

Zastępca Prezydenta
Miasta Poznania

Znak sprawy: Or-II.0003.1.104.2016
Lotus: 050416 - 2666

Pani
Halina Owsiana
Radna Miasta Poznania

Poznań, 05.04, 2016 r.

Szanowna Pani Radna,

odpowiadając na złożoną przez Panią Radną w dniu 16 marca 2016 r. interpelację w sprawie odmowy wydania zaświadczenia o zgodności prac budowlanych wykonanych w budynku przy ul. Kórnickiej 28, którą Prezydent Miasta przekazał mi celem udzielenia odpowiedzi, przekazuję wyjaśnienia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w powyższej sprawie wraz z dokumentacją fotograficzną.

Z wyrazami szacunku



Do wiadomości:

Przewodniczący Rady Miasta

**Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
dla Miasta Poznania**
Plac Kolegiacki 17
61 – 841 Poznań

PINB/OOA/70035/2102/2013

P.B. Dzielakiewicz

Wydział Organizacyjny		
Sekretariat		
pl. Kolegiacki 17, 61-841 Poznań		
WITD NR/00	2016-03-25	WITD NR/00
DATA		DATA
L. dz. 2504 - 2016		
Załącznik		
Załącznik		

Poznań, dnia

24. 03. 2016

**Urząd Miasta Poznania
Wydział Organizacyjny**

Rejestracja interpelacji pod nr 16031601543

Odpowiadając na interpelację radnej Pani Haliny Owsianej, z dnia 15 marca br. ws. odmowy wydania zaświadczenia o zgodności prac budowlanych wykonanych w budynku przy ul. Kórnickiej 28 wyjaśniam, że w trakcie prowadzonego postępowania dotyczącego legalności odbudowy i rozbudowy obiektu budowlanego o pow. zabudowy ~ 38 m² zlokalizowanego na nieruchomości przy ul. Kórnickiej 28 w Poznaniu (dz. 107/1, ark. 03, obręb Rataje) pozyskano z zasobów GEOPOZU zdjęcia lotnicze z lat 1989, 1994, 1995, 1997, 1999, 2006, 2008, 2010 i 2012. Z analizy ww. zdjęć jednoznacznie wynika, iż od lipca 1989 roku do maja 1994 roku pawilon miał, taki sam kształt, zbliżony do kwadratu. Na zdjęciu z 1995r. widnieje już rozbudowany, od strony południowej, obiekt którego kształt jest niezmienny do 2012 r. Jak wynika z analizy zdjęć, wykonanych przez pracowników Inspektoratu, w pewnym okresie pawilon handlowy w dotychczasowej formie przestał istnieć, a tym samym nie był już obiektem budowlanym, gdyż jego dach oraz ściany uległy rozbiórce. W aktach sprawy znajdują się również zdjęcia potwierdzające rozbudowę ww. obiektu.

W celu kompleksowego wyjaśnienia prowadzonego postępowania przesyłam kserokopię postanowienia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Poznania z dnia 13 listopada 2013 r., w uzasadnieniu którego wyjaśniono szczegółowo kwestę rozbudowy i odbudowy przedmiotowego pawilonu handlowego.

Otrzymują:

1. Adresat
2. OOA a/a

sprawę prowadzi:
Małgorzata Krygier, tel. 8 785-579

Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
dla Miasta Poznania
Plac Kolegiacki 17
61 – 841 Poznań

Poznań, dnia

13. 11. 2014

PINB/OOA/70035/2102/2013
za dowodem doręczenia

POSTANOWIENIE Nr 220/2014

Na podstawie art. 48 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 j.t.) oraz art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r., poz. 267 z późniejszymi zmianami),

I. wstrzymuję inwestorowi, Pani prowadzenie robót budowlanych polegających na odbudowie i rozbudowie pawilonu handlowego, na działce nr 107/1, obr/ark. 05/03 przy ul. Kórnickiej 28 w Poznaniu, bez wymaganego pozwolenia na budowę

II. nakładam na wyżej wymienionego inwestora obowiązek dostarczenia następujących dokumentów w terminie 90 dni od dnia doręczenia niniejszego postanowienia:

- a) czterech egzemplarzy projektu budowlanego ww. pawilonu handlowego opracowanego przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia budowlane i wykazującą się przynależnością do właściwego samorządu zawodowego, sprawdzonego zgodnie z art. 20 ust. 2 ustawy Prawo budowlane wraz z ważnym w dniu sporządzenia ww. projektu zaświadczeniem potwierdzającym przynależność autora projektu do właściwej izby samorządu zawodowego;
- b) oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w formie określonej w załączniku nr 2 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie wzorów: wniosku o pozwolenie na budowę, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i decyzji o pozwoleniu na budowę (Dz. U. z 2003 r., Nr 120 poz. 1127 z późniejszymi zmianami);
- c) zaświadczenia Prezydenta Miasta Poznania o zgodności budowy z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kampus Politechniki Poznańskiej w paśmie Warta” w Poznaniu (Uchwała NR XXIV/216/V/2007 Rady Miasta Poznania z dnia 23 października 2007r., opublikowana w Dzienniku Urzędowym Nr 191, poz. 4257 z dnia 14 grudnia 2007r.).

III. nakładam na wyżej wymienionego inwestora obowiązek zabezpieczenia przedmiotowego pawilonu przed dostępem osób postronnych.

UZASADNIENIE

W dniu 26 marca 2014r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Poznania wydał decyzję, Nr 188/2014, którą nakazał inwestorowi p. Beacie Przybyło rozbiórkę części pawilonu handlowego, który został odbudowany i rozbudowany na działce nr 107/1, obr/ark. 05/03 przy ul. Kórnickiej 28 w Poznaniu, bez wymaganego pozwolenia na budowę, w zakresie:

1. rozbiórki dachu;
2. rozbiórki ściany, oznaczonej literą A na załączonym szkicu, powyżej cokołu, który ma wysokość 5 cegieł (około 38 cm);
3. rozbiórki ściany, oznaczonej literą B,
 - na odcinku o długości 3,7m, powyżej cokołu, który ma wysokość około 38 cm,
 - na odcinku długości 2,0m, od wysokości 2,6 m wzwyż,
 - na odcinku o długości 1,9m na całej wysokości;
4. rozbiórki ściany, oznaczonej literą C,

- poniżej górnej krawędzi ściany, na długości 5,5 m pasa o szerokości 0,75 m,
 - na odcinku, o długości 3,6m na całej wysokości,
 - na odcinku o długości 3,1m na całej wysokości;
5. rozbiórki ściany, oznaczonej literą E o długości 1,3m.

Po rozpatrzeniu odwołania, od powyższej decyzji, wniesionego przez Panią reprezentowaną przez Radcę Prawnego Pana Zbigniewa Michalaka, Wielkopolski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego uchylił, w dniu 18 czerwca 2014r., zaskarżoną decyzję w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia uznając iż „... przy przedmiotowym obiekcie budowlanym były prowadzone roboty budowlane związane z odbudową obiektu, a nie jego remontem i wymagały uzyskania pozwolenia na budowę...”. Wskazano jednocześnie, iż należy wyjaśnić kwestie rozbudowy budynku. W uzasadnieniu wskazano również, iż „...W ocenie organu odwoławczego przewidziany w zapisach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakaz zabudowy nie dotyczy obiektów już istniejących, lecz tych nowosytuowanych, powstających dopiero obiektów. Przy tworzeniu planu ustanawiane w nim nakazy czy zakazy winny dotyczyć wyłącznie zagospodarowania danego terenu w przyszłości. Wprowadzenie w planie nakazu likwidacji istniejących już obiektów wykraczałoby poza określoną przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym treść postanowień planu miejscowego.”.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Poznania ponownie rozpatrując sprawę dokonał niżej opisanych ustaleń i konstatacji.

W dniu 22 marca, w drodze powrotnej z innej kontroli przeprowadzonej w tym dniu, wykonano 4 zdjęcia pawilonu handlowego przy ul. Kórnickiej 28 w Poznaniu.

Dowód: zdjęcia - akta postępowania PINB/OIK/70041/1035/2013 - karta akt 5.

Pracownicy Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla Miasta Poznania, w dniu 22 kwietnia 2013r., przeprowadzili czynności kontrolne na nieruchomości przy ul. Kórnickiej 28 w Poznaniu, w których uczestniczył p. _____, współwłaściciel nieruchomości. W trakcie kontroli (podczas której nie były prowadzone roboty budowlane) ustalono, że obiekt budowlany- pawilon handlowy, zlokalizowany na działce nr 107/1, został rozbudowany w południowo zachodniej części, ponadto część ścian została odbudowana (stan surowy zamknięty - wstawione okna i drzwi).

Zgodnie z oświadczeniem p. _____ inwestorem robót jest jego siostra p. _____.

Dowód: akta postępowania PINB/OIK/70041/1035/2013 - protokół z czynności kontrolnych z dnia 22 kwietnia 2013r. - karta akt 15-17 + zdjęcia 11-13.

Ze zgromadzonego przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Poznania materiału dowodowego wynika, że Prezydent Miasta Poznania w dniu 30 kwietnia 2013r. wydał decyzję zgłaszającą sprzeciw wobec zgłoszenia, złożonego w Wydziale Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania w dniu 16 kwietnia 2013r., przez Panią _____, dotyczącego zamiaru wykonania robót budowlanych polegających na wymianie belek drewnianych dachu, wymianie izolacji termicznej, wymianie stolarki okiennej, odtworzeniu pomieszczenia zaplecza sanitarnego budynku przy ul. Kórnickiej 28 (dz. nr 107/1, ark. 3, obręb Rataje) w Poznaniu. W uzasadnieniu tej decyzji wskazano, iż 16 kwietnia 2013r. p. _____ złożyła zgłoszenie dotyczące wykonania

określonych robót budowlanych dotyczących budynku przy ul. Kórnickiej 28 w Poznaniu. W dniu 25 kwietnia 2013r. Wydział powziął wiedzę, iż Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Poznania stwierdził, 22 kwietnia 2013r., prowadzenie robót budowlanych w obiekcie objętym zgłoszeniem z 16 kwietnia 2013r. Zgodnie z art. 30 ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (Dz. U z 2013r., poz. 1409 j.t.) zgłoszenia robót budowlanych należy dokonać przed terminem zamierzonego rozpoczęcia robót budowlanych, a do ich wykonania można przystąpić, jeżeli w terminie 30 dni od dnia doręczenia zgłoszenia właściwy organ nie wniesie sprzeciwu, w drodze decyzji. Ponieważ inwestor nie zastosował się do dyspozycji art. 30 ust. 5 i rozpoczął roboty budowlane bez wymaganego zgłoszenia, ewentualnie pozwolenia na budowę dotyczącego rozbudowy budynku, zgłoszenie sprzeciwu było konieczne.

Dowód : akta postępowania PINB/OIK/70041/1035/2013 - decyzja Prezydenta Miasta Poznania z dnia 30 kwietnia 2013r. - karta akt 20.

Aby uszczegółowić ustalenia poczynione w trakcie czynności kontrolnych z dnia 22 kwietnia 2013r., w dniu 3 lipca 2013r. przeprowadzono ponownie kontrolę, w trakcie której dokonano pomiaru ścian obiektu budowlanego (bezpośredni dostęp był tylko z trzech stron pawilonu), zlokalizowanego na nieruchomości przy ul. Kórnickiej 28 w Poznaniu, wymiary naniesiono na zdjęciu lotniczym, które jest załącznikiem do protokołu z dnia 3 lipca 2013r. W trakcie kontroli ustalono, iż ściana frontowa,

w której osadzono nową stolarkę drzwiową i okienną jest, powyżej pięciu warstw cegieł, nowo wykonana. Również pozostałe ściany są w około 90 procentach wykonane na nowo.

Dowód: protokół z dnia 3 lipca 2013r. + zdjęcia – karta akt 13-16.

W trakcie prowadzonego postępowania ustalono, że właścicielem nieruchomości przy ul. Kórnickiej 28 w Poznaniu (dz. nr 107/1, ark. 3, obręb Rataje) jest Miasto Poznań – władający Wydział Gospodarki Nieruchomościami i

Dowód: akta postępowania PINB/OIK/70041/1035/2013 – karta akt 4.

Wyjaśniając legalność obiektu budowlanego, w którym wykonano w 2013r. wyżej opisane roboty budowlane pozyskano z zasobów Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania archiwalne akta dotyczące nieruchomości przy ul. Kórnickiej 28 w Poznaniu. Najwcześniejszy dokument, który znajduje się w archiwalnych aktach Wydziału datowany jest na 1969r., a prowadzone postępowanie kończy się decyzją z dnia 11 września 1970r., nakazującą rozbiórkę budynku mieszkalnego o konstrukcji ścian – mur pruski. Następne archiwalne teczki dotyczą innych obiektów budowlanych niż obiekt będący przedmiotem niniejszego postępowania. W teście o sygnaturze UAN/S/UN.1424/8336-6/4962/91 znajduje się plan sytuacyjny, w skali 1:500, będący załącznikiem do decyzji NR 6/91, z dnia 2 kwietnia 1991r., zezwalającej Państwu na ustawienie pawilonu handlowego na okres tymczasowy, na planie tym widnieje, oprócz projektowanego obiektu, którego inwestorem są pp. prostokątny obiekt budowlany o wym. około 4,2 m x 5,3 m, który zlokalizowany jest w miejscu obecnie istniejącego pawilonu.

Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania po otrzymaniu zawiadomienia o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie legalności odbudowy i rozbudowy obiektu budowlanego o pow. zabudowy ~ 38 m² zlokalizowanego na nieruchomości przy ul. Kórnickiej 28 w Poznaniu (dz. 107/1, ark. 03, obręb Rataje) złożył do akt sprawy kopię decyzji pozwolenia na budowę z dnia 27 maja 1993r. sygn. UAN-Nm.7351/208/93 wydanej przez Prezydenta Miasta Poznania oraz kopię projektu technicznego rozbudowy pawilonu handlowego przy ul. Kórnickiej w Poznaniu (dz. 110,107-2,107-1; ark.3; obręb Rataje). Integralną częścią projektu technicznego jest plan zagospodarowania rozbudowy pawilonu handlowego w Poznaniu przy ul. Kórnickiej, wykonany na mapie zasadniczej stan aktualny na dzień 30 kwietnia 1993r., na którym widnieje istniejący pawilon handlowy oraz wkreślono zakres jego rozbudowy. Z opisu technicznego wynika, że istniejący pawilon miał 20,4 m² powierzchni użytkowej, a po rozbudowie powierzchnia użytkowa miała wynosić 73,7 m². Na projekcie tym widnieją pieczętki URZĄD MIEJSKI Wydział Urbanistyki Architektury i Nadzoru Budowlanego, 60-967 Poznań, Pl. Kolegiacki 17 natomiast na planie zagospodarowania widnieje jeszcze pieczętka Z upoważnienia PREZYDENTA mgr inż. arch. Małgorzata Matusiewicz Kierownik Oddziału.

Dowód: decyzja z dnia 27 maja 1993r – karta akt 47,48, projekt techniczny rozbudowy pawilonu handlowego, plan zagospodarowania rozbudowy pawilonu handlowego – karty akt 36-46.

Po uchyleniu decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Poznania z dnia 26 marca 2014r, pozyskano z zasobów GEOPOZU zdjęcia lotnicze z lat 1989,1994,1995, 1997, 1999, 2006, 2008, 2010 i 2012. Z analizy ww. zdjęć jednoznacznie wynika, iż od lipca 1989 roku do maja 1994 roku pawilon miał, taki sam kształt zbliżony do kwadratu. Na zdjęciu z 1995r. widnieje już rozbudowany, od strony południowej, obiekt którego kształt jest niezmienny do 2012 r.

Dowód: zdjęcia karty akt 139-147.

Gdyby przyjąć, że pozwoleniem z 1973 roku dozwolono wybudować obiekt taki jak na załączonych przez p. rysunkach tj. prostokąt o wym około 4,55m x 7,65m (pow. zab. 34,8m²) to, nie można uznać, że obecny obiekt, który ma wymiary 4,5m x 8,6m jest tożsamy z obiektem który można było wybudować czterdzieści lat temu, gdyż zdjęcia lotnicze wskazują, że proces inwestycyjny został zakończony przed 1989r. W latach 1989-1994 tj. w okresie 5 lat nie wykonywano przy nim robót związanych z jego rozbudową, gdyż w ww. latach jego wielkość nie uległa zmianie.

W celu dokonania szczegółowych ustaleń dotyczących zakresu wykonanych robót budowlanych to jest rozbudowy i odbudowy pawilonu handlowego będącego przedmiotem niniejszego postępowania przeanalizowano: plan sytuacyjny, w skali 1:500, będący załącznikiem do decyzji NR 6/91, z dnia 2 kwietnia 1991r., plan zagospodarowania rozbudowy pawilonu handlowego, projekt budowlany rozbudowy budynku, zatwierdzony decyzją z 27 maja 1993r., zdjęcia lotnicze z lat 1989, 1994, 1995, 1997, 1999, 2006, 2008, 2010 i 2012, załącznik nr 1 do protokołu z dnia 22 kwietnia 2013r., wydruk z Geomapy z 2013 r. na którym jest zaznaczony aktualny kształt obiektu. Organ nadzoru budowlanego uznał, że Prezydent Miasta Poznania wydając pozwolenie na rozbudowę

pawilonu w 1993r. nie miał wątpliwości, iż istniejący pawilon został wybudowany zgodnie z przepisami. Na planie zagospodarowania rozbudowy pawilonu handlowego, który został sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1 : 500, stan aktualny na dzień 30 kwietnia 1993r., istniejący pawilon handlowy, ma kształt zbliżony do kwadratu. Jak wynika z rysunku rzutu przyziemia, istniejący w 1993r., pawilon miał wymiary około 4,3m x 5,3m. Pozwoleniem tym dopuszczono jego rozbudowę od strony wschodniej o 1,45m, od strony zachodniej o 2,0m oraz od strony południowej o część w kształcie prostokąta o wym. 8,0m x 5,5m.

Dowód: plan sytuacyjny, w skali 1:500, będący załącznikiem do decyzji NR 6/91, z dnia 2 kwietnia 1991r.- akta archiwalne o sygn. 2009/221- karta akt 9, plan zagospodarowania rozbudowy pawilonu handlowego- karta akt 46, rzut przyziemia z projektu budowlanego rozbudowy budynku, zatwierdzony decyzją z 27 maja 1993r.- karta akt 38.

W dniu 14 października 2013r. Pani *złożyła „pismo wyjaśniające”, w którym to wskazuje, iż „...przedmiotowy obiekt budowlany (pawilon) został wybudowany na przełomie lat 1973-74 na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę z dnia 9 sierpnia 1974r. ... następnie stan zabudowy ulega zmianie z początkiem lat 80.... w roku 2001 pawilon przechodzi na własność kolejnej osoby, która podczas następujących po sobie prac remontowych dokonała rozbioru toalety ... powyższy stan zabudowy utrzymywał się do 2013r. ... kiedy to Pani podjęła się robót budowlanych w celu przeprowadzenia remontu. ... W zakres remontu weszły prace: ... odtworzenie pomieszczenia zaplecza sanitarnego WC (toalety) zgodnie z pierwotnym projektem. Do pisma załączone są trzy szkice i zdjęcia. Reasumując przedstawione wyjaśnienia, poparte dokumentacją fotograficzną.... należy stwierdzić, że przeprowadzone w obiekcie budowlanym (pawilonie) prace budowlane mają charakter wyłącznie prac remontowych i w żaden sposób nie wykraczają poza ich zakres.”.*

Przedłożona przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania decyzja z dnia 27 maja 1993r. pozwolenia na rozbudowę pawilonu handlowego przy ul. Kórnickiej w Poznaniu dotyczy niewątpliwie przedmiotowego obiektu, gdyż w sentencji decyzji wpisane są numery geodezyjne działek, które tworzą przedmiotową nieruchomość. Na planie zagospodarowania rozbudowy pawilonu handlowego jak i na projekcie technicznym rozbudowy pawilonu handlowego, który składa się z opisu technicznego i rysunków są pieczętki Wydziału Urbanistyki, Architektury i Nadzoru Budowlanego Urzędu Miejskiego.

Dowód: plan zagospodarowania rozbudowy pawilonu handlowego- karta akt 46, rzut przyziemia z projektu budowlanego rozbudowy budynku, zatwierdzony decyzją z 27 maja 1993r.- karta akt 38.

Wobec powyższego uznano, punktem odniesienia co do legalności i zakresu wykonanych robót budowlanych, jest plan zagospodarowania na którym wkreślony jest istniejący obiekt budowlany, który to do akt sprawy złożył Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania. W tym miejscu należy ponownie wyjaśnić, iż obiekt obecnie istniejący nie jest tożsamy z obiektem, który można było wybudować na podstawie pozwolenia z 1973r. , gdyby nawet obiekt ten zrealizowano z odstępstwem od pozwolenia na budowę, to byłby to stan na lipiec 1989, który przez 5 następnych lat nie ulegał zmianie do 1994r. i jest ujęty na planie zagospodarowania z 1993r. jako obiekt istniejący o takim samym kształcie.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Poznania nie twierdził, że obiekt budowlany rozbudowano zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Poznania z dnia 27 maja 1993r. Wskazywał tylko, że w zatwierdzonym projekcie tj. na planie zagospodarowania działki i rzucie przyziemia zaznaczono pierwotną, już istniejącą, część obiektu, którą zamierzano rozbudować. Część ta zbliżona jest swymi wymiarami (4,55x 5,10) do kwadratu, co jest zbliżone z tym co przedstawiają zdjęcia lotnicze z lipca 1989 roku i kwietnia 1994 roku. Wobec powyższego uznano, iż punktem odniesienia co do legalności następnie wykonywanych robót budowlanych jest obiekt budowlany zbliżony do kwadratu o wym. (4,55x 5,10).

Reasumując, na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego można jednoznacznie określić, iż pozwolenie na budowę z 9 sierpnia 1973 roku pozwalało wybudować pawilon kwiaciarski, który to miał mieć wymiary 4,55m x 7,5m, w lipcu 1989 roku pawilon miał kształt zbliżony do kwadratu o wym około 5x 5m (odczyt z skali 1: 700). Kształt ten nie zmienił się do maja 1994 roku. Po maju 1994r. do maja 1995r. zostaje wykonana rozbudowa obiektu (w tym czasie można było rozbudować obiekt na podstawie wydanego pozwolenia na budowę z dnia 27 maja 1993r.). Stan rozbudowy z maja 1995 roku pozostaje niezmienny do 2012r.

Dowód : zdjęcia lotnicze z maja 1995, 1997, 1999, 2006, 2008, 2010, 2012 roku.

Pomiędzy 2012 a 2013 rokiem rozbudowano przedmiotowy obiekt w części zachodniej co uwidoczniło na kartach 149-151. Należy również wyjaśnić, iż „przesunięcie” do przodu części frontowej obiektu widoczne na zdjęciu lotniczym z 2010r. spowodowane jest tym, że nie jest to rzut poziomy obiektu, zdjęcie robione jest pod kątem od strony południowej, co potwierdza widoczna płaszczyzna ściany tylnej. Na zdjęciu z 2010 r. - karta nr 152- zaznaczono przesunięcie dachu oraz nadwieszenie konstrukcji dachu poza lico frontowej ściany pawilonu.

Dowód: zdjęcie – karta akt 152 i 152 + notatka z dnia 15 października 2014r. - karta akt 152.

Zgodnie z definicją zawartą w art. 3 pkt 8 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013r. poz 1409 j.t.) przez remont należy rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.

Na zdjęciach wykonanych przez inspektorów Oddziału Inspekcji i Kontroli w dniu 22 marca 2013r. widnieje nowo wykonana konstrukcja drewniana pokryta blachą trapezową, która zabezpiecza obiekt przed opadami śniegu (który padał w dni poprzedzające wykonanie zdjęć). Widoczna część konstrukcji to drewniana belka usytuowana na nowowystawionej ścianie zachodniej, oraz podłużne i poprzeczne krawędziaki. Na zdjęciach tych widoczna jest odbudowana ściana frontowa, powyżej otynkowanego cokołu, który jest pozostałością poprzednio istniejącej ściany (otwór drzwiowy i okienny zabezpieczony płytą wiórową), rozebrana w części ściana wschodnia (miejsce które zabezpieczone jest płytą wiórową).

Dowód: akta postępowania PINB/OIK/70041/1035/2013 - karta akt 5, akta PINB/OOA/70035/2102/2013- karta akt 89,90.

Dlatego też nie można podzielić argumentacji inwestora robót, iż wykonane roboty były jego remontem, gdyż remont można wykonać tylko w istniejącym obiekcie budowlanym. Zgodnie z definicją zawartą w art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013r. poz 1409 j.t.) przez obiekt budowlany należy rozumieć obiekt trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiadający fundamenty i dach.

Jak wynika z analizy zdjęć w aktach sprawy, był pewien okres czasu kiedy dotychczas istniejący pawilon handlowy przestał istnieć, a tym samym nie był obiektem budowlanym, gdyż jego dach oraz ściany uległy rozbiórce. Dowodem na to są wyżej opisane zdjęcia, z dnia 22 marca 2013r., wykonane przez inspektorów Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla Miasta Poznania jak również zdjęcia załączone do pisma strony z dnia 3 października 2013r.

Dowód: Zdjęcia - karty akt 14, 15, 89,90 , zdjęcia dołączone przez stronę – karta akt 62 fotografia nr 9, karta akt 63 - fotografia nr 7,8.

Również oświadczenie Pani *z odtworzono* pomieszczenie zaplecza sanitarnego, które zaznaczone jest kolorem czerwonym na zdjęciu opisanym „fotografia nr 9” będącym załącznikiem do pisma z dnia 3 października 2013r., jest dowodem potwierdzającym wykonanie rozbudowy obiektu budowlanego zlokalizowanego przy ul. Kórnickiej 28 w Poznaniu na działce nr 107/1. Na marginesie należy wyjaśnić, iż według słownika języka polskiego (PWN tom 2) odtworzyć to „stworzyć coś na nowo, powtórnie”. Użyte w tym kontekście przez inwestora sformułowanie dotyczące odtworzenia czy to pierwotnego pomieszczenia zaplecza sanitarnego czy też ściany, słupków i nadproży jest w rozumieniu Prawa budowlanego jego odbudową.

Dowód: pismo inwestora z dnia 3 października 2013. - karta akt 72.

Wobec powyższego nie dano wiary oświadczeniu inwestora robót, iż zakres wykonanych robót był remontem pawilonu handlowego, gdyż stoi to w jaskrawej sprzeczności z ww. dowodami.

Reasumując na podstawie analizy zgromadzonego materiału dowodowego organ nadzoru budowlanego uznał, że w 2013 r. odbudowano i rozbudowano pawilon handlowy na działce nr geod. 107/1, obr/ark. 05/03 przy ul. Kórnickiej 28 w Poznaniu, bez pozwolenia na budowę.

Opisane wyżej roboty budowlane organ nadzoru budowlanego zakwalifikował jako budowę w rozumieniu art.3 pkt 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013r., poz. 1409). Zgodnie z definicją zawartą we wskazanym wyżej przepisie przez budowę należy rozumieć cyt. „wykonanie obiektu budowlanego w określonym miejscu a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego”. Roboty budowlane, które zostały wykonane przy ww. budynku niewątpliwie były jego odbudową i rozbudową.

Zgodnie z art. 28 ust.1 Prawa budowlanego roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, której inwestor nie uzyskał.

Powyższy stan faktyczny wypełnia hipotezę normy określonej w art. 48 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 j.t.), tj. budowy (odbudowy i rozbudowy) obiektu budowlanego bez wymaganego pozwolenia na budowę. Ustawodawca przewidział możliwość legalizacji obiektu budowlanego, jeśli występują, określone w art. 48 ust. 2 ww. ustawy przesłanki do legalizacji tj. budowa musi :

być zgodna z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności:

a) ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

b) ustaleniami ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w

przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
2) nie naruszać przepisów, w tym techniczno-budowlanych, w zakresie uniemożliwiającym doprowadzenie obiektu budowlanego lub jego części do stanu zgodnego z prawem.

W chwili obecnej dla terenu, na którym znajduje się nieruchomość przy ul. Kórnickiej 28 w Poznaniu, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kampus Politechniki Poznańskiej w paśmie Warta” w Poznaniu (Uchwała NR XXIV/216/V/2007 Rady Miasta Poznania z dnia 23 października 2007r., opublikowana w Dzienniku Urzędowym Nr 191, poz. 4257 z dnia 14 grudnia 2007r.). Zgodnie z zapisami planu działka o nr geod. 107/1, obr/ark. 05/03 przy ul. Kórnickiej 28 znajduje się na terenie oznaczonym U6 – zabudowa usługowa. W paragrafie 13 pkt 2 ust. 1 f ww. planu określono dla terenu 5U i 6U „ustala się zakaz sytuowania, budowy i rozbudowy parterowych obiektów usługowo – handlowych”. Zgodnie ze wskazaniem Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, iż „... *działanie polegające na wykluczeniu przez PINB możliwości legalizacji należy uznać za wadliwe, ponieważ prowadzi do pozbawienia Odwołującej przysługującego jej uprawnienia do podjęcia działań zmierzających do legalizacji samowolnie wykonanych robót bowiem legalizacja jest uprawnieniem inwestora.*”.

Reasumując, wobec jednoznacznego stanowiska Wielkopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, w badanej sprawie nie stwierdzono, aby wykonane roboty naruszały ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przepisy w tym techniczno – budowlane w zakresie uniemożliwiającym doprowadzenie obiektu do stanu zgodnego z prawem.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji niniejszego postanowienia.

Pouczenie:

Zgodnie z art. 141 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, na niniejsze postanowienie nie służy stronom prawo wniesienia zażalenia. Niniejsze postanowienie strona może, zgodnie z art. 142 k. p. a., zaskarżyć tylko w odwołaniu od decyzji kończącej niniejsze postępowanie.

W przypadku wykonywania robót budowlanych - pomimo wstrzymania ich wykonywania niniejszym postanowieniem - zostanie wydana decyzja o nakazie rozbioru obiektu budowlanego lub jego części (art. 50a pkt 1 ustawy Prawo budowlane).

Wypełnienie obowiązków nałożonych niniejszym postanowieniem traktuje się jak wniosek o wydanie decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego (art. 48 ust. 5 ustawy Prawo budowlane).

Przed wydaniem decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego organ nadzoru budowlanego ustala postanowieniem wysokość opłaty legalizacyjnej (art. 49 ust. 1 ustawy Prawo budowlane).

W przypadku nie wykonania obowiązków określonych w sentencji niniejszego postanowienia jak również nie uiszczenia w/w opłaty legalizacyjnej zostanie wydana decyzja nakazująca rozbiorę przedmiotowego obiektu w oparciu o art. 48 ust 1 ustawy Prawo budowlane.

W celu uniknięcia dodatkowych kosztów zaleca się wykonanie obowiązków wynikających z tegoż postanowienia rozpocząć od uzyskania w Wydziale Urbanistyki i

Architektury Urzędu Miasta Poznania zaświadczenia, o którym mowa w pkt c sentencji niniejszego postanowienia.



(pieczęć okrągła)

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania postanowienia)

Otrzymują strony i pełnomocnicy:
Wg rozdzielnika w aktach sprawy.

Otrzymują:

1. OOR – rejestr
2. OOA – a/a
3. Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania, w gmachu

Do wiadomości :

1. Urząd Miasta Poznania
Wydział Finansowy
Oddział Podatków od Nieruchomości
ul. Słowackiego 22, 60-823 Poznań

Sprawę prowadzi;
Małgorzata Krygier
tel.. 8 785-592