

WOJEWODA LUBUSKI  
ul. Jagiellończyka 8  
66-400 Gorzów Wlkp.

**Lubuski Teatr**  
im. L. Kruczkowskiego  
w Zielonej Górze, al. Niepodległości 3/5  
Wpłynęło, dnia 26.10.2018  
L. dz. 1060/2018  
Podpis *Grydel*

Gorzów Wlkp., 26.10.2018 r.

IB-V.7721.124.2018.KZaj

### Decyzja

Na podstawie art. 138 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1257 z późn. zm.) po rozpatrzeniu odwołania Biura Planowania Przestrzennego i Usług & MC sp. z o.o. z/s przy ul. Kupieckiej 21, 65-426 Zielona Góra

### utrzymuję w mocy

decyzję Prezydenta Miasta Zielona Góra Nr 817/18 znak: DR-BB.6740.954.2017.MP z 21.09.2018 r., którą organ zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenie na przebudowę i rozbudowę budynku Lubuskiego Teatru im. Leona Kruczkowskiego na działce nr 198, 196/12, 201/4 obr. 18 przy ul. Al. Niepodległości 3/5 w Zielonej Górze.

### Uzasadnienie

Decyzją Nr 817/18 Prezydenta Miasta Zielona Góra znak: DR-BB.6740.954.2017.MP z 21.09.2018 r., zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenie na przebudowę i rozbudowę budynku Lubuskiego Teatru im. Leona Kruczkowskiego na działce nr 198, 196/12, 201/4 obr. 18 przy ul. Al. Niepodległości 3/5 w Zielonej Górze.

Od powyższej decyzji odwołało się Biuro Planowania Przestrzennego i Usług & MC sp. z o.o. zarzucając, że ww. decyzja wydana została z naruszeniem przepisów postępowania oraz przepisów prawa materialnego. Odwołująca się Spółka podkreśliła, że postępowanie dowodowe zostało przeprowadzone w sposób nierzetelny i niedokładny, a w decyzji kończącej to postępowanie brak uzasadnienia faktycznego i prawnego. Jako naruszenie przepisów prawa materialnego wskazano, że zaskarżone rozstrzygnięcie dotyczy już sprawy poprzednio rozstrzygniętej ostateczną decyzją a projekt budowlany załączony do wniosku o pozwolenie na budowę jest niezgodny z przepisami i niekompletny. Brak w nim dokumentacji geologiczno-inżynierskiej. Nie spełnia on wymogów dotyczących szerokości dojeżdż i dojazdów do budynku. Brak jest w projekcie analizy nasłonecznienia i zacielenia pomieszczeń. Nie wskazano w projekcie miejsc postojowych dla użytkowników stałych i przebywających okresowo. Informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia nie dotyczy projektowanego obiektu. Załączone do projektu budowlanego zaświadczenia z izby nie są aktualne na dzień sporządzenia projektu budowlanego. W ocenie odwołującego się inwestor nie wskazał tytułu prawnego, z którego wynika jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, a strony postępowania nie zostały ustalone w sposób prawidłowy.

W wyniku analizy zarzutów podniesionych w odwołaniu oraz materiału, w oparciu o który wydana została zaskarżona decyzja Wojewoda Lubuski stwierdził, że niezbędne jest uzyskanie dodatkowych wyjaśnień od inwestora. W związku z tym organ wezwał Lubuski Teatr im. Leona Kruczkowskiego do złożenia wyjaśnień i uzupełnienia projektu w sposób, który umożliwi organowi dokonanie oceny zgodności zamierzenia inwestycyjnego

z przepisami i zarzutami podniesionymi w odwołaniu (pismo z dnia 19.10.2018 r., znak: IB-V.7721.124.2018.KZaj).

W wyznaczonym przez organ terminie pełnomocnik inwestora przedłożył wyjaśnienia w sprawie odnosząc się do wszystkich kwestii wskazanych w wezwaniu.

Wnikliwie analizując stan faktyczny i prawny Wojewoda Lubuski stwierdził, co następuje.

Na gruncie art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r., poz. 1202 z późn. zm.), który określa tryb postępowania przed wydaniem pozwolenia na budowę, organ administracji architektoniczno – budowlanej jest zobowiązany sprawdzić zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu oraz z wymaganiami ochrony środowiska, a także zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno – budowlanymi, jak również kompletność projektu budowlanego, posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, a także zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, a ponadto wykonanie – w przypadku obowiązku sprawdzenia projektu 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.

W razie stwierdzenia naruszeń w tym zakresie właściwy organ zobligowany jest do nałożenia postanowieniem obowiązku usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia, zaś po jego bezskutecznym upływie do wydania decyzji o odmowie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę (art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego).

Art. 35 ust. 4 Prawa budowlanego stanowi, iż w razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4, organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

W przedmiotowej sprawie zamiarem inwestora jest realizacja inwestycji polegającej na przebudowie i rozbudowie budynku Lubuskiego Teatru im. Leona Kruczkowskiego na działce nr 198, 196/12, 201/4 w Zielonej Górze. Zarówno wniosek o pozwolenie na budowę jak i załączony do niego projekt budowlany oraz oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane obejmują ww. nieruchomości gruntowe. Wbrew twierdzeniom zawartym w odwołaniu oświadczenie złożone przez inwestora zostało wypełnione w sposób prawidłowy. Wyjaśnić bowiem należy, oświadczenie to wypełnione w sposób zgodny ze wzorem określonym w załączniku do rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa dnia 24 sierpnia 2016 r. w sprawie wzorów: wniosku o pozwolenie na budowę lub rozbiórkę, zgłoszenia budowy i przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, oraz decyzji o pozwoleniu na budowę lub rozbiórkę (Dz.U. z 2016 r. poz. 1493), stanowi środek dowodowy potwierdzający prawo inwestora do dysponowania nieruchomością na cele budowlane będące przedmiotem wniosku o pozwolenie na budowę. Przez prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, należy rozumieć tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego,

zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonywania robót budowlanych (art. 3 pkt 11 Prawa budowlanego). Składając prawidłowo wypełnione oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane inwestor w sposób wystarczający wykazał, że nieruchomościami tymi dysponuje. Organ nie ma również żadnych podstaw by tak złożone oświadczenie kwestionować.

W uzupełnionym w postępowaniu odwoławczym materiale dowodowym nie znajdują również potwierdzenia pozostałe zarzuty zawarte w odwołaniu. Przede wszystkim zauważyć należy, że do projektu budowlanego załączona została dokumentacja badań podłoża gruntowego. Inwestor wyjaśnił, w związku z wezwaniem organu, że przedmiotowa inwestycja będzie korzystać z istniejących dojazdów i dojazdów do budynku teatru (część rozbudowywana). Ponadto projektowane utwardzone nawierzchnie spełniają wymagania określone w przepisach rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2015 r., poz. 1422 z późn. zm.). Jak ustalił organ w oparciu o projekt zagospodarowania terenu utwardzenie terenu pełniące wyłącznie funkcję dojazdu do budynku będzie mieć szerokość 3,6 m, a zatem spełnione zostały minimalne wymagania określone w ww. rozporządzeniu. Mając na uwadze, że projektowane dojazdy znajdują się wyłącznie w miejscu rozładunku dekoracji stwierdzić należy, że zarzut dotyczący ich niedostosowania do potrzeb samochodów ciężarowych jest bezzasadny. Jak wynika z projektu zagospodarowania terenu istniejące dojazdy spełniają wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego i mogą stanowić drogę pożarową dojazdową dla samochodów gaśniczych. Potwierdza to również rzeczoznawca do spraw bezpieczeństwa pożarowego, który pozytywnie uzgodnił przedmiotowy projekt budowlany bez żadnych uwag.

Za niezasadny uznać należy również zarzut dotyczący kwestii miejsc postojowych. Autor opracowania wyjaśnił, że w ramach projektowanej inwestycji przewiduje się wykonanie trzech miejsc postojowych, w tym jednego dla osób niepełnosprawnych. Miejsca te zostały wskazane na nowo załączonym rysunku stanowiącym uszczegółowienie projektu zagospodarowania terenu. W tym miejscu zauważyć należy, że żaden z obowiązujących przepisów prawa mających zastosowanie w niniejszej sprawie nie nakłada na inwestora obowiązku zapewnienia konkretnej liczby miejsc postojowych. Przepis rozporządzenia odnosi się do rodzaju zabudowy i wymagań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujący na terenie objętym inwestycją miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie reguluje kwestii wymaganej ilości miejsc postojowych. Tym samym nie można czynić inwestorowi zarzutu, że projektując 3 miejsca postojowe w ramach przedmiotowej inwestycji zapewnił ich zbyt mało.

W wyniku wezwania organu uzupełniony został projekt budowlany o analizę zacielenia i przesłaniania obiektów istniejących przez projektowany budynek. Z analizy tej wynika bezspornie, że spełnione są wymagania nasłonecznienia pomieszczeń mieszkalnych w istniejących budynkach sąsiednich. Projektowany obiekt nie będzie zatem ograniczał dostępu do naturalnego oświetlenia tych pomieszczeń w ponadnormatywny sposób. Z analizy tej wynika również, że projektowany obiekt nie będzie zacielał samego siebie. Ponadto z projektu wynika, że brak jest w nim pomieszczeń mieszkalnych czy też przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

W materiale dowodowym zgromadzonym w aktach sprawy znajdują się aktualne na dzień sporządzenia projektu budowlanego zaświadczenia autorów opracowania o ich przynależności do właściwej izby inżynierów.

Zarzut naruszenia art. 156 § 1 pkt 3 Kpa może być przedmiotem postępowania nadzwyczajnego – w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji. Ponadto w niniejszej sprawie do tej pory nie została wydana żadna ostateczna decyzja merytoryczna.

Nie został również naruszony art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego w związku z art. 3 pkt 20 Prawa budowlanego. Działka nr 196/14 w Zielonej Górze nie znajduje się w obszarze oddziaływania inwestycji. Po uzupełnieniu projektu budowlanego powyższe stwierdzenie dotyczy również działki 196/15 w Zielonej Górze.

Mając na uwadze fakt, że zostały spełnione ww. wymagania organ I instancji, zgodnie z dyspozycją art. 35 ust. 4 ustawy Prawo budowlane, nie mógł odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, a organ odwoławczy nie znalazł podstaw do uchylenia bądź zmiany tego rozstrzygnięcia.

Wobec powyższego Wojewoda Lubuski orzekł jak w sentencji.

### **Decyzja jest ostateczna.**

Stronom przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim za pośrednictwem Wojewody Lubuskiego w terminie 30 dni od dnia doręczenia decyzji.

Wniesienie skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego objęte jest obowiązkiem uiszczenia wpisu w wysokości 500 zł. Stronie wnoszącej skargę przysługuje prawo ubiegania się o zwolnienie od kosztów oraz przyznania prawa pomocy.

Z up. WOJEWODY LUBUSKIEGO

*Katarzyna Kis*

Dyrektor

Wydziału Infrastruktury

*/podpisano podpisem elektronicznym/*

#### Otrzymują:

1. Biuro Planowania Przestrzennego i Usług &MC Sp. z o.o., ul. Kupiecka 21, 65-426 Zielona Góra
2. Lubuski Teatr im. Leona Kruczkowskiego, Al. Niepodległości 3/5, 65-048 Zielona Góra
3. Prezydent Miasta Zielona Góra
4. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego
5. aa.

## INFORMACJA O PRYWATNOŚCI

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Ogólnego Rozporządzenia o Ochronie Danych Osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r. (dalej RODO) informujemy, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Wojewoda Lubuski z siedzibą w Gorzowie Wielkopolskim przy ul. Kazimierza Jagiellończyka 8, 66-400 Gorzów Wielkopolski, tel. +48 957 115 600, mail: [urzed.wojewodzki@lubuskie.uw.gov.pl](mailto:urzed.wojewodzki@lubuskie.uw.gov.pl)
2. W sprawach związanych z danymi osobowymi można kontaktować się z inspektorem ochrony danych w Lubuskim Urzędem Wojewódzkim w Gorzowie Wielkopolskim pod adresem: [iod@lubuskie.uw.gov.pl](mailto:iod@lubuskie.uw.gov.pl)
3. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na Administratorze, na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO, bądź wykonania zadania realizowanego w interesie publicznym lub w ramach sprawowania władzy publicznej powierzonej Administratorowi, na podstawie art. 6 ust. 1 lit. e RODO.
4. W związku z przetwarzaniem danych w celu wskazanym powyżej, Pani/Pana dane osobowe mogą być udostępniane innym odbiorcom lub kategoriom odbiorców danych osobowych, którymi mogą być:
  - a. podmioty upoważnione do odbioru Pani/Pana danych osobowych na podstawie odpowiednich przepisów prawa;
  - b. podmioty, które przetwarzają Pani/Pana dane osobowe w imieniu Administratora na podstawie zawartej umowy powierzenia przetwarzania danych osobowych (tzw. podmioty przetwarzające).
5. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państw trzecich.
6. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane przez okres niezbędny do realizacji wskazanego powyżej celu przetwarzania, w tym również obowiązku archiwizacyjnego wynikającego z przepisów prawa.
7. W związku z przetwarzaniem przez Administratora danych osobowych przysługuje Pani/Panu prawo: dostępu do treści danych, do sprostowania danych, do usunięcia danych, do ograniczenia przetwarzania danych, do przenoszenia danych, do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych. Realizacja powyższych praw musi być zgodna z przepisami prawa, na podstawie których odbywa się przetwarzanie danych oraz RODO, a także m. in. z zasadami wynikającymi z kodeksu postępowania administracyjnego czy archiwizacji.
8. Ma Pani/Pan prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
9. Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest:
  - a. warunkiem prowadzenia sprawy w Lubuskim Urzędzie Wojewódzkim w Gorzowie Wielkopolskim i wynika z przepisów prawa;
  - b. dobrowolne, jednak niezbędne do załatwienia sprawy w Lubuskim Urzędzie Wojewódzkim w Gorzowie Wielkopolskim.
10. Pani/Pana dane nie będą poddawane zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym również profilowaniu.

