

1000/18
numer rejestru wniosków
AR.6740.68.49.2018.BS68

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PROJEKTANT”	
Wpł./ Wyst.	2021 -05- 13
Nr ewid. DECYZJA Nr: 234/21	

Rzeszów, 2021-04-19

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36 i art. 103 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 z późn.zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz. U. z 2020 poz. 256 z późn.zm.), po ponownym rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 9 października 2018 r.

zatwierdzam projekt budowlany i udzielam pozwolenia na budowę

dla:

Osiedle Słoneczny Stok Sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie, ul. Żmigrodzka 11/34,

obejmujące „budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, układem komunikacji kołowej, miejscami postojowymi, przyłączem wodociągowym, kanalizacji deszczowej, kanalizacji sanitarnej, oświetleniem terenu (kabel policznikowy) wewnętrzną instalacją wentylacji mechanicznej, wodociągową, sanitarną, centralnego ogrzewania, elektryczną i teletechniczną” na działkach nr 6038/5, 3593/6, 3593/9 obr. 222 w Rzeszowie, ul. Żmigrodzka, wg projektu opracowanego przez mgr. inż. arch. Jana Miłka posiadającego uprawnienia do projektowania w specjalności architektonicznej nr A-142/83, wpisanego na listę członków Podkarpackiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem PK-0095 z zachowaniem następujących warunków:

1. zobowiązuje się inwestora do ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego zgodnie z § 2 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 19 listopada 2001 r., w sprawie rodzaju obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz. U. z 2001 r. Nr 138, poz. 1554),
 2. przed przystąpieniem do użytkowania uzyskać ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie,
 3. kierownik budowy (robót) jest obowiązany prowadzić dziennik budowy oraz umieścić na budowie w widocznym miejscu, tablicę informacyjną oraz ogłoszenie, zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia,
- zgodnie z art. 36, ust. 1 pkt 1- 4 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy Prawo budowlane.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 9 października 2018 r., inwestor wystąpił o wydanie pozwolenia na budowę inwestycji pn.: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, układem komunikacji kołowej, miejscami postojowymi, przyłączem wodociągowym, kanalizacji deszczowej, kanalizacji sanitarnej, oświetleniem terenu (kabel policznikowy) wewnętrzną instalacją wentylacji mechanicznej, wodociągową, sanitarną, centralnego ogrzewania, elektryczną i teletechniczną” na działkach nr 6038/5, 3593/6, 3593/9 obr. 222 w Rzeszowie, ul. Żmigrodzka.

Decyzją z dnia 20 grudnia 2018 r. znak: AR.6740.68.49.2018.BS68, Nr 1168/18 zatwierdzano projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę wyżej opisanej inwestycji. Od powyższej decyzji odwołanie wniosła Spółdzielnia Mieszkaniowa

„PROJEKTANT” z siedzibą w Rzeszowie, ul. Słoneczna 2. Wojewoda Podkarpacki decyzją z dnia 20 maja 2019 r. znak: I-III.7721.2.1.2019 uchylił zaskarżoną decyzję w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji.

Po ponownym rozpatrzeniu wniosku, decyzją z dnia 24 grudnia 2019r. znak: AR.6740.68.49.2018.BS68, Nr 1168/18, zatwierdzono projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę inwestycji opisanej wyżej. Spółdzielnia Mieszkaniowa „PROJEKTANT” ponownie wniosła odwołanie od przedmiotowej decyzji. Decyzja o pozwoleniu na budowę z dnia 24 grudnia 2019 r. znak: AR.6740.68.49.2018.BS68, Nr 1168/18 została uchylona przez Wojewodę Podkarpackiego decyzją z dnia 24 czerwca 2020 r. znak: I-III.7721.2.3.2020, a sprawę przekazano do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji.

W dniu 25 września 2020 r. decyzją znak: AR.6740.68.49.2018.BS68, Nr 686/20 zatwierdzono projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę. Od powyższej decyzji SM „PROJEKTANT” ponownie wniosła odwołanie. Wojewoda Podkarpacki decyzją z dnia 15 stycznia 2021 r. uchylił zaskarżoną decyzję w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania. Uzasadnienie tej decyzji wskazuje na niepełne ustalenie stanu faktycznego sprawy oraz niekompletne dokonanie jego oceny.

Organ I instancji, w oparciu o art. 103 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 z późn.zm.) ponownie przystąpił do rozpatrzenia przedmiotowego wniosku, uwzględniając argumenty zawarte w uzasadnieniu decyzji Wojewody Podkarpackiego, w pierwszej kolejności wyjaśnił wątpliwości dotyczące obszaru oddziaływania projektowanej inwestycji, tym samym do ponownego ustalenia kręgu stron postępowania.

Dokonując analizy zebranych dokumentów organ stwierdził, że projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny spełnia wymogi zawarte w § 13 *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (tekst jednolity z 2019 r. poz. 1065 z późn.zm.) tj.:

1. *Odległość budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów powinna umożliwiać naturalne oświetlenie tych pomieszczeń - co uznaje się za spełnione, jeżeli:*

1) *między ramionami kąta 60°, wyznaczonego w płaszczyźnie poziomej, z wierzchołkiem usytuowanym w wewnętrznym licu ściany na osi okna pomieszczenia przesłanianego, nie znajduje się przesłaniająca część tego samego budynku lub inny obiekt przesłaniający w odległości mniejszej niż:*

a) *wysokość przesłaniania - dla obiektów przesłaniających o wysokości do 35 m,*

Zgodnie z art. 28 ust. 2 - ustawy *Prawo Budowlane* - *stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu.*

Obszar oddziaływania definiuje art. 3 pkt. 20 – ustawy *Prawo Budowlane* - *należy przez to rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu tego terenu.*

Zgodnie z art. 28 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (jednolity tekst Dz. U. z 2020 poz. 256 z późn.zm.) oraz 18 ust. 2 i art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 z późn.zm.), w przypadku, gdy obszar oddziaływania obejmuje działkę, na której zlokalizowany jest budynek wielorodzinny z funkcjonującą wspólnotą mieszkaniową, co do zasady stroną postępowania w sprawach wydania decyzji o pozwoleniu na budowę jest ogół mieszkańców tworzących tę wspólnotę, reprezentowany przez zarząd. Zgodnie z orzecnictwem sądowym nie wyklucza to uznania poszczególnych właścicieli lokali za strony postępowania niezależnie od przyznania tego statusu wspólnocie mieszkaniowej lecz warunkiem jest, by właściciel lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość wykazał własny

bezpośredni i aktualny interes prawny do uczestnictwa w postępowaniu, znajdujący oparcie w konkretnym przepisie prawa, który wykracza poza interes członków tworzących wspólnotę. Od interesu prawnego należy odróżnić interes faktyczny, czyli sytuację, w której dany podmiot co prawda bezpośrednio zainteresowany rozstrzygnięciem sprawy administracyjnej, jednakże nie może tego zainteresowania poprzeć przepisami prawa.

W trakcie prowadzonego postępowania odwoławczego, do Wojewody Podkarpackiego wpłynęły wnioski o uznanie za stronę postępowania w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę przedmiotowej inwestycji. Wojewoda Podkarpacki zobowiązał organ I instancji do rozpatrzenia wyżej wymienionych wniosków.

W związku z powyższym, z uwagi na niekompletność wniosków, w oparciu o art. 50 § 1 ustawy *Kodeks postępowania administracyjnego* wezwano wnioskodawców do wskazania przepisu prawa materialnego, uzasadniającego w sposób jednoznaczny posiadanie indywidualnego interesu prawnego w przedmiotowej sprawie. W wyznaczonym przez organ terminie wnioski nie zostały uzupełnione. Wnioskodawcami byli właściciele wyodrębnionych lokali w budynku mieszkalnym zlokalizowanym na działce nr 3594/2 obr. 222 przy ul. Solińska 8.

Dokonując ponownie analizy obszaru oddziaływania projektowanej inwestycji, uwzględniając argumenty zawarte w uzasadnieniu decyzji Wojewody Podkarpackiego, w oparciu o projekt budowlany oraz przedłożoną przez inwestora dodatkową ekspertyzę techniczną dotyczącą parametrów przesłaniania istniejących budynków wielorodzinny przy ul. Solińskiej, organ stwierdził co następuje:

- budynek mieszkalny wielorodzinny zlokalizowany na działce nr 3594/2 obr. 222 przy ulicy Solińskiej 8, znajduje się poza obszarem oddziaływania. W związku z tym, oraz z uwagi na nie wykazanie jakiegokolwiek interesu prawnego przez osoby składające wnioski, właścicielom tych wyodrębnionych lokali mieszkalnych odmówiono uznania za stronę w postępowaniu;
- właściciele lokali M1, M6, M7 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym zlokalizowanym na działce nr 6038/7, obr. 222 przy ulicy Solińskiej 2 oraz M6 na działce nr 3619, obr. przy ulicy Solińskiej 4, przyjmując zgodnie w dołączonej Ekspertyzą techniczną iż planowana inwestycja potencjalnie może oddziaływać na ich lokale, zostali poinformowani o toczącym się postępowaniu, choć z treści tej analizy wynika, że spełnione zostają wymogi w § 13, § 60 i § 57 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- analizując projekt budowlany oraz biorąc pod uwagę uszczegółowione rysunki przedstawione przez inwestora do analizy przesłaniania, stwierdzono, że okno lokalu oznaczonego symbolem M1 (str.43 projektu budowlanego) nie znajduje się w obszarze przesłaniania, ponieważ obszar ten nie dotyczy ścian budynku, a wyłącznie płytek odbojowych zaprojektowanych na poziomie gruntu wokół budynku. W związku z tym właściciel tego lokalu nie został uznany za stronę postępowania.

Ponadto akta sprawy uzupełniono o aktualny wypis z ewidencji gruntów dla działki nr 5014/15 obr. 222, położonej poza terenem objętym opracowaniem. W trakcie prowadzonego postępowania działka ta stała się własnością skarżącej Spółdzielni i na jej wniosek zamieniona została klasyfikacja gruntowa z dotychczasowej „dr” na „B”. Zmiana ta nie ma żadnego wpływu na zgodność projektowanego zamierzenia inwestycyjnego z przepisami prawa. Niezależnie od klasyfikacji gruntowej tej działki, wszystkie projektowane elementy zagospodarowania zostały usytuowane zgodnie z warunkami technicznymi.

Ponowna analiza przedłożonego projektu budowlanego wykazała zgodność przedstawionych rozwiązań z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* oraz zgodność z ustaleniami zawartymi w decyzji o warunkach zabudowy znak: AR.6730.68.58.2017.BS68 z dnia 14 grudnia 2017 r. przeniesioną decyzją znak: AR.6730.68.74.2018.BS68 z dnia 1 sierpnia 2018 r. na nowego inwestora.

Działając na podstawie art. 10 § 1 ustawy *Kodeks postępowania administracyjnego*, przed wydaniem niniejszej decyzji, w dniu 6 kwietnia 2021 r. zawiadomiono strony postępowania o zebraniu materiału dowodowego w przedmiotowej sprawie. W zawiadomieniu zobowiązano Spółdzielnię Mieszkaniową „PROJEKTANT”, jako zarządcę nieruchomością wspólną do zawiadomienia o tym fakcie wszystkich współwłaścicieli tych nieruchomości.

Ponieważ wnioskodawca spełnił wszystkie warunki określone w art. 32 ust.4 oraz art. 35 ust.1 ustawy *Prawo budowlane*, a sprawdzenie przedłożonych dokumentów wykazało zgodność przedstawionych rozwiązań z przepisami prawa, orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Podkarpackiego, za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z treścią art. 127a ustawy *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz. U z 2020 r. poz. 256 z późn.zm.):

1. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.
2. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Zwolnione z opłaty skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy *ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej* (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1546)



Zap. PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA
Katarzyna Leśko
Za Dyrektora Wydziału Architektury
Urzędu Miasta Rzeszowa

Otrzymują:

1. OSIEDLE SŁONECZNY STOK Sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie, ul. Żmigrodzka 11/34
2. strony wg wykazu
3. a/a

Pouczenie:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie:
 - 1) oświadczenie kierownika budowy (robót) stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – *Prawo budowlane*;
 - 2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego – oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad

- danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
- 3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 41 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
 2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego budowę wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX–XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk łącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywnie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII–XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
 3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego (zob. art. 55 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
 4. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
 5. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (zob. art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

UWAGA: W trakcie realizacji robót budowlanych należy obowiązkowo oczyszczać z błota i osadów koła pojazdów opuszczających plac budowy!