

Bełchatów 19.09.2016r.

PINB.2622/7355/Bm/26/2010/WR

Decyzja nr 118/2016

Na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 3 w związku z art. 51 ust. 7 oraz art. 36a ust. 5 ustawy z dnia 07 lipca 1994r. - Prawo budowlane /tekst jednolity: Dz. U. z 2016r., poz. 23 z późn. zm./ oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego /tekst jednolity: Dz. U. z 2016r. poz. 290 z późn. zm. /

n a k ł a d a m

Miasto Bełchatów, ul. Kościuszki 1, 97-400 Bełchatów obowiązek:

- sporządzenia i przedstawienia projektu budowlanego zamiennego (4 egz.) uwzględniającego zmiany wynikające z wykonanych robót budowlanych dotyczących budowy obiektu liniowego tj. ul. Kaczkowskiego w Bełchatowie, zrealizowanego na podstawie decyzji Urzędu Miasta Bełchatowa z dnia 07.04.1992r. nr WA.7351/u/6/92

w terminie do dnia 15.02.2017r.

U z a s a d n i e n i e

W dniu 26.03.2010r., do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Bełchatowie wpłynął wniosek z dnia 21.03.2010r., w którym to mieszkaniowiec Bełchatowa wniósł o podjęcie natychmiastowych działań, celem wyeliminowania występującego zagrożenia dla mieszkańców miasta, spowodowanego brakiem chodników dla pieszych w ciągu ul. Kaczkowskiego w Bełchatowie. Dodatkowo pismem z dnia 28.08.2012r., wnioskodawca wskazał, iż powyższe pismo stanowiło wniosek w przedmiocie zbadania prawidłowości wybudowania i użytkowania drogi gminnej tj. ul. Kaczkowskiego w Bełchatowie.

W toku prowadzonego postępowania organ II instancji po rozpatrzeniu zażalenia strony postępowania z dnia 14.11.2012r., wyznaczył PINB w Bełchatowie dodatkowy termin do udzielenia odpowiedzi na pismo wnioskodawcy tj. do dnia 27.08.2012r. Stosownym zawiadomieniem z dnia 17.01.2013r., tut. organ poinformował wnioskodawcę o wszczęciu na jego wniosek postępowania administracyjnego w zakresie prawidłowości wybudowania drogi gminnej, ul. Kaczkowskiego w Bełchatowie na dz. nr ewid. 461/1 obręb 09 B-tów.

Pismem z dnia 10.12.2013r., Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Bełchatowie przekazał zażalenie strony postępowania na bezczynność tut. organu w niniejszej sprawie. Rozpatrując w/w zażalenie organ II instancji podkreślił fakt nie udzielenia odpowiedzi na pismo skarżącego z dnia 24.08.2012r., wniesione w dniu 27.08.2012r., w którym to sprecyzowano po raz pierwszy żądanie tj. weryfikacji legalności, prawidłowości wybudowania i oddania do użytkowania ul. Kaczkowskiego w Bełchatowie.

W związku z koniecznością przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego, celem ustalenia stanu rzeczywistego i istotnych faktów dla sprawy, organ nadzoru budowlanego przeprowadził kontrolę przedmiotu postępowania stwierdzając, iż podczas realizacji budynku liniowego jakim jest ul. Kaczkowskiego w Bełchatowie doszło do istotnych odstępstw od zatwierdzonej dokumentacji projektowej stanowiącej

załącznik wydanego pozwolenia na budowę z dnia 07.04.1992r. nr WA.7351/u/6/92 wydanego przez Urząd Miasta Bełchatowa.

Powyższy środek dowodowy pozwoli ustalić, iż przedmiotowy obiekt został zrealizowany niezgodnie z zatwierdzoną dokumentacją projektową. Inwestor zrealizował nawierzchnię drogi zmieniając jej parametry techniczne (szerokość jezdni, i brak rezygnacji chodników) zmieniając tym zakres projektowanego zagospodarowania terenu. Ustawodawca jednoznacznie określił, iż odstępianie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę jest dopuszczalne o ile nie wymaga uzyskania opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów, wymaganych przepisami szczególnymi oraz nie dotyczy m.in. zakresu objętego projektem zagospodarowania działki lub terenu, i charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego. Stosownie do art. 36a ust. 1 Prawa budowlanego istotne odstępianie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę. Katalog odstępień uznawanych przez ustawodawcę za istotne wynika z treści art. 36a ust. 5 Prawa budowlanego, zgodnie z którym istotne odstępianie dotyczy:

- zakresu objętego projektem zagospodarowania działki lub terenu (pkt 1),
- charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego: kubatury, powierzchni zabudowy, wysokości, długości, szerokości i liczby kondygnacji (pkt 2),
- zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z tego obiektu przez osoby niepełnosprawne,
- zmiany zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części,
- ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Ponadto ustawodawca postanowił, że nieistotne odstępianie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę nie wymaga uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę i jest dopuszczalne, o ile nie wymaga uzyskania opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów, wymaganych przepisami szczególnymi.

Stwierdzone zmiany jednoznacznie dotyczą zakresu objętego projektem zagospodarowania terenu przedmiotowej inwestycji. Nie ma znaczenia dla przedmiotowej sprawy fakt dokonanego w dniu 02.09.1993r. odbioru końcowego obiektu przez Urząd Miasta Bełchatowa. Zawiadomienie o zakończeniu budowy jest skuteczne tylko o ile inwestycja została wykonana w sposób zgodny z udzielonym pozwoleniem na budowę, zatwierdzonym projektem budowlanym lub z odstępstwami, których nie można zakwalifikować jako odstępstwa istotne (por. wyrok NSA z dnia 22 kwietnia 2009r., sygn. akt II OSK 584/08). Podkreślenia w tym miejscu wymaga fakt, iż pomimo realizacji obiektu w latach 90-tych, ustawa z dnia 24 października 1974r., - Prawo budowlane nie znajduje tu zastosowania. Zgodnie z art. 103 ust.1 i ust. 2 ustawy z dnia 07.07.1994r., - Prawo budowlane, postępowanie w zakresie istotnych odstępstw dokonanych przed 1 stycznia 1995r., przeprowadza się jedynie na podstawie procedur naprawczych obowiązującej ustawy Prawo budowlane.

Odnosząc się do przedmiotu postępowania wyjaśnić należy, iż poza sporem w niniejszej sprawie jest fakt, iż wydane pozwolenie na budowę obejmowało budowę nawierzchni ulicy wraz z okrawężnikowaniem i chodnikami a więc zakres przedmiotowej budowy jest legalny. Inwestor zrealizował przedmiotowy obiekt z istotnymi odstępstwami nie realizując w całości ciągów pieszych (chodników), zmieniając parametry techniczne obiektu. Realizacja robót budowlanych bez stosownej zmiany w niniejszym przypadku jest samowolą budowlaną. Prawna regulacja procedury „naprawczej” prowadzonej na skutek samowolnego istotnego odstąpienia od projektu budowlanego zatwierdzonego w decyzji o pozwoleniu na budowę obejmuje ciąg działań organów nadzoru budowlanego. Działania te regulowane są przepisami art. 50-51 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz.U. z 2016r., poz. 290 ze zm.), z uwzględnieniem art. 36a ust. 2 oraz art. 59f ust. 6 w/w ustawy.

W związku z okolicznością zakończenia budowy przedmiotowego obiektu liniowego stosownym staje się uruchomienie trybu naprawczego przechodząc do art. 51 ust. 1 pkt 3 ustawy Prawo budowlane, którym to nakłada się na sprawcę samowoli budowlanej (dokonanie istotnych odstępstw) obowiązek sporządzenia projektu budowlanego zamiennego, uwzględniającego zmiany wynikające z wykonanych robót budowlanych. Z cytowanego przepisu nie wynika jednoznacznie, czy projekt budowlany zamienny obejmować ma tylko tę część obiektu budowlanego, dla której inwestor dopuścił się istotnego odstępstwa, czy też ma to być kompletny projekt budowlany. Biorąc pod uwagę *ratio legis* (uzasadnienie ustawy) tego uregulowania wydaje się jednak zasadnym przyjęcie, że inwestor powinien przedłożyć kompletny projekt budowlany odnoszący się do całości obiektu liniowego, w jakim występował w wersji pierwotnej gdyż całość dokumentacji zostanie wyrugowana z obiegu prawnego.

W nawiązaniu do powyższego, stosownym staje się nałożenie obowiązku opracowania projektu budowlanego zamiennego uwzględniającego samowolnie wykonane zmiany wynikające z wykonanych robót budowlanych, co pozwoli inwestorowi zakończyć zgodnie z prawem budowę przedmiotowego obiektu.

W związku z powyższym orzeczono jak sentencji.

POUCZENIE

1. *Od niniejszej decyzji służy stronie prawo do wniesienia odwołania do Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Bełchatowie w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji.*

Otrzymuje:

1. Strony wg. odrębnego rozdzielnika

Do wiadomości

1. Starosta Bełchatowski