

Gorzów Wlkp., 16 sierpnia 2023 r.

Nasz znak: IB-II.7721.87.2023.KZaj
Wasz znak: BNŚ-BA.6740.1.126.2023.RN
Sprawę prowadzi: Katarzyna Zajac
Telefon: 95 7851 759
Adres email: katarzyna.zajac@lubuskie.uw.gov.pl

Decyzja

Na podstawie art. 138 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 775 z późn. zm.), po rozpatrzeniu odwołania Pana Zygmunta Goludy

utrzymuje w mocy

decyzję nr 253/2023 z 29 maja 2023 r., znak: BNŚ-BA.6740.1.126.2023.RN, którą Starosta Gorzowski zatwierdził projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany i udzielił pozwolenia na budowę dla Enea Operator Sp. z o.o., ul. Strzeszyńska 58, 60-479 Poznań obejmujące inwestycję pod nazwą: rozbiórka i budowa sieci elektroenergetycznej 110 KV relacji SE Baczyna-GPZ Witnica /SE Baczyna -GPZ Kostrzyn na odcinku na dz. nr 135/2, obręb Łupowo, jednostka ewidencyjna Bogdaniec.

Uzasadnienie

Decyzją nr 253/2023 z 29 maja 2023 r., znak: BNŚ-BA.6740.1.126.2023.RN Starosta Gorzowski zatwierdził projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany i udzielił pozwolenia na budowę dla Enea Operator Sp. z o.o., ul. Strzeszyńska 58, 60-479 Poznań obejmujące inwestycję pod nazwą: rozbiórka i budowa sieci elektroenergetycznej 110 KV relacji SE Baczyna-GPZ Witnica /SE Baczyna -GPZ Kostrzyn na odcinku na dz. nr 135/2, obręb Łupowo, jednostka ewidencyjna Bogdaniec.

Odwołanie od ww. decyzji wniósł Pan Zygmunt Goluda zaskarżając ją w całości z powodu wydania jej z naruszeniem prawa. Odwołujący się wskazuje, że inwestor nie posiada prawa do dysponowania nieruchomością nr 135/2 obręb Łupowo. Nie może on rozebrać słupa znajdującego się na jego nieruchomości, bowiem jak pozostałe obiekty stanowi on własność odwołującego się. Podnosi również, że Lubuski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Zielonej Górze nie mógł wydać postanowienia o uzgodnieniu inwestycji, bo jego decyzja została zaskarżona. Wskazuje również na podjęcie przez Gminę Bogdaniec uchwały o przystąpieniu do zmiany obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego co ma wpływ na sprawę, a nie zostało uwzględnione przez organ. Zdaniem odwołującego się decyzja organu jest jednostronna i pozbawia go praw do jego majątku.

Inwestor odniósł się do podnoszonych przez Pana Goludę zarzutów wskazujących na ich całkowitą bezpodstawność i wniósł o utrzymanie decyzji w mocy.

Rozpatrując sprawę w związku z wniesionym odwołaniem Wojewoda Lubuski stwierdził co następuje.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.) 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 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 2008 r. 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, 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 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 (art. 35 ust. 4 Prawa budowlanego).

Na terenie objętym inwestycją obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr XXIII. 179.2021 Rady Gminy Bogdaniec z dnia 15 lutego 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Bogdaniec - obręby Raćław i Łupowo. Działka o nr 135/2 w obrębie Łupowo znajduje się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 12E. Szczegółowe uwarunkowania dla tej jednostki zawarte zostały w § 16 uchwały. W myśl tego przepisu dla terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1E, 2E, 3E, 4E, 5E, 6E, 7E, 8E, 9E, 10E, 11E, 12E, 13E, 14E, 15E, 16E o łącznej powierzchni 11,421 ha ustala się:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu z uwzględnieniem § 11 pkt 4:

- a) budowę, przebudowę, rozbudowę, odbudowę, rozbiórkę, remont linii elektroenergetycznej 110kV oraz urządzeń i obiektów technicznych z nią związanych, w tym słupów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbiórki, remontu innych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, w sposób nie kolidujący z linią elektroenergetyczną 110kV,
 - c) dopuszczenie budowy dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zakaz budowy budynków,
 - e) na terenach 13E, 14E dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontu gazociągów wysokiego ciśnienia oraz innych gazociągów średniego i niskiego ciśnienia, wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
 - f) pod nadziemnymi urządzeniami linii elektroenergetycznej 110kV z wyłączeniem terenów pod słupy oraz terenów przewidzianych do wycinki drzew i krzewów zachowuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenów niekolidujący z linią 110kV;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 13 niniejszej uchwały.

Jak ustalił organ odwoławczy wyrokiem z 24 marca 2022 r. sygn. akt II SA/Go 35/22 Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gorzowie Wlkp. stwierdził nieważność zaskarżonej uchwały, w części tekstowej i graficznej, obejmującej działkę nr 135/2, obręb ewidencyjny Łupowo, w zakresie § 4 pkt 1, § 11 pkt 1, pkt 2, pkt 3, pkt 4, § 13 pkt 1, pkt 2, pkt 3, pkt 4, pkt 6, pkt 9, § 16 pkt 1 ppkt a, ppkt b, ppkt d, ppkt f, pkt 3. Wyrok ten jest nieprawomocny, gdyż wniesiona została skarga kasacyjna. Oznacza to, że do czasu jego uprawomocnienia wywołuje ona skutki prawne, co wynika z art. 152 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 329 z późn. zm.).

Odwołujący się wskazuje, że Rada Gminy Bogdaniec podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Bogdaniec - obręby Ractaw i Łupowo (uchwała nr XLIII.314.2022).

W tym miejscu wyjaśnić należy, że podjęcie uchwały o przystąpieniu do zamiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie jest jednoznaczne ze zmianą planu. Uchwała o przystąpieniu do zmiany planu jest pierwszym etapem jego zmiany rozpoczynającym procedurę w tym zakresie. Do czasu podjęcia uchwały o zmianie planu obowiązującą i wiążącą moc mają przepisy dotychczasowego planu. Tym samym podniesiony zarzut dotyczący pominięcia przez organ I instancji uchwały Rady Gminy Bogdaniec Nr XXIII. 179.2021 z dnia 15 lutego 2021 r. nie zasługuje na uwzględnienie.

Organ odwoławczy poddał również ocenie prawo inwestora do dysponowania nieruchomością nr 135/2 w Łupowie z uwagi na podniesione przez Pana Goludę zarzuty. Ustawodawca w art. 4 ustawy Prawo budowlane wprowadził zasadę wolności budowlanej, wedle której każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaze prawo do dysponowania nią na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami. Jak wynika z treści art. 32 ust. 4 pkt 2 tej ustawy

obowiązek wykazania prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane inwestor realizuje poprzez złożenie oświadczenia, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Zgodnie z treścią art. 33 ust. 2 pkt 2 tej ustawy oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane należy dołączyć do wniosku o pozwolenie na budowę. Oświadczenie wypełnione w sposób zgodny ze wzorem określonym w załączniku do rozporządzenia Ministra Rozwoju Pracy i Technologii dnia 25 czerwca 2021 r. w sprawie wzorów oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (Dz.U. z 2021 r. poz. 1170) stanowi środek dowodowy potwierdzający prawo inwestora do dysponowania nieruchomością na cele budowlane będące przedmiotem wniosku o pozwolenie na budowę.

Istota oświadczenia polega zatem na możliwości poprzestania przez organ administracji architektoniczno-budowlanej na twierdzeniu strony co do posiadanego przez nią prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Oświadczenie to korzysta również z domniemania prawdziwości, jeżeli nie jest sprzeczne z innymi dowodami lub okolicznościami i faktami znanymi organowi. Oznacza to, że w przypadku wątpliwości co do posiadanego przez inwestora prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane organ bada złożone przez niego oświadczenie. Konieczność przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego w tym zakresie może wynikać z faktu zakwestionowania, przez jedną ze stron postępowania, złożonego przez inwestora oświadczenia w zakresie posiadania jej zgody na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane wskazane we wniosku o pozwolenie na budowę. Do ustalenia rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości i tym samym uprawnień inwestora do dysponowania nią na cele budowlane organ może jako dowód dopuścić wszystko co nie jest sprzeczne z przepisami (art. 75 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.).

W sytuacji, kiedy organ poweźmie wiadomość, że w aktach sprawy brakuje oświadczenia inwestora o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane lub gdy np. złożone oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane może nie odpowiadać lub jest niezgodne ze stanem rzeczywistym, obowiązkiem organu jest tą kwestię wyjaśnić (por. wyrok NSA z dnia 20 kwietnia 2020 r., II OSK 486/19). Prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane musi być prawem realnie istniejącym w dacie wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę (por. wyroku NSA z 5 lipca 2007 r. II OSK 1033/06).

W oświadczeniu o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane załączonym do wniosku o pozwolenie na budowę, inwestor stwierdza, że posiada prawo do dysponowania nieruchomością wskazaną we wniosku i tym samym prawo do wykonywania robót budowlanych będących jego przedmiotem. Właściciel działki, w odwołaniu, oświadcza, wbrew treści oświadczenia złożonego przez inwestora, że prawa takiego nie powiada.

Analiza księgi wieczystej dla nieruchomości gruntowej nr 135/2 nr GW1 G/00084513/5 w dziale III ujawniła ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, położonej w obrębie 3 - Łupowo, w gminie Bogdaniec, oznaczonej numerem ewidencyjnym działki 135/2, o powierzchni 0,4009 ha, polegające na zezwoleniu ENEA Operator Spółka

z ograniczoną odpowiedzialnością na zakładanie i przeprowadzenie przewodów służących do dystrybucji energii elektrycznej w postaci budowy dwutorowej napowietrznej elektroenergetycznej linii 110 kV relacji SE BACZYNA - GPZ Witnica/Kostrzyn oraz przebudowę istniejącej napowietrznej elektroenergetycznej linii nn 0,4 kV na linię kablową.

Ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości wpisane zostało do księgi wieczystej w oparciu o decyzję Starosty Gorzowskiego z 24 marca 2022 r., znak: BA-GN.6821.23.2021.PP.

Pan Goluda podnosi również, że inwestor nie może zrealizować rozbiórki istniejącego słupa, gdyż właścicielem tego obiektu jest właściciel działki, czyli odwołujący. W tym miejscu wyjaśnić należy, że właścicielem słupa nie jest właściciel terenu lecz właściciel sieci elektroenergetycznej, której słup ten jest elementem.

Wbrew zarzutom odwołania inwestor posiada prawo do realizacji inwestycji objętej wnioskiem rozpatrywanym w niniejszej sprawie.

Odnosząc się do kwestii uzgodnienia inwestycji z organem ochrony zabytków wyjaśnić należy, że do wniosku o pozwolenie na budowę inwestor nie ma obowiązku załączyć decyzji zezwalającej na wykonywanie badań archeologicznych. Uzgodnienie inwestycji z organem ochrony zabytków dokonywane jest w trybie art. 39 ust. 3 Prawa budowlanego w stosunku do terenów bądź obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. Uzyskanie takiego uzgodnienia (pozytywnego) jest niezbędne do uzyskania pozwolenia na budowę.

Działka objęta zakresem zamierzenia budowlanego znajduje się w obszarze występowania stanowiska archeologicznego nr 1 w m. Łupowo (AZP 45-11/8) włączonego do Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Bogdaniec. Lubuski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Zielonej Górze uzgodnił przedmiotowe zamierzenie postanowieniem z 16 maja 2023 r. znak: ZN-G.5152.9.2023 [Bog].

Fakt zaskarżenia decyzji organu ochrony zabytków zezwalającej na prowadzenie badań archeologicznych pozostaje bez wpływu na przedmiotową sprawę. Posiadanie takiego zezwolenia jest obowiązkiem inwestora, jednakże jego realizacja nie wpływa na możliwość uzyskania pozwolenia na budowę. Decyzje te są od siebie niezależne.

Inwestor złożył komplety wniosków o pozwolenie na budowę. Do wniosku tego dołączył 3 egzemplarze projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego wraz z opiniami i uzgodnieniami. Ww. projekt został sporządzony przez osobę posiadającą właściwe przygotowanie zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, która zgodnie z art. 12 ust. 7 i art. 20 ust. 4 Prawa budowlanego złożyła odpowiednie oświadczenie oraz zaświadczenie. Załączył również oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, oświadczenie właściciela obiektu (rozbieranego słupa) zawierające zgodę na rozbiórkę. Przedłożył również decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach nr 02/2020 z 14 sierpnia 2020 r. znak RIT.6220.02.2020 MK wydaną przez Wójta Gminy Bogdaniec.

Przedmiotowe zamierzenie zgodne jest z przepisami prawa oraz z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Spełnia również warunki

określone w przywołanej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Inwestycja została uzgodniona przez organ ochrony zabytków.

Wojewoda Lubuski nie znalazł podstaw do uwzględnienia zarzutów podniesionych w odwołaniu, ani żadnych innych podstaw do uchylenia zaskarżonego rozstrzygnięcia. W sprawie znajduje art. 35 ust. 4 Prawa budowlanego, co skutkuje utrzymaniem zaskarżonej decyzji w mocy, co orzeczono w sentencji.

Decyzja jest ostateczna.

Stronom przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wlkp. za pośrednictwem organu wydającego decyzję w terminie 30 dni od daty jej doręczenia.

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

Z up. WOJEWODY LUBUSKIEGO
Katarzyna Zając
Inspektor Wojewódzki
w Oddziale Administracji Architektoniczno-
Budowlanej
w Wydziale Infrastruktury
/podpisano podpisem elektronicznym/

Otrzymują:

1. Zygmunt Goluda
2. Karolina Pytka – pełnomocnik ENEA Operator Sp. z o.o.
3. Starosta Gorzowski
4. PINB
5. aa