

07.02.2017

PINB.5160.4.15.II

Za dowodem doręczenia

SEKRETARIAT

Nr kancelaryjny

718

DECYZJA NR 46/17

Na podstawie art. 40 ustawy z dnia 24 października 1974 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. Nr 38, poz. 229 z 30.10.1974 r. z późniejszymi zmianami) w związku z art. 103 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 290 ze zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 4 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r., poz.23 ze zm.) po rozpatrzeniu z urzędu sprawy dotyczącej samowolnej budowy muru oporowego, zlokalizowanego przy ul. Czarnkowskiej w Ujściu, na działkach o numerach geodezyjnych 336/4, 346/2 i 346/4

**nakładam na**

Spółdzielnię Mieszkaniową „OLIMP” w Ujściu  
Osiedle Górne 8/1, 64-850 Ujście

**obowiązek:**

- 1) wykonania w terminie **do dnia 30.03.2017 r.** zabezpieczenia muru oporowego, przed dalszym postępującym przechyłem w kierunku ciągu pieszo-jezdnego, poprzez zakotwienie stalowymi ściągamami w murze oporowym przy schodach terenowych po stronie wschodniej, według rysunku nr K-5 części graficznej ekspertyzy.  
**Roboty należy prowadzić pod nadzorem osoby posiadającej właściwe uprawnienia budowlane i legitymującej się przynależnością do odpowiedniej izby samorządu zawodowego, w uzgodnieniu z zarządcą drogi wojewódzkiej, a o ich zakończeniu powiadomić pisemnie tutaj organ.**
- 2) Do czasu wykonania zabezpieczeń **w trybie natychmiastowym**, dokonać wyłączenia z użytkowania części chodnika w obrębie odchylonego od pionu muru oporowego przy słupie sygnalizacji świetlnej.
- 3) **wyłączenie** z użytkowania **w trybie natychmiastowym** schodów terenowych po stronie wschodniej muru oporowego do czasu uzyskania pozwolenia na użytkowanie,
- 4) **wykonania** w terminie **do dnia 30.11.2017 r.**, pod nadzorem osoby posiadającej właściwe uprawnienia budowlane i przynależnej do odpowiedniej izby samorządu zawodowego - na podstawie sporządzonego w oparciu o ekspertyzę projektu budowlanego, wykonanego przez osobę o właściwych uprawnieniach budowlanych i przynależną do odpowiedniej izby samorządu zawodowego - robót budowlanych, tj. właściwego zakotwienia w gruncie muru oporowego na całej jego długości oraz murku oporowego przy schodach od strony wschodniej. Projekt należy uzgodnić z zarządcą drogi wojewódzkiej i Gminą Ujście.
- 5) po zakończeniu robót uzyskać pozwolenie na użytkowanie muru oporowego wraz z okalającymi schodami terenowymi.

**Uzasadnienie**

Na skutek informacji Starostwa Powiatowego w Pile w dniu 08.06.2015 r. dokonano w obecności przedstawicieli Gminy Ujście przy udziale Dyrektora Wydziału Nieruchomości Starostwa Powiatowego w Pile kontroli obiektu budowlanego - muru oporowego. Ustalono, że wzdłuż chodnika przy ul. Czarnkowskiej w Ujściu na działkach o numerach geodezyjnych 346/2, 346/4 i 336/4 zlokalizowany jest mur oporowy o długości około 50,00 m. Opasuje on w tym miejscu skarpe, na której szczycie zlokalizowany jest pięciokondygnacyjny budynek mieszkalny wielorodzinny Spółdzielni Mieszkaniowej „OLIMP” w Ujściu. Mur, ograniczony jest z obydwu stron schodami terenowymi, biegnącymi do w/w budynku. Jedno wejście na skarpe (schody) istnieje bezpośrednio z chodnika od ul. Czarnkowskiej, drugie wejście zlokalizowano od drogi wewnętrznej osiedlowej, prostopadłej do ul. Czarnkowskiej. Mur wykonano z podkładów kolejowych, połączonych stalowymi płaskownikami.

Na całej długości zwieńczony jest okapem betonowym. Jego wysokość przy schodach od ul. Czarnkowskiej wynosi 1,80 m, zmniejsza się w kierunku wejścia od drogi wewnętrznej, gdzie nie przekracza 0,40 m.

W bezpośrednim sąsiedztwie schodów od ul. Czarnkowskiej, w narożniku stwierdzono znaczne odchylenie muru od pionu, wynoszące od kilku centymetrów przy ziemi do około 0,30 m przy jego zwieńczeniu. Górna jego część opiera się na stojącym w tym miejscu słupie sygnalizacji świetlnej. W odległości około 15,00 metrów stwierdzono kolejne pęknięcie, z pochyleniem muru w kierunku ulicy. Ustalono, że obecny stan obiektu może mieć istotny wpływ zarówno na bezpieczeństwo osób poruszających się usytuowanym wzdłuż niego chodnikiem, jak również sąsiadującą z nim drogą. W wyniku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego oraz analizy materiałów i dokumentów dostarczonych w jego trakcie ustalono, że odpowiedzialnym obecnie za stan techniczny muru oporowego jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „OLIMP” w Ujściu.

Ponadto ustalono, że obiekt ten wraz z okalającymi go schodami terenowymi wybudowany został bez wymaganego prawem pozwolenia na budowę.

Z uwagi na to, że obecnie obowiązujące przepisy ustawy Prawo budowlane umożliwiają legalizację każdej samowoli budowlanej, po spełnieniu odpowiednich warunków takich jak: zgodność obiektu z przepisami o planowaniu przestrzennym oraz zgodność z innymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi wszczęto odpowiednie postępowanie.

Ustalono, że do budowy muru doszło w latach 70-tych XX w. Fakt ten potwierdziły również zeznania przywołanych w sprawie świadków

Wobec udowodnienia, że do budowy obiektu doszło przed 1995 r., zaszły przesłanki prowadzenia postępowania legalizacyjnego w oparciu o przepisy obowiązujące w dacie budowy obiektu.

Zgodnie z zapisem art. 103 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane przepisu art. 48 nie stosuje się do obiektów, których budowa została zakończona przed dniem wejścia w życie ustawy. Do takich obiektów stosuje się przepisy dotychczasowe, a więc przepisy ustawy z dnia 24 października 1974 r. – Prawo budowlane.

Pismem z dnia 26 stycznia 2016 r. PINB w Pile zwrócił się do Burmistrza Miasta i Gminy Ujście o udzielenie informacji, czy zrealizowany samowolnie mur oporowy nie koliduje z obecnie obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Ujście, a w przypadku jego braku, z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Pismem z tego samego dnia zwrócono się też do Komendanta Państwowej Powiatowej Straży Pożarnej w Pile z zapytaniem, czy obiekt nie powoduje niebezpieczeństwa dla ludzi lub mienia, albo niedopuszczalnego pogorszenia warunków zdrowotnych lub użytkowych dla otoczenia.

O ile Burmistrz Miasta Ujście nie wniósł uwag, co do zgodności obiektu z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to wątpliwości do stanu technicznego muru, powziął Komendant PPSP w Pile. Z uwagi na brak technicznych możliwości nie mógł jednoznacznie stwierdzić, czy obecny stan obiektu nie powoduje niebezpieczeństwo dla ludzi lub mienia, albo niedopuszczalnego pogorszenia warunków zdrowotnych lub użytkowych dla otoczenia.

Dla organu nadzoru budowlanego najistotniejsze jest natomiast ustalenie, czy obiekt spełnia wszystkie wymagania w zakresie obowiązujących przepisów, w tym w szczególności określonych w art. 5 ustawy Prawo budowlane, a ponadto, czy w przypadku stwierdzenia występowania nieprawidłowości, uniemożliwiają one doprowadzenie obiektu do stanu zgodnego z prawem.

Odpowiedź na to pytanie winna dać ekspertyza sporządzona przez rzeczoznawcę budowlanego lub osobę posiadającą uprawnienia budowlane w zakresie pełnym, odpowiedniej specjalności i przynależnej do odpowiedniej izby samorządu zawodowego.

Postanowieniem Nr 30/16 z dnia 13.04.2016 r., znak: PINB.5160.4.15.II tut. organ zobowiązał Spółdzielnię Mieszkaniową „OLIMP” w Ujściu do dostarczenia w terminie do dnia 31.08.2016 r. ekspertyzy wraz z inwentaryzacją budowlaną muru oporowego i okalających go schodów terenowych.

Zaznaczono, że ocenie powinny być poddane wszystkie elementy obiektu, obejmującego zarówno mur, jak i schody terenowe, a w razie potrzeby również inne czynniki mające na nie wpływ, gdyż rozstrzygnięcie przez organ nadzoru budowlanego, w oparciu o zebrany materiał dowodowy, czy zachodzą okoliczności przewidujące zastosowanie art. 37, czy 40 ustawy Prawo budowlane z 1974 r. będzie miało istotne znaczenie dla dalszego istnienia obiektu.

Wobec skomplikowanego charakteru sprawy i konieczności wykonania szczegółowych badań geologicznych poprzedzających wykonanie ekspertyzy pismem z dnia 31.08.2016 r. Zobowiązany zwrócił się z wnioskiem o przedłużenie terminu na dostarczenie opracowania.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Pile przychylił się do wniosku Strony i postanowieniem Nr 78/16 z dnia 01.09.2016 r., znak: PINB.5160.4.15.II zmienił termin dostarczenia ekspertyzy.

W dniu 06.10.2016 r. do siedziby tut. organu wpłynęła ekspertyza techniczna wraz z inwentaryzacją budowlaną muru oporowego i okalającymi go schodami terenowymi.

Po dokonaniu jej analizy, tut. organ stwierdził, że osoba sporządzająca poza oceną techniczną obiektu pominęła kwestię spełnienia innych wymagań określonych dla tego typu opracowania, tj. zgodności zrealizowanych obiektów z wymaganiami art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poszanowaniu interesów osób trzecich oraz innych przepisów, w tym techniczno-budowlanych obowiązujących w dacie budowy obiektów. Sporządzający ekspertyzę błędnie oparł się o obecne przepisy techniczne.

Pismem z dnia 26.10.2016 r. tut. organ zwrócił ekspertyzę celem jej poprawienia i uzupełnienia o stwierdzone braki.

W dniu 07.12.2016 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „OLIMP” w Ujściu złożyła uzupełnioną i poprawioną ekspertyzę.

Analiza ekspertyzy dała odpowiedź, że istnieje możliwość legalizacji samowoli budowlanej pomimo braku spełnienia wymagań techniczno-budowlanych, jednak warunkiem legalizacji jest wykonanie dodatkowych robót budowlanych.

W złożonej ekspertyzie, osoba ją sporządzająca wskazała dwa rozwiązania. Pierwsze z nich polega na wykonaniu właściwego zakotwienia w gruncie muru oporowego na całej jego długości oraz murku oporowego przy schodach od strony wschodniej, co wiąże się jednak z dużymi nakładami finansowymi. Drugie natomiast – wobec pozytywnej oceny geotechnicznej, dopuszcza możliwość rozbiórki muru oporowego na całej jego długości wraz z lewostronnym murkiem oporowym przy schodach terenowych z wykonaniem nowej konfiguracji skarpy oraz wykonaniem przy schodach terenowych poręczy schodowej.

Zarówno pierwsze, jak i drugie rozwiązanie wymaga sporządzenie właściwej dokumentacji projektowej, uzgodnionej m.in. z zarządcą drogi wojewódzkiej.

Biorąc pod uwagę fakt, że istnieje możliwość doprowadzenia obiektu do stanu zgodnego z przepisami, tut. organ uznał, że należy nałożyć na Spółdzielnię Mieszkaniową „OLIMP” w Ujściu, właściciela działek, na których zlokalizowany jest mur oporowy i schody terenowe, wykonania w oznaczonym terminie zmian lub przeróbek, niezbędnych do doprowadzenia istniejącego obiektu budowlanego do stanu zgodnego z przepisami. Zgodnie z treścią art. 40 ustawy Prawo budowlane z 1974 r. w przypadku wybudowania obiektu budowlanego niezgodnie z przepisami, jeżeli nie zachodzą okoliczności określone w art. 37, właściwy terenowy organ administracji państwowej wyda inwestorowi, właścicielowi lub zarządcy decyzję nakazującą wykonanie w oznaczonym terminie zmian lub przeróbek, niezbędnych do doprowadzenia obiektu budowlanego, terenu nieruchomości lub strefy ochronnej do stanu zgodnego z przepisami.

Zgodnie z treścią art. 42 ust.2 poza wypadkiem określonym w ust. 1 właściwy terenowy organ administracji państwowej może nałożyć obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie wybudowanego obiektu budowlanego, gdy jest to uzasadnione względami bezpieczeństwa ludzi lub mienia, ochrony środowiska albo innymi względami interesu społecznego.

Przed wydaniem niniejszego rozstrzygnięcia zawiadomiono Strony o możliwości zapoznania się z całością materiału dowodowego. W wyznaczonym terminie z prawa tego skorzystała jedynie Gmina Ujście, nie wnosząc uwag.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji decyzji.

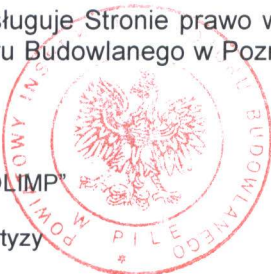
Od niniejszej decyzji przysługuje Stronie prawo wniesienia odwołania do Wielkopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Poznaniu za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

Otrzymują:

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „OLIMP”  
Osiedle Górne 8/1  
64-850 Ujście + 1 egz. ekspertyzy
2. Gmina Ujście  
64-850 UjściePl. Wiosny Ludów 2
3. Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich  
Rejon Dróg Wojewódzkich w Czarnkowie  
64-700 Czarnków, ul. Gdańska 56

Do wiadomości:

1. Starosta Piłski
2. a/a + 1 egz. ekspertyzy



POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO  
W PIŁCE  
*Milena Tomasz*