



**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
PROJEKTANT
W RZESZOWIE**

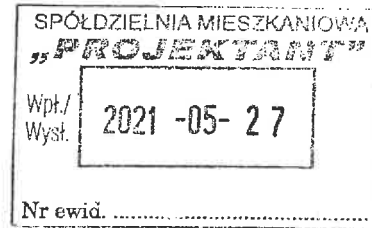
ul. Słoneczna 2, 35-061 Rzeszów
cent. tel. (0-17) 86-22-807, 85-80-480
fax (0-17) 86-22-055
Regon 001287334
NIP 813-00-11-118

www.projektant.rzeszow.pl

e-mail: sekretariat@projektant.rzeszow.pl

Rzeszów, 26 maja 2021 r.

PJ/454 /2021



**Wojewoda Podkarpacki
Ul. Grunwaldzka 15
35-959 Rzeszów
za pośrednictwem
Prezydenta Miasta Rzeszowa**

Skarżący: Spółdzielnia Mieszkaniowa PROJEKTANT w Rzeszowie, ul. Słoneczna 2, 35-061 Rzeszów,
Organ: Prezydent Miasta Rzeszowa, ul. Rynek 1, 35-064 Rzeszów

ODWOŁANIE

od decyzji Prezydenta Miasta Rzeszowa z 19 kwietnia 2021 r. Nr 234/21

- I. Niniejszym, na podstawie art. 127 § 1 i 2 oraz art. 129 § 1 i 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego. (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333), (dalej: kpa), działając w imieniu skarżącej – Spółdzielni Mieszkaniowej PROJEKTANT w Rzeszowie, wnosimy odwołanie od decyzji Prezydenta Miasta Rzeszowa Nr 234/21 z dnia 19 kwietnia 2021 r., doręczonej skarżącej w dniu 13 maja 2021r. w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia 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, kanalizacją 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.
- II. Na podstawie art. 128 kpa w/w rozstrzygnięciu zarzucamy 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 dokonaniem niepełnych ustaleń faktycznych, a przez to błędne uznanie, że projekt budowlany spełnia wszystkie warunki określone w art. 34 ust. 1-3 ustawy prawo budowlane i w konsekwencji błędne uznanie o zgodności zamierzenia architektonicznego z przepisami prawa, oraz:

- b) art. 80 kpa poprzez dokonanie wadliwej, fragmentarycznej i niepełnej oceny zebranego w sprawie 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 ust. 2 ustawy prawo budowlane poprzez niewyjaśnienie okoliczności związanych z prawidłowym ustaleniem kręgu stron postępowania, a to współwłaścicieli nieruchomości ozn. jako działka 6038/7 i 3619 oraz 3594/2.
2. obrazę przepisów prawa materialnego a to art. 35 ust. 1 pkt 2 w zw. z art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy prawo budowlane w zw. z § 13 ust. 1 i § 60 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie(dalej: Rozporządzenie) poprzez wydanie pozytywnej decyzji w sytuacji gdy zrealizowanie obiektu zgodnie z treścią decyzji skutkować będzie zasłanianiem i zacienianiem nieruchomości sąsiednich, na skutek niezachowania wymaganych odległości,
- III. Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 128 kpa i art. 138 § 2 kpa wnosimy o uchylenie zaskarżonej decyzji w całości i przekazanie sprawy organowi I instancji do ponownego rozpoznania,

Uzasadnienie

Skarżąca w pierwszej kolejności zwraca uwagę, że niniejsze odwołanie wnosi w następstwie złożenia wniosków przez mieszkańców budynków przy ul. Solińskiej 2 i 4, będąc zarządcą tych nieruchomości, którzy to mieszkańcy kwestionują budowę tak wysokiego budynku w bliskim sąsiedztwie budynków, w których posiadają lokale mieszkalne

Kolejno zwrócenia uwagi wymaga, że zaskarżona decyzja Prezydenta Miasta Rzeszowa została wydana w następstwie uchylenia poprzedniej decyzji udzielającej pozwolenia na budowę z dnia 25 września 2020r., znak: AR.6740.68.49.2018.BS68 przez Wojewodę Podkarpackiego, rozstrzygnięciem z 15 stycznia 2021r., znak: I III.7721.2.20.2020. Należy przy tym zwrócić uwagę, że także poprzednia decyzja Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 24 grudnia 2019r. znak: AR.6740.68.49.2018.BS68 została uchylona rozstrzygnięciem Wojewody Podkarpackiego z dnia 24 czerwca 2020r., sygn. I-III. 7721.2.3.2020r. Co istotne, także ta decyzja Prezydenta Miasta Rzeszowa została wydana w następstwie uchylenia przez Wojewodę Podkarpackiego rozstrzygnięciem z 20 maja 2019r. znak I-III.7721.2.1.2019 decyzji Prezydenta Miasta Rzeszowa z 20 grudnia 2018r. znak: AR.6740.68.49.2018.BS68, Nr 1168/18 zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej inwestorowi pozwolenia na budowę na przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne.

W kontekście powyższego skarżąca zwraca uwagę, że u podstaw uchylenia poprzednich

decyzji Prezydenta Miasta Rzeszowa legło naruszenie przez ten organ przepisów postępowania, a to art. 7, 77 § 1 i art. 107 § 3 kpa poprzez niedostateczne ustalenie stanu faktycznego sprawy, wadliwe dokonanie jego oceny, a w konsekwencji przedwczesne wydanie pozytywnej decyzji dla inwestora.

W ocenie skarżącej, wbrew stanowisku organu I instancji, z zebranego materiału dowodowego i załączonej dokumentacji nie wynika, by planowany przez inwestora budynek mieszkalny spełniał wymogi, o których mowa w Rozporządzeniu, w szczególności w zakresie przesłaniania innych obiektów, co prowadzi do wniosku, że dokonana przez organ I instancji analiza stanu faktycznego sprawy jest wadliwa, a wydane rozstrzygnięcie nie może się ostać. W ocenie skarżącej organ ponownie nie zastosował się do wytycznych zawartych we wspomnianej we wstępie decyzji Wojewody Podkarpackiego, co świadczy o naruszeniu przepisów postępowania administracyjnego w stopniu mającym wpływ na wynik sprawy, a zarzuty podniesione dotychczas przez skarżącą w toku złożonych w niniejszej sprawie odwołań należy uznać za aktualne.

Podkreślenia wymaga, że w toku postępowania zakończonego wydaniem decyzji zaskarżonej niniejszym odwołaniem organ I instancji ponownie naruszył przepisy postępowania, w tym także w zakresie nieusunięcia niektórych uchybień wskazanych przez organ odwoławczy w decyzji kasatoryjnej, co uzasadnia konieczność jej zaskarżenia.

W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę, że organ nie dokonał weryfikacji, czy projekt zagospodarowania działki został sporządzony na aktualnej mapie, jak stanowi art. 34 ust. 3 pkt 1 ustawy prawo budowlane. Należy podkreślić, że postępowanie w niniejszej sprawie toczy się już blisko 3 lata, a zatem obowiązkiem organu przy wydaniu decyzji jest weryfikacja, czy projekt zagospodarowania działki lub terenu, na dzień wydania decyzji, sporządzony jest na aktualnej mapie dla celów projektowych.

W niniejszej sprawie organ w zasadzie w ogóle nie dokonał nadto oceny zgodności projektu zagospodarowania działki z przepisami w tym techniczno-budowlanymi a jedynie stwierdził, że zgodność taka zachodzi. Tymczasem samo stwierdzenie takiego faktu bez wskazania, jakie konkretnie aspekty organ kontroluje i na czym zgodność ta polega świadczy o wadliwości wydanej decyzji. W tym zakresie redakcja przepisu art. 35 ust. 1 pkt 2 jest jednoznaczna. Powinnością organu jest dokonać oceny projektu budowlanego w tym aspekcie, przy czym przepisy techniczno-budowlane nie są jedynymi przepisami, jakie organ powinien uwzględniać dokonując tej kontroli.

W kontekście powyższego warto nadmienić, że w treści decyzji organ wskazuje, że budynek zlokalizowany na działce 3594/2 znajduje się poza obszarem oddziaływania planowanego budynku. Tymczasem obok norm techniczno-budowlanych obowiązkiem organu jest zbadanie, czy budowa planowanego budynku nie będzie potencjalnie oddziaływać na nieruchomości sąsiednie, w tym w zakresie poziomu hałasu i spełniać będzie normy wynikające z rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zwłaszcza że istniejące budynki położone są w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji. Z uzasadnienia

wydanej decyzji nie wynika by organ badał w tym zakresie inne kwestie niż wyłącznie związane z przesłaniem nieruchomości sąsiednich, co wydaną decyzję czyni w tym zakresie niepełną.

Kolejno należy zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy prawo budowlane stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. Co istotne, na co zwracał uwagę organ odwoławczy, uznanie za stronę postępowania w sprawie pozwolenia na budowę powinno nastąpić nie tylko w sytuacji, gdy planowana inwestycja będzie oddziaływać bezpośrednio na nieruchomość sąsiednią, ale również w przypadku, gdy inwestycja ta będzie mogła potencjalnie oddziaływać na działkę sąsiednią. W tym kontekście skarżąca zwraca uwagę, że organ I instancji w ponownie prowadzonym postępowaniu wyłącznie pobieżnie ocenił tą kwestię, podtrzymując swoje stanowisko, że właścicielom lokali w budynku zrealizowanym na działce 3594/2, a zwłaszcza 6038/7 oraz 3619 należy odmówić przyznania statusu strony w niniejszym postępowaniu, która to konstatacja w ocenie skarżącej nie może się ostać.

Należy zwrócić uwagę, że osoby fizyczne posiadające tytuły prawne do lokali w budynkach zlokalizowanych na nieruchomościach 6038/7, jak również 3619, obr. 222 w Rzeszowie, obejmują budynki położone w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji, a zatem kwestie związane choćby z pozbawieniem przez planowaną inwestycję dostępu do światła słonecznego najniższej położonych lokali, przekładają się na interes prawny tych osób do uczestniczenia w przedmiotowym postępowaniu w charakterze strony.

W dalszej kolejności zwrócenia uwagi wymaga, co skarżąca podnosiła już w poprzednio wniesionych odwołaniach, które to stanowisko w całości podtrzymuje, że uwzględniając wysokość planowanego budynku w kontekście odległości od sąsiednich budynków mieszkalnych wielorodzinnych na nieruchomościach oznaczonych jako działki 6038/7 i 3619 wskazać należy, że projektowany budynek będzie obiektem zbyt wysokim, przesłaniającym nieruchomości sąsiednie. Tymczasem wbrew kolejnym rozstrzygnięciom kasatoryjnym organu odwoławczego inwestor nie poczynił żadnych zmian w projekcie budowlanym, co rodzi konieczność podtrzymania w tym zakresie wszelkich stawianych wcześniej zarzutów. W ocenie skarżącej błędne jest twierdzenie inwestora, że projektowany budynek uwzględnia warunki dotyczące przesłaniania lokali w budynku realizowanym od strony wschodniej, co miałyby być zgodne z § 13 Rozporządzenia. Zwrócić należy bowiem uwagę, że planowana inwestycja uwzględniając jej konfigurację, a przede wszystkim wysokość i odległość od sąsiednich obiektów(budynków nr 4 i 5), będzie obiektem zbyt wysokim, co prowadzi do przyjęcia, że wymogi w zakresie przesłaniania nie zostaną spełnione przy braku modyfikacji zalegającego w aktach sprawy projektu budowlanego. Przyznać co prawda należy, że sporządzenie analizy nasłonecznienia i przesłaniania leży w gestii osoby uprawnionej, nie oznacza to jednak, że organ prowadzący postępowanie jest zwolniony z obowiązku dokonania wszechstronnej i obiektywnej oceny takiego dowodu, a wszelkie wątpliwości odnośnie prawidłowości jej sporządzenia powinny zostać

przez organ wyjaśnione, zwłaszcza, że do obowiązków projektanta należy nie tylko sporządzenie projektu budowlanego, ale również wyjaśnienie wątpliwości dotyczących projektu i rozwiązań w nim zawartych. Skarżąca kwestionuje sporządzoną w niniejszej sprawie ekspertyzę techniczną dotyczącą parametrów przesłaniania istniejących budynków wielorodzinnych przy ul. Solińskiej 2 i 4 w kontekście realizacji projektowanego budynku wielorodzinnego. W ocenie skarżącej, na skutek błędnej analizy przedmiotowego dokumentu, organ poczynił nieprawidłowe ustalenia faktyczne w tym zakresie, co uzasadnia podniesienie przedmiotowego zarzutu, gdyż przedmiotowy budynek uwzględniając jego projektowaną wysokość, nadal przesłaniał będzie nieruchomości sąsiednie. Wbrew twierdzeniom organu rzeczywisty zakres przesłaniania w budynku nr 5 nie dotyczy wyłącznie płytek odbojowych na poziomie gruntu wokół budynku, lecz lokali położonych na niższych kondygnacjach. Obowiązkiem właściwego organu, a następnie organu odwoławczego jest nie tylko zbadanie, czy osoby uprawnione uczestniczyły w przygotowaniu projektu, lecz także czy rzeczywiście załączone rysunki mogą posłużyć dla oceny oświetlenia i nasłonecznienia sąsiednich istniejących budynków, a nadto dokonać stosownych obliczeń, które ewentualnie twierdzenia inwestora pozwalają aprobować bądź merytorycznie zakwestionować.

Co istotne, obowiązkiem organu jest sporządzenie szczegółowego uzasadnienia decyzji w tym zakresie. Poprzestanie tylko na wnioskach końcowych w ogóle nie wyjaśnia przyjętego przez organ toku rozumowania, a to w konsekwencji czyni zajęte przez ten organ stanowisko zupełnie dowolnym. Zaprezentowane w decyzji poglądy co do prawidłowości projektu budowlanego wymagają przedstawienia szczegółowego ich uzasadnienia, już choćby z uwagi na bliskie usytuowanie budynku objętego wnioskiem inwestora w stosunku do sąsiedniej zabudowy. W takim bowiem przypadku niezmiernie istotne jest zachowanie przy poszczególnych rozwiązaniach projektowych odpowiednich wymogów techniczno-budowlanych. Dlatego w prawidłowo sporządzonym uzasadnieniu powinna znaleźć się pełna informacja co do tego, jakie kwestie badał organ i jakie przepisy zastosował w sprawie (por. WSA w Opolu w wyroku z 9 marca 2021r., sygn. II SA/Op 376/20).

Nie można nadto zgodzić się ze stwierdzeniem ujętym w treści uzasadnienia decyzji, jakoby zmiana klasyfikacji gruntowej nieruchomości stanowiącej własność skarżącej, będąca działką nr 5014/15, która uprzednio oznaczona była symbolem „dr”, a obecnie „B” nie ma wpływu na zgodność projektowanego zamierzenia inwestycyjnego z przepisami prawa. Zmiana o której mowa wyżej z całą pewnością rzutuje na ocenę sposobu zagospodarowania działki inwestora, gdyż przepisy Rozporządzenia różnicują określone wymogi w zależności od tego, czy działka sąsiednia oznaczona jest w ewidencji gruntów i budynków jako droga od sytuacji, gdy stanowi ona działkę budowlaną. Mając na uwadze, że organ co wprost przyznał w uzasadnieniu, całkowicie pominął w ocenie tą kwestię, zasadnym jest w tym zakresie podniesienie zarzutu naruszenia art. 7 kpa.

Podając powyższe podnosimy, że z uwagi na uchybienia przepisom postępowania, które doprowadziły do wydania pozytywnej decyzji dla inwestora, zasadnym jest wniosek o uchylenie zaskarżonej decyzji i przekazanie jej do ponownego rozpoznania organowi I instancji.

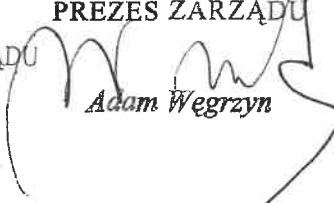
Zamiej
Spółdzielni Mieszkaniowej
„PROJEKTANT”

Z poważaniem,
PREZES ZARZĄDU

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU



Andrzej Jurak



Adam Wegrzyn

Załączniki:

1/ odpis odwołania

Otrzymują:

1. Adresat,
2. a/a,
3. RP1(w/m)