



WOJEWODA PODKARPACKI

ul. Grunwaldzka 15
35 - 959 Rzeszów

I-III.7721.24.5.2024

Rzeszów 2024.12.02

Decyzja

Działając na podstawie art. 138 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego /Dz. U. z 2024r., poz. 572/,

po rozpatrzeniu

odwołania Pana Krzysztofa Markowicza, od decyzji znak: AB.6740.1.1.2024 wydanej w dniu 15 lipca 2024r. przez Starostę Strzyżowskiego, zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno - budowlany i udzielającej dla inwestora „Elektrownia PV 60” Sp. z o.o., ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa, pozwolenia na budowę elektrowni słonecznej Gwoździanka o mocy 0,98928 MW z towarzyszącą infrastrukturą, na części działki nr ewid. 712/4 położonej w miejscowości Gwoździanka, gmina Niebylec,

uchylam zaskarżoną decyzję w całości i przekazuję sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji.

Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 18 grudnia 2023r. Elektrownia PV 60 Sp. z o.o., reprezentowana przez pełnomocnika - Panią Adriannę Kruszyńską, wystąpiła do Starosty Strzyżowskiego o pozwolenie na budowę zamierzenia budowlanego pod nazwą: „Budowa elektrowni słonecznej Gwoździanka o mocy 0,98928MW z towarzyszącą infrastrukturą techniczną”, na działce nr 712/4 położonej w miejscowości Gwoździanka, na terenie gminy Niebylec. Z treści złożonego podania wynika, że do wniosku inwestorka załączyła m. in. trzy egzemplarze projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno - budowlanego w postaci papierowej, oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach oraz pełnomocnictwo do reprezentowania inwestora. Starosta Strzyżowski uznając, że złożony wniosek jest kompletny pod względem formalnym, pismem z dnia 23 stycznia 2024r., znak: AB.6740.1.1.2024 powiadomił strony o wszczęciu postępowania w sprawie wydania pozwolenia na budowę wnioskowanego przedsięwzięcia, możliwości uzyskania informacji dotyczących zamierzeń inwestycyjnych wnioskodawcy oraz o możliwości zgłoszenia ewentualnych zastrzeżeń i wniosków. Następnie postanowieniem z dnia 30 stycznia 2024r., znak: AB.6740.1.1.2024 Starosta Strzyżowski nałożył na inwestorkę obowiązek uzupełnienia wyszczególnionych w postanowieniu braków i nieprawidłowości występujących w „projekcie budowlanym”, w terminie do dnia 4 marca 2024r. W trakcie prowadzonego postępowania wniosek o jego zawieszenie złożył Pan Krzysztof Markowicz, zaś organ pierwszej instancji postanowieniem z dnia 20 czerwca 2024r., znak: AB.6740.1.1.2024 odmówił zawieszenia postępowania w przedmiocie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno - budowlanego oraz udzielenia pozwolenia na budowę. Pismem z dnia 16 maja 2024r. oraz 6 czerwca 2024r.

inwestorka poinformowała o przedłożeniu trzech egzemplarzy „doprowadzonych do zgodności projektów” oraz złożyła stosowne wyjaśnienia w sprawie. W związku z powyższym Starosta Strzyżowski skarżoną decyzją zatwierdził projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno - budowlany i udzielił wnioskodawcy, pozwolenia na budowę elektrowni słonecznej Gwoździanka o mocy 0,98928 MW z towarzyszącą infrastrukturą, na części działki nr ewid. 712/4 położonej w miejscowości Gwoździanka, gmina Niebylec.

W uzasadnieniu podjętego rozstrzygnięcia organ pierwszej instancji opisał przebieg prowadzonego postępowania i stwierdził, że „Zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z warunkami technicznymi oraz ostateczną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy wydaną przez Wójta Gminy Niebylec znak IP.6730.80.2022 z dnia 14.02.2023 r. (...) Projekt został sporządzony przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane. Projektanci potwierdzili oświadczeniem, iż (...) dokumentacja została sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej (...) Przedłożona dokumentacja jest kompletna, posiada wymagane opinie i uzgodnienia...”, w związku z czym orzekł jak w sentencji skarżonej decyzji.

Od ww. decyzji odwołał się Pan Krzysztof Markowicz zarzucając jej naruszenie przepisów postępowania, tj.:

- 1.art.107 § 1 pkt 6 K.p.a. z uwagi na fakt, że wydana decyzja nie spełnia wymogów formalnych zawartych w tym przepisie z uwagi na brak uzasadnienia faktycznego i prawnego;
- 2.art. 78 § 1 K.p.a. w zw. z art. 75 § 1 i art. 84 § 1 oraz art. 15 tej ustawy, poprzez nieodniesienie się do wniosku o powołanie biegłego, a w konsekwencji niezasadne niedopuszczenie dowodu z opinii biegłego;
- 3.art. 28 K.p.a. w zw. z art. 9 K.p.a., art. 10 K.p.a. w zw. z art. 54 pkt 2 lit. d w zw. z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez zatwierdzenie projektu zagospodarowania terenu opartego na decyzji o warunkach zabudowy wydanej przez Wójta Gminy Niebylec z dnia 14 lutego 2023r., znak: IP.6730.80.2022, która zdaniem odwołującego została wydana z rażącym naruszeniem prawa z uwagi na fakt, że w postępowaniu zakończonym wydaniem tej decyzji odwołujący bez własnej winy nie brał udziału jako strona postępowania, choć działka, której jest właścicielem znajduje się w zasięgu oddziaływania spornej inwestycji;
- 4.art.107 § 2 K.p.a. w zw. z art. 34 ust. 1 lit. e Prawa budowlanego, z uwagi na fakt, że projekt architektoniczno - budowlany, o którego zatwierdzenie wnosi inwestor, nie spełnia warunków określonych w tym przepisie, zgodnie z treścią którego projekt zagospodarowania działki lub terenu sporządzony na aktualnej mapie do celów projektowych lub jej kopii, obejmuje informację o obszarze oddziaływania obiektu, oraz naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 5 ust. 1 pkt 9 Prawa budowlanego w zw. z art. 3 pkt 2 tej ustawy, polegające na uniemożliwieniu korzystania zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem z działki nr 1663/3 obręb Połomia.

Rozpatrując sprawę w trybie odwoławczym, po przeanalizowaniu akt sprawy stwierdzam, że wydane rozstrzygnięcie nie może pozostać w obrocie prawnym i należało je uchylić z przyczyn, które tutaj. Organ wziął pod uwagę z urzędu.

Na wstępie należy zaznaczyć, że podstawową zasadą funkcjonowania organów administracji publicznej jest wyrażona w art. 6 K.p.a. zasada działania na podstawie przepisów prawa. Postępowanie administracyjne jest dwuinstancyjne, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej /art. 15 K.p.a/, co oznacza, że organ pierwszej instancji i organ wyższego stopnia rozpoznaje całość sprawy. Rozpoznanie całości sprawy oznacza obowiązek rozpatrzenia całości zgłaszanych żądań strony i ustosunkowanie się do nich w uzasadnieniu decyzji. Jako zasada ogólna postępowania administracyjnego stanowi ona zarazem dla strony

źródło prawa do dwukrotnego merytorycznego rozpatrzenia wniesionej sprawy przez właściwy organ. Zgodnie z ogólnie przyjętą zasadą, organy administracyjne powinny działać wnikliwie, prowadząc wyczerpujące postępowanie dowodowe w celu uzyskania prawdy obiektywnej, a fakty istotne dla podjęcia rozstrzygnięcia powinny zostać w miarę możliwości bezsprzecznie ustalone. Obowiązek ten wynika z art. 7 i art. 77 K.p.a. Dlatego też trafność rozstrzygnięcia w każdym indywidualnym przypadku wymaga szczegółowego zbadania i rozważenia wszelkich argumentów, które stanowiły podstawę do przyjęcia określonego stanowiska. Wydając decyzję, organ zobowiązany jest do przestrzegania przepisów K. p. a., a przede wszystkim do podejmowania wszelkich kroków niezbędnych do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego. Zgodnie z art. 138 § 2 K.p.a. 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 tutaj. Organu sytuacja taka ma miejsce w przedmiotowej sprawie.

Przechodząc do analizy wydanego przez Starostę Strzyżowskiego rozstrzygnięcia, w pierwszej kolejności należy wskazać, iż odwołanie Pana Krzysztofa Markowicza wpłynęło w terminie, a odwołującemu przysługuje przymiot strony w rozumieniu art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane.

Z akt kontrolowanej sprawy wynika m. in., że Starosta Strzyżowski postanowieniem z dnia 30 stycznia 2024r., znak: AB.6740.1.1.2024 nałożył na inwestorkę obowiązek uzupełnienia wyszczególnionych w postanowieniu braków i nieprawidłowości występujących w „projekcie budowlanym”, w terminie do dnia 4 marca 2024r., do którego inwestorka ustosunkowała się przy piśmie z dnia 16 maja 2024r. oraz z dnia 6 czerwca 2024r., informując równocześnie o przedłożeniu trzech egzemplarzy „doprowadzonych do zgodności projektów”. Zgodnie z brzmieniem art. 10 § 1 K.p.a., organy administracji publicznej obowiązane są zapewnić stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwić im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Czynny udział stron w prowadzonym postępowaniu polega m. in. na tym, że wszystkie strony mogą w odniesieniu do skompletowanego przez organ materiału dowodowego złożyć swoje uwagi i zastrzeżenia. Tymczasem z akt sprawy nie wynika, by organ przed wydaniem zaskarżonej decyzji zawiadomił strony o możliwości zapoznania się z uzupełnionym materiałem dowodowym, co nie gwarantowało stronom czynnego udziału w postępowaniu. Uznać zatem trzeba, że wskazany wyżej sposób prowadzenia postępowania przez Starostę Strzyżowskiego stanowi naruszenie ogólnych zasad wyrażonych w art. 9 i 10 K.p.a.

Trzeba również zwrócić uwagę na treść art. 107 § 1 K.p.a., zgodnie z którym decyzja powinna zawierać m. in. powołanie podstawy prawnej, rozstrzygnięcie i uzasadnienie faktyczne i prawne. Zgodnie z art. 107 § 3 K.p.a. uzasadnienie faktyczne decyzji powinno w szczególności zawierać wskazanie faktów, które organ uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, oraz przyczyn, z powodu których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, zaś uzasadnienie prawne - wyjaśnienie podstawy prawnej decyzji z przytoczeniem przepisów prawa. W myśl wyroku NSA sygn. akt I SA/Gd 668/98 z dnia 15.11.2000r., uzasadnienie decyzji stanowi jej integralną część. Z uzasadnienia wynikać ma ocena faktów, prawa, subsumpcji normy prawnej oraz celów i skutków rozstrzygnięcia. Zatem ocenie nie może podlegać sama osnova decyzji, ale decyzja jako całość, łącznie z uzasadnieniem. Należy wskazać, że właściwe uzasadnienie decyzji pełni doniosłą rolę w kontekście realizacji art. 8 K.p.a, tj. realizacji zasady pogłębiania zaufania obywateli do organów Państwa. Tak więc nie może ono być sformułowane ogólnikowo. Funkcją uzasadnienia jest przekonanie strony, że jej stanowisko zostało poważnie wzięte pod uwagę, a jeżeli zapadło inne rozstrzygnięcie, to że przyczyną tego są istotne powody. Tym samym uzasadnienie, którego treść nie pozwala na poznanie motywów, którymi organ kierował się przy załatwianiu sprawy /co ma miejsce w niniejszej sprawie/ skutkuje

wadliwością uzasadniająca uchylenie decyzji z tego powodu, że nie poddaje się kontroli i ocena jej legalności nie jest możliwa /wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 10 września 2008r., sygn. akt VI SA/Wa 926/08/. Uzasadnienie rozstrzygnięcia, będącego przedmiotem niniejszego postępowania sprowadza się w zasadzie do opisu przebiegu czynności, jakich dokonywał organ w jego toku oraz ogólnikowych stwierdzeń dotyczących zgodności planowanej inwestycji z przepisami i nie czyni zadość przytoczonym powyżej wymogom.

Zgodnie z art. 33 ust. 1 Prawa budowlanego, pozwolenie na budowę dotyczy całego zamierzenia budowlanego. W przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego więcej niż jeden obiekt, pozwolenie na budowę może, na wniosek inwestora, dotyczyć wybranych obiektów lub zespołu obiektów, mogących samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem. Jeżeli pozwolenie na budowę dotyczy wybranych obiektów lub zespołu obiektów, inwestor jest obowiązany przedstawić projekt zagospodarowania działki lub terenu, o którym mowa w art. 34 ust. 3 pkt 1, dla całego zamierzenia budowlanego. W świetle przytoczonych przepisów pozwolenie na budowę musi dotyczyć całego zamierzenia budowlanego. W przypadku wniosku, obejmującego kilkadziesiąt obiektów, pozwolenie musi obejmować części składowe tych obiektów i to w takiej postaci, by mogły one być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem. Oznacza to, że w sytuacji, gdy inwestycja polega na budowie budynków, projekt zagospodarowania terenu /pzt/ i projekt architektoniczno - budowlany /pa-b/ winien obejmować nie tylko same obiekty kubaturowe, ale także infrastrukturę towarzyszącą, bez której użytkowanie tych obiektów nie byłoby możliwe. Wyjątek od powyższej zasady dotyczy tylko przyłączy /por. art. 33 ust. 1a Prawa budowlanego/.

W zatwierdzonym projekcie zagospodarowania terenu /rysunek nr 1, strona 11/ zaznaczono m. in. „Projektowany wjazd z drogi - zgodny z warunkami pisma Gminy Niebylec znak: IP.6853.3.2024”. Również w części opisowej pzt /pkt 3 strona 4/ zaznaczono: „Obsługa komunikacyjna będzie się odbywać projektowanym wjazdem z drogi znajdującej się na działce ewidencyjnej nr 1821, zgodnie z warunkami wydanymi przez Gminę Niebylec (pismo znak: IP.6853.3.2024...)” oraz „Dostęp do drogi publicznej zostanie zrealizowany przez projektowany wjazd z drogi znajdującej się na działce ewidencyjnej nr 1821...” /pkt 4 strona 5/. Zatwierdzony pzt i pa-b nie zawierają jednak żadnego opracowania w tym zakresie, a wyodrębnienie z projektu np. budowy zjazdu, w celu jego wykonania w kolejnym etapie inwestycji, należy uznać za naruszenie wskazanego wcześniej art. 33 ust. 1 ustawy Prawo budowlane. Nie jest bowiem możliwe wydanie pozwolenia na budowę wnioskowanej inwestycji, w sytuacji gdy nie została ona zaprojektowana w sposób mogący samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem /wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 14 czerwca 2012r., II OSK 503/11, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 9 marca 2016r., IV SA/Po 890/15, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie z dnia 14.02.2019r., sygn. akt II SA/Rz 1432/18, z dnia 15.04.2019r., sygn. akt II SA/Rz 156/19, z dnia 10.07.2019r., sygn. akt II SA/Rz 384/19, z dnia 11.11.2019r., sygn. akt II SA/Rz 1012/19/. Jak wskazał WSA w Rzeszowie w wyroku z dnia 5 maja 2022r., sygn. akt II SA/Rz 268/22 „W ocenie Sądu rację ma wojewoda, że z perspektywy treści art. 33 ust. 1 u.p.b (...) należy wywieść nakaz objęcia pozwoleniem na budowę całego zamierzenia inwestycyjnego, a więc tych wszystkich jego elementów, które pozwalają na samodzielne funkcjonowanie zamierzenia, zgodnie z jego przeznaczeniem. (...) Przepis art. 33 ust. 1 u.p.b. (zdanie pierwsze), stanowi, iż pozwolenie na budowę dotyczy całego zamierzenia budowlanego. Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11 września 2018 r., II OSK 2010/17, LEX nr 2563797, art. 33 ust. 1 u.p.b. dotyczy obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę obejmującego całe zamierzenie budowlane i to nawet wówczas, gdy niektóre roboty budowlane objęte tym projektem mogłyby być wykonywane na podstawie zgłoszenia. Projekt budowlany zatwierdzany w drodze pozwolenia na budowę winien obejmować także i te elementy, których odrębna realizacja nie

wymagałaby takiego pozwolenia. Z kolei NSA w wyroku z dnia 24 listopada 2017 r., II OSK 694/16, LEX nr 2409498, wskazał, że celem regulacji art. 33 ust. 1 u.p.b. jest uniemożliwienie organowi administracji zatwierdzenia projektu budowlanego i wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla zamierzenia inwestycyjnego, które po jego zrealizowaniu nie mogłoby stanowić samodzielnej całości nadającej się do użytkowania". Warto podkreślić, iż wyjątek od powyższej zasady dotyczy tylko przyłączy /art. 33 ust. 1a Prawa budowlanego/, zaś wszystkie inne elementy „infrastruktury” niezbędne do funkcjonowania obiektów /np. zjazd, sieci/ winny zostać objęte wnioskiem o pozwolenie na budowę czego w niniejszej sprawie nie uczyniono.

W myśl art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno - budowlanego organ administracji architektoniczno - budowlanej sprawdza:

- 1/.zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno - budowlanego z:
 - a/.ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu,
 - b/.wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
 - c/.ustaleniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej;
- 2/.zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno - budowlanymi;
- 3/.kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno - budowlanego, w tym dołączenie kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego;
- 3a/.dołączenie:
 - a/.wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,
 - b/.oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10;
- 4/.posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych na podstawie:
 - a/.kopii dokumentów, o których mowa w art. 34 ust. 3d pkt 1 - w przypadku uprawnień niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
 - b/.danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane - w przypadku uprawnień wpisanych do tego rejestru;
- 4a/.przynależność projektanta i projektanta sprawdzającego do właściwej izby samorządu zawodowego na podstawie:
 - a/.zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 - w przypadku osób niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
 - b/.danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane - w przypadku osób wpisanych do tego rejestru.

W razie stwierdzenia nieprawidłowości w zakresie określonym w ust. 1 organ administracji architektoniczno - budowlanej nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia /art. 35 ust. 3/, zaś w przypadku niewykonania w wyznaczonym terminie, postanowienia, o którym mowa w ust. 3, organ administracji architektoniczno - budowlanej wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno - budowlanego i wydania decyzji o pozwoleniu na budowę /art. 35 ust. 5 pkt 1/.

Zdaniem tut. Organu w niniejszej sprawie Starosta Strzyżowski nie wywiązał się w sposób należyty z ww. obowiązków.

Z akt kontrolowanej sprawy wynika, że o lokalizacji przedmiotowej inwestycji przesądziła ostateczna decyzja o warunkach zabudowy znak: IP.6730.80.2022 wydana w dniu 14 lutego 2023r. przez Wójta Gminy Niebylec. W punkcie 6 ppkt 2 ustalającym warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zaznaczono, że „inwestycja lokalizowana będzie na obszarze, który może być zagrożony osuwaniem się mas ziemnych (...) Budowa geomorfologiczna powoduje stałe narażenie obszaru gminy na zagrożenia o charakterze osuwiskowym”, tymczasem pzt i pa-b nie zawierają żadnej analizy, czy informacji w tym zakresie i odniesienia się do ewentualnych ograniczeń związanych z lokalizacją projektowanej inwestycji na tym obszarze. Ponadto w części opisowej pzt w punkcie 3 na stronie czwartej widnieje informacja, że „Na terenie planowanej inwestycji nie występują podziemne sieci uzbrojenia terenu” podczas, gdy z części rysunkowej pzt /rysunek nr 1, strona 11/ wynika, że na działce inwestycyjnej zlokalizowany jest odcinek doziemnej instalacji telekomunikacyjnej oraz energetycznej. Odnosząc się do informacji o obszarze oddziaływania obiektu /pkt 12, strona 9 części opisowej pzt/ należy zwrócić uwagę, że powinna ona zawierać dodatkową, szczegółową informację odnoszącą się w sposób fachowy do zakresu ewentualnego wpływu i oddziaływania planowanej inwestycji na funkcjonującą na działce nr 1663/3 w Połomii, Stację Badawczą Transferu Radiacyjnego, na co zwracał uwagę Wojewódzki Sad Administracyjny w Rzeszowie w wyroku z dnia 21 czerwca 2022r. sygn. akt II SA/Rz 1864/21. Dodatkowo należy zwrócić uwagę, że w części opisowej pa-b /pkt 9, strona 9/ wskazano, „(rys.7 projektu architektoniczno-budowlanego)”, którego brak jest w części rysunkowej pa-b. Analiza zatwierdzonego pzt i pa-b wykazała również inne nieprawidłowości. Zalegające w pzt /strona 3/, jak i pa-b /strona 3/ oświadczenie zostało sporządzone niezgodnie z art. 34 ust. 3d pkt 3 i ust. 3e ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane.

Odnosząc się do zarzutów odwołującego, dotyczących prawidłowości wydania decyzji o warunkach zabudowy, należy zauważyć, że zgodnie z art. 55 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2024r., poz. 1130/, decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego /decyzja o warunkach zabudowy/ wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę. Związanie organu wydającego pozwolenie na budowę decyzją o warunkach zabudowy oznacza, że organ ten nie może kształtować warunków zabudowy odmiennie od ustalonych w powyższej decyzji. Organ ten jest także związany przedmiotowym zakresem rozstrzygnięcia. Decyzja o warunkach zabudowy może być więc uznana za promesę pozwolenia na budowę, ale tylko w ściśle ograniczonym zakresie. Zakres ten wyznacza treść ustaleń, odnoszących się do przyszłej inwestycji. Materia ustaleń decyzji o warunkach zabudowy nie może być bowiem przedmiotem rozstrzygnięcia w postępowaniu o pozwolenie na budowę. Dane dotyczące inwestycji, niezbędne w procesie wydawania pozwolenia na budowę, powinny więc być czerpane, przy braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z treści omawianej decyzji. Organ prowadzący postępowanie w sprawie pozwolenia na budowę nie jest wprawdzie uprawniony do ingerowania w treść decyzji o warunkach zabudowy, co jednakże nie pozbawia tego organu, a wręcz wskazane przepisy prawa budowlanego nakładają na organ obowiązek sprawdzenia zgodności projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno - budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, 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 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko /art. 35 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane/. Dokonując tak rozumianej weryfikacji zgodności projektu z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy, rzeczą organu jest uwzględnienie faktu, że postępowanie zmierzające do uzyskania decyzji o warunkach

zabudowy jest pierwszym etapem procesu inwestycyjnego. Po jego zakończeniu /ostateczną decyzją o warunkach zabudowy/ prowadzone jest postępowanie zmierzające do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. W decyzji o warunkach zabudowy organ, w możliwie najszerszym sposobie ustala warunki inwestowania, określając podstawowe kierunki ukształtowania projektowanej inwestycji budowlanej, których konkretyzacja następuje dopiero w postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę. W postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę rozstrzygane są szczegółowe kwestie dotyczące wpływu planowanej inwestycji na sposób korzystania z nieruchomości sąsiedniej oraz jej zgodności z warunkami wynikającymi z odpowiednich przepisów prawa budowlanego oraz przepisów szczególnych. Decyzja o warunkach zabudowy determinuje zatem w pewnym zakresie decyzję o pozwoleniu na budowę, gdyż ustalone w niej warunki zabudowy wiążą organ wydający pozwolenie na budowę. Kwestia ewentualnego braku udziału w postępowaniu prowadzonym przez Wójta Gminy Niebylec, może stanowić przedmiot odrębnego postępowania prowadzonego w trybie art. 145 § 1 pkt 4 K.p.a.

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

W ocenie Wojewody Podkarpackiego, przedmiotowe postępowanie zostało przeprowadzone z naruszeniem art. 7, art. 9, art. 10 § 1 i art. 77 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, bowiem rozstrzygnięcie zapadło bez dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego sprawy, w oparciu o niekompletny materiał dowodowy, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie. Przy ponownym rozpatrywaniu sprawy organ pierwszej instancji winien przeprowadzić postępowanie w sposób zgodny z przepisami Kodeksu postępowania administracyjnego, w szczególności umożliwić wszystkim stronom wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów, a także zgłoszonych żądań /art. 10 K.p.a./. Ponadto, zgodnie z art. 7 oraz art. 77 K.p.a., Starosta Strzyżowski w sposób wyczerpujący zabierze i rozpatrzy cały materiał dowodowy, dokona weryfikacji dokumentów, w tym projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno - budowlanego i na ich podstawie podejmie merytoryczne rozstrzygnięcie stosownie do wymagań art. 107 K.p.a.


Niniejsza decyzja jest ostateczna.

Od decyzji, zgodnie z art. 64a ustawy z dnia 30 sierpnia 2002r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, 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 2003r. 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


Mateusz Grendysa
p.o. Kierownika Oddziału
w Wydziale Infrastruktury

Otrzymują:

- 1.Strony postępowania wg wykazu,
- 2.a/a

Do wiadomości:

- 1.Starosta Strzyżowski,
- 2.Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Strzyżowie,
- 3.Wójt Gminy Niebylec.