozumie się przez to także uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej.

W razie stwierdzenia naruszeń, w zakresie określonym w ust. 1, właściwy organ nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin, a po jego bezskutecznym upływie, wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę (art. 35 ust. 3).

Ponowna analiza akt sprawy wykazała, że organ I instancji po raz kolejny nie wywiązał się w sposób właściwy z powołanych wyżej obowiązków. Pomimo licznych nieprawidłowości i nieścisłości znajdujących się w przedłożonej dokumentacji projektowej Prezydent Miasta Rzeszowa nie podjął stosownych działań aby je wyjaśnić.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że nie została skorygowana i ujednolicona data opracowania projektu wskazana na jego stronie tytułowej oraz w dalszych częściach projektu (np. metryki rysunków), z uwzględnieniem dat dokonywania ostatnich poprawek,

tym samym nie sposób ustalić jak organ dokonał sprawdzenia o którym mowa w art. 35 ust. 1 pkt 4 Prawa budowlanego.

Ponadto należy wskazać, iż zatwierdzona zaskarżoną decyzją część projektu budowlanego, tzn. projekt zagospodarowania terenu - część rysunkowa (zob. str. 96 i 97 projektu) nie nadaje się do oceny, gdyż nie spełnia wymagań o których mowa w § 8 ust. 3 pkt 6 i 7 rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2018 r., poz. 1935, z późn zm.). W metrykach ww. rysunków brak jest ponadto wskazania i podpisów projektantów posiadających uprawnienia budowlane w odpowiednich specjalnościach biorących udział w opracowaniu projektu.

Wojewoda Podkarpacki przypomina wobec tego, iż część rysunkowa PZT winna każdorazowo zawierać istniejące jak i projektowane zagospodarowanie terenu, w tym uzbrojenie terenu. Dopiero zawarcie wszystkich elementów wymienionych w § 8 ust. 3 rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego pozwala w pierwszej kolejności określić obszar oddziaływania inwestycji, a w dalszej, ocenić jej zgodność z obowiązującymi przepisami, w tym warunkami technicznymi. Aby uczynić rysunek PZT, ustawodawca w § 9 ww. rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego dopuścił, żeby dane, o których mowa w § 8 ust. 3, zamieścić na dodatkowych rysunkach, jeżeli poprawi to czytelność projektu zagospodarowania działki lub terenu. W razie konieczności przedstawienia układu sieci i instalacji zewnętrznych na oddzielnych rysunkach, należy do projektu załączyć zbiorczy rysunek koordynacyjny uzbrojenia działki lub terenu.

W Tomie I projektu budowlanego, w dokumentach formalno-prawnych, co prawda zalegają dwa rysunki „Projekt zagospodarowania terenu – uzbrojenie terenu” (str. 64/1 i 83/1), lecz po pierwsze nie korespondują one z rysunkiem PZT (str. 96), a po drugie rysunek zamieszczony na str. 83/1 jest nieczytelny w zakresie projektowanych rozwiązań, zaś w metryce znajdują się kopie podpisów.

W tym miejscu należy zauważyć, iż w postanowieniu z dnia 15.12.2021 r., znak: AR.6740.53.97.2020.WR53, w pkt 6, Prezydent Miasta Rzeszowa wskazał, że „*Projekt zagospodarowania terenu – planszę uzbrojenia terenu, przenieść do protokołu uzgodnienia na Naradzie Koordynacyjnej, z uwagi na nieaktualne rozwiązania sytuacyjne*”. Powyższe winno zostać wyjaśnione przez organ I instancji bowiem z projektu budowlanego winno jednoznacznie wynikać co jest projektowane i w jakim kształcie, a ponadto PZT winien zostać opracowany na aktualnej mapie do celów projektowych.

Analizując projekt zagospodarowania terenu wskazać należy także na inne nieprawidłowości, których nie dostrzegł organ I instancji, i tak:

1. Na stronie tytułowej oraz w oświadczeniu o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej brak ujęcia branży drogowej.
2. Oświadczenie (str. 3 projektu) winno być sporządzone i podpisane z datą dokonywania ostatnich poprawek w projekcie.
3. Brak decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych i zaświadczenia o przynależności do izby projektanta i sprawdzającego branży drogowej.
4. Decyzja Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 12.04.2021 r., znak: SR-III.6131.319.2020, zezwalająca na wycinkę drzew wygasła dnia 28.02.2022 r. (str.74 projektu).
5. W opisie technicznym do PZT podano odległości projektowanych budynków od istniejących budynków (str. 89 projektu). Na rysunku PZT nie ukazano wszystkich odległości. Ponadto odległości części wysokiej budynku mieszkalnego do istniejącego budynku handlowo - usługowego podane w części opisowej i rysunkowej PZT nie korespondują ze sobą.
6. W opisie technicznym do PZT (str. 90 projektu) wskazano na lokalizację pojemnika na odpady stałe. Na rysunku PZT w ogóle brak oznaczenia lokalizacji i zwymiarowania ww. urządzenia związanego z obiektem zgodnie z § 23 warunków technicznych.
7. Liczba miejsc postojowych wskazana w opisie technicznym do PZT (str. 90 projektu) nie pokrywa się z rysunkiem PZT (powyższe może rodzić wątpliwość również co do rzetelności sprawdzenia zgodności projektu budowlanego z uchwałą Rady Miasta Rzeszowa nr XXXVIII/772/2020 z dnia 27 października 2020 r.).
8. Pomimo braku wskazania istniejących i projektowanych sieci uzbrojenia terenu na rysunku PZT, porównując zapisy zawarte na str. 90 części opisowej PZT z rysunkami z narad koordynacyjnych (str. 64/1 oraz 83/1 projektu) zauważyć trzeba, np. że:
 - nie projektuje się sieci ani przyłącza kanalizacji sanitarnej na działce ewid. nr 342/3,
 - nie projektuje się przyłącza kanalizacji deszczowej na działkach ewid. nr 338/2 i 342/3,
 - nie występuje żadna kolizja z siecią gazową na działce ewid. nr 338/2.

Ponadto należy zauważyć, iż w uchwale Rady Miasta Rzeszowa Nr XXXVIII/772/2020 z dnia 27 października 2020 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej w Rzeszowie przy ul. Plenerowej wskazano na likwidację sieci gazowej dn90. Z kolei na rysunku PZT, w obrębie planowanej inwestycji występują jedynie sieci oznaczone jako „gs32” i „gs40”. Również w związku z tym należy

szczegółowo wyjaśnić aktualność mapy do celów projektowych, oraz zgodność z ww. uchwałą.

9. W opisie technicznym do PZT (str. 93 projektu), w części dotyczącej warunków geotechnicznych, wskazano na złe lub nieaktualnie dzienniki urzędowe.
10. W opisie technicznym do PZT (str. 94 projektu) wskazano lokalizację hydrantów ulicznych. Tymczasem:
 - brak oznaczenia istniejących i projektowanych hydrantów w legendzie rysunku PZT,
 - brak zwymiarowania na rysunku PZT hydrantu HP1,
 - wskazana odległość projektowanego hydrantu w opisie nie pokrywa się z odległością podaną na rysunku PZT,
11. Na rysunku PZT brak zwymiarowania odległości okien znajdujących się w elewacji północnej od projektowanych miejsc postojowych.
12. Nie została wyjaśniona kwestia zależności projektowanych miejsc postojowych w rejonie działki ewid. nr 330/31 (dojazd do miejsc przez dojście).
13. „Informacja o obszarze oddziaływania obiektu budowlanego”, została sporządzona w sposób nierzetelny, gdyż np. podano odległość projektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego od granicy działki ewid. nr 330/4, która nie zgadza się z odległością wskazaną na rysunku PZT.
14. W analizie dotyczącej przesłaniania (str. 99 projektu) wskazano, że „nie określa się” przesłaniania w stosunku do działki ewid. nr 330/4. Tymczasem z rysunku „schemat oddziaływania budynku – przesłanianie” wynika, że projektowana inwestycja może wprowadzić ograniczenie w zabudowie powyższej działki, co wymagało wyjaśnienia w związku z art. 5 ust. 1 pkt 9 Prawa budowlanego.
15. Na str. 100 projektu, w analizie przesłaniania należało:
 - wyjaśnić brak analizy przesłaniania budynku usługowego w stosunku do działki ewid. nr 349/2 (z rysunku przesłaniania wynika, że projektowany budynek może ograniczyć hipotetyczną zabudowę tej działki),
 - wyjaśnić potencjalne ograniczenie w hipotetycznej rozbudowie budynku na działce ewid. nr 337/2,
 - wyjaśnić dwukrotną analizę w stosunku do działki ewid. nr 328/1.
16. Wnioski z analizy przesłaniania i zacieniania znajdujące się na str. 101 zawierają jedynie lakoniczne, ogólne sformułowania, które ponadto odnoszą się tylko do istniejącej zabudowy. Cała analiza obszaru oddziaływania winna być sporządzona również z uwzględnieniem potencjalnej zabudowy działek sąsiednich oraz rozbudowy znajdujących się na nich obiektów, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

17. Pomimo dokonanych zmian projektowych w zakresie lokalizacji miejsc postojowych zapisy na str. 101 projektu nie uległy zmianie.
18. Pomimo dokonanych zmian projektowych w zakresie lokalizacji miejsca gromadzenia odpadów stałych zapisy na str. 101 projektu nie uległy zmianie. Ponadto na rysunku PZT brak ukazania tego elementu zagospodarowania terenu i jego wymiarowania.
19. Lokalizacja placu zabaw w dalszym ciągu znajduje się w zbliżeniu do wjazdu do garażu co narusza § 19 ust. 3 warunków technicznych. Ponadto projekt zdaje się nie uwzględniać istniejących miejsc postojowych na działce ewid. nr 339/2. Należy przeprowadzić szeroką i szczegółową analizę w tym zakresie.
20. Należy wyjaśnić zapisy zawarte w tabeli na str. 102 i 103 projektu określające odległość między zewnętrznymi ścianami budynków ZL jako 7,00 m, podczas gdy zgodnie z § 271 ust. 1 warunków technicznych wartość ta wynosi 8 m. Ponadto należy szczegółowo wyjaśnić potencjalne ograniczenie zabudowy działek ewidencyjnych nr 347/3 i 349/2 przez projektowany budynek usługowy w związku z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa pożarowego.
21. Rysunek „schemat oddziaływania budynku – przesłanianie” (str. 103 projektu) oraz rysunki „projekt zagospodarowania terenu – drzewa do wycinki” i „projekt zagospodarowania terenu – plan nasadzeń zastępczych” (str. 107 i 108) zawierają nieaktualne rozwiązania projektowe.
22. W spisie treści, na str. 110 wskazano, że opracowanie zawiera rysunek Z-01. Tymczasem w opracowaniu brak takiego rysunku. Ponadto spis treści odsyła do rysunku z narady koordynacyjnej zamiast ewentualnie do rysunku PZT.
23. Na str. 112 projektu wskazano, że projektuje się odprowadzenie ścieków z posadzki garażu przez dwa separatory zintegrowane z osadnikiem (wg załącznika Z-01). W projekcie przyłączy brak takiego załącznika.
24. Na str. 113 projektu wskazano, że projektuje się odcinki kanalizacji deszczowej z rur o średnicach 200, 250, 315 i 350, tymczasem zgodnie z § 7 uchwały Rady Miasta Rzeszowa Nr XXXVIII/772/2020 z dnia 27 października 2020 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej w Rzeszowie przy ul. Plenerowej powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu nastąpi przez budowę kanalizacji deszczowej o średnicy 200.
25. Na str. 113 projektu powołano się na rysunek S-01, którego brak w opracowaniu.
26. Należy wyjaśnić rozbieżności dotyczące średnicy sieci gazowych zachodzące w projekcie budowlanym.

27. Należy wyjaśnić jakie prace związane z przebudową sieci gazowej planowane są na działce ewid. nr 338/2. Z rysunku z narady koordynacyjnej, czy rysunku PZT nie wynika, żeby gazociąg przebiegał lub miał przebiegać przez tą działkę.
28. Należy uaktualnić dzienniki urzędowe wskazane na str. 130 projektu.
29. Należy wyjaśnić rozbieżności wskazane w opisie na str. 132 projektu, w zakresie numerów odcinków sieci gazowej do przebudowy, ich średnic i długości, a występujące pomiędzy rysunkiem z narady koordynacyjnej oraz zapisami na str. 142 projektu.

Jeżeli chodzi o tom II projektu budowlanego, to stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Należy wyjaśnić o jakim zadaszonym placu manewrowym jest mowa w opisie technicznym na str. 4. Brak wskazania takiego placu na rysunku PZT oraz w rysunkach branży architektonicznej.
2. Dane podane w tabelce na str. 10 nie korelują z uchwałą Rady Miasta Rzeszowa Nr XXXVIII/772/2020 z dnia 27 października 2020 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej w Rzeszowie przy ul. Plenerowej oraz z danymi podanymi we wcześniejszej części opisu (str. 5).
3. Nie wszystkie wymiary (odległości od obiektów sąsiednich) wskazane w opisie technicznym na str. 11 projektu architektonicznego ukazane są na rysunku PZT.
4. W opisie technicznym (str. 21 projektu) znajduje się zapis, że „Szczegółowe rozmieszczenie hydrantów pokazano na załączniku graficznym (plan zagospodarowania terenu Z.2.1)”. Tymczasem nie wszystkie hydranty oraz ich odległości ukazano na rysunku PZT. Ponadto należy szczegółowo wyjaśnić potencjalną kolizję projektowanego hydrantu na działce ewid. nr 342/3 (rysunek narady koordynacyjnej) z miejscami postojowymi.
5. Należy ujednolicić datę opracowania projektu w metrykach rysunków branży architektonicznej.
6. Na rysunkach, na str. 32, 35, 39, 40, 54, 56 projektu, znajdują się poprawki i dopiski bez wymaganej autoryzacji.
7. Z metryki rysunku na str. 37 projektu wynika, że dotyczy on XIII piętra, poziom +38.20. Tymczasem w prawym górnym rogu rysunku wskazano na VI piętro, poziom +17.90.
8. Należy wyjaśnić zapis widniejący na rysunku „Przekrój N-N” (str. 52 projektu) brzmiący „jakie wymiary murku oporowego?”.

W tomie III – należy ujednolicić datę opracowania wskazaną w metrykach rysunków.

W tomie IV:

1. Należy ujednolicić datę opracowania wskazaną w metrykach rysunków (str. 24 – 45/3 projektu).
2. Na rysunku „Instalacje sanitarne, rzut garażu -1” (str. 25 projektu) nie ukazano miejsca przyłączenia kanalizacji deszczowej i sanitarnej do budynku usługowego.
3. W dalszym ciągu brak wskazania na rysunku „Instalacja centralnego ogrzewania, GARAŻ -1” (str. 35 projektu) przyłącza instalacji C.O., co podnoszone było przez tut. Organ w poprzedniej decyzji.
4. Na str. 49 i 50 projektu, w opisie, podano błędne poziomy garaży.
5. W opisie technicznym, na str. 49 projektu, wskazano, że projektowane są zestawy złączowe „Z” przy wejściu do każdej klatki schodowej. Tymczasem na rysunkach branży elektrycznej brak oznaczenia i wskazania lokalizacji takich miejsc.
6. Na str. 55, w opisie, powołano się na nieaktualny na moment opracowywania dokumentacji projektowej dziennik urzędowy ustawy Prawo budowlane.
7. Na rysunkach branży elektrycznej widnieją poprawki bez stosownej autoryzacji.
8. Całe opracowanie branży drogowej stanowi kopię.
9. Nazwa inwestycji na stronie tytułowej (str. 78 projektu) oraz w metrykach rysunków branży drogowej nie korespondują z nazwą inwestycji wskazaną w pozostałych częściach projektu.
10. Rysunki branży drogowej zawierają nieaktualne rozwiązania projektowe. Należy również w tym opracowaniu odnieść się do potencjalnej kolizji miejsc postojowych z hydrantem (w rejonie projektowanego zjazdu).

Mając na względzie naruszenie przepisów postępowania, które nie mogło podlegać uzupełnieniu w trybie art. 136 Kpa, gdyż wymagałoby prowadzenia dodatkowego postępowania administracyjnego w znacznej części, należało decyzję organu I instancji uchylić i przekazać sprawę do ponownego rozpatrzenia.

Przy ponownym rozpatrywaniu sprawy, Prezydent Miasta Rzeszowa powinien zapewnić czynny udział stronom postępowania we wszystkich podejmowanych czynnościach zgodnie z wymogami stawianymi przez Kpa. Następnie organ I instancji przeprowadzi ponowną, rzetelną weryfikację zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i dokona jego ewentualnego uzupełnienia zgodnie z art. 35 ust. 1 i 3 Prawa budowlanego. Następnie, zgodnie z art. 7 oraz art. 77 Kpa, w sposób wyczerpujący rozpatrzy cały materiał dowodowy i w zależności od poczynionych ustaleń wyda rozstrzygnięcie stosownie do wymagań

art. 107 § 1 i 3 Kpa, odnosząc się przy tym do zarzutów podnoszone przez odwołującą w odwołaniach kierowanych do tut. Organu.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.

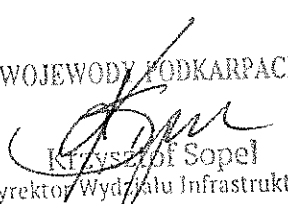
Niniejsza decyzja jest ostateczna.

Od decyzji, zgodnie z art. 64a ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2022 r., poz. 329, z późn. zm.), skarga nie przysługuje, jednakże strona niezadowolona z treści decyzji może wnieść od niej sprzeciw do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie za pośrednictwem Wojewody Podkarpackiego, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Wysokość wpisu od wniesienia sprzeciwu wynosi 100 zł, stosownie do § 2 ust. 1 pkt 6a rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi.

Zgodnie z art. 243 i nast. ustawy Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi strony mogą ubiegać się o przyznanie prawa pomocy, polegającego na zwolnieniu z kosztów sądowych oraz ustanowienia adwokata lub radcy prawnego.

Z up. WOJEWODY PODKARPACKIEGO


Krzysztof Sopol
Dyrektor Wydziału Infrastruktury

Otrzymują:

1. Prezydent Miasta Rzeszowa, ul. Rynek 1, 35-064 Rzeszów,

2. Strony wg wykazu.

3. aa.

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Rzeszowa, ul. Bardowskiego 2, 35-005 Rzeszów.

