

Gdańsk, dnia 2024-07-09

WOP.7721.16.2024.KK

DECYZJA

Na podstawie art. 138 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 572), art. 51 ust. 1 pkt 3, art. 80 ust. 2 pkt 2, art. 83 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 725), po rozpatrzeniu odwołania z dnia 24 stycznia 2024 r. OL-Trans Hewelt Sp. z o.o. z siedzibą w Mrzeżynie od decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Kartuzach nr PINB.5170.189.2023.24.MW z dnia 17 stycznia 2024 r. nakładającej na OL-TRANS Hewelt Sp. z o.o. obowiązek sporządzenia i przedstawienia, w terminie do dnia 30 grudnia 2024 r., 4 egzemplarzy projektu budowlanego zamiennego dotyczącego hali prefabrykacji betonu „z towarzyszącymi mu węzłami betoniarskimi, zasieków na kruszywo, zasieków na odpady produkcyjne, parkingów, placów składowych, silosów, zbiornika na ścieki, przebudowy kanalizacji deszczowej, usyt. na terenie działki nr 65/1, 64/5, 64/6 w miejscowości Tuchom, zgodnego z przepisami, w tym o planowaniu przestrzennym” (dokumentacja winna być wykonana przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia budowlane do projektowania oraz winna spełniać wymogi określone: w Rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r., Dz. U. z 27.04.2012r. poz. 462 w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego oraz w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dz. U. nr 75, poz. 690 z 2002r. z późn. zm., a także uzgodniona z: rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz rzeczoznawcą sanitarnym)

utrzymuję zaskarżoną decyzję w mocy

UZASADNIENIE

W dniu 16 października 2023 r. inspektorzy Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Kartuzach przeprowadzili kontrolę na terenie działek zlokalizowanych w miejscowości Tuchom, gm. Żukowo. Podczas tej kontroli ustalono, że (według zapisów w protokole):

- na terenie działek nr 65/1, 64/5 realizowane są roboty budowlane polegające na budowie hali prefabrykacji w oparciu o decyzję Starosty Kartuskiego nr B.7353-2455/09 z dnia 05 lutego 2010 r. dla inwestora - WAKOZ -Beton Sp. z o.o. Następnie Starosta Kartuski decyzją nr B.MG.7353-2455/09/MM z dnia 03 listopada 2022 r. odmówił wygaśnięcia ostatecznej decyzji nr B.7353-2455/09 z dnia 05 lutego 2010 r. Kolejną decyzją nr B.6740.2031.2022.MM z dnia 24 stycznia 2023 r. Starosta

Kartuski przeniósł ww. decyzję – pozwolenie na budowę na rzecz OL-TRANS Hewelt Sp. z o. o.

- obecnie inwestor (OL-TRANS Hewelt Sp. z o. o.) wykonał prace w oparciu o ww. decyzję – pozwolenie na budowę polegające na rozbiórce realizowanego obiektu budowlanego, a następnie „ponownej budowie w oparciu o ww. decyzję pozwolenie na budowę z przesunięciem lokalizacji omawianego obiektu budowlanego z jednoczesnym jego obrotem o 180 st.”. Zmienione zostały również wymiary zabudowy obiektu tj. długość i szerokość z projektowej długości 81,15 m na (wykonaną) 99,5 m oraz z szerokości 53,85 m na wykonaną 56 m
- zwiększenie powyższych wymiarów stanowi, że roboty budowlane realizowane są w sposób istotnie odbiegający od warunków pozwolenia na budowę
- omawiany obiekt ma pełnić funkcję hali prefabrykacji i wprowadzono nową technologię
- pozostały zakres prac obejmujący budowę zasieków na kruszywo, zasieków odpady produkcyjne, silosów zbiornika na ścieki, parkingów oraz placów składowych „w części objęte były na potrzeby węzła betoniarskiego”

W związku z dokonanymi ustaleniami Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Kartuzach pismem nr PINB.5170.189.2023.MW z dnia 09 listopada 2023 r. zawiadomił o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie hali prefabrykacji betonu z towarzyszącymi jej węzłami betoniarskimi, zasiekami na kruszywo, zasiekami na odpady produkcyjne, parkingami, placami składowymi, silosami, zbiornikiem na ścieki, wraz z przebudową kanalizacji deszczowej, usyt. na terenie działki nr 65/1, 64/5, 64/6 w m. Tuchom, gm. Żukowo.

Następnie Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Kartuzach postanowieniem nr PINB.5170.189.2023.24.MW z dnia 17 stycznia 2024 r., na podstawie art. 50 ust. 1pkt 4 ustawy – Prawo budowlane, wstrzymał OL-TRANS HEWELT Sp. z o. o. prowadzenie robót budowlanych przy budowie: hali prefabrykacji betonu „z towarzyszącymi mu węzłami betoniarskimi, zasieków na kruszywo, zasieków na odpady produkcyjne, parkingów, placów składowych, silosów, zbiornika na ścieki, przebudowy kanalizacji deszczowej, usyt. na terenie działki nr 65/1, 64/5, 64/6 w miejscowości Tuchom, gm. Żukowo, które w sposób istotny odbiegają od ustaleń i warunków określonych w pozwoleniu nr B.7353-2455/09 wydanej dla WAKOZ -Beton Sp. z o. o. w dniu 05 lutego 2010 r. oraz decyzji nr B.MG.7353-2455/09/MM z dnia 03 listopada 2022 r. o odmowie wygaśnięcia ostatecznej decyzji nr B.7353-2455/09 z dnia 05 lutego 2010 r., a także decyzji Starosty Kartuskiego nr B.6740.2031.2022.MM z dnia 24 stycznia 2023 r. o przeniesienie warunków pozwolenia na budowę, na rzecz OL-TRANS Hewelt Sp. z o. o.”.

Pismem z dnia 24 stycznia 2024 r. OL-Trans Hewelt Sp. z o.o. z siedzibą w Mrzezinie wniosła zażalenie na powyższe postanowienie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Kartuzach.

W związku z wnioskiem złożonym wraz z ww. zażaleniem Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Kartuzach postanowieniem nr PINB.5170.189.2023.24.MW z dnia 30 stycznia 2024 r., na podstawie art. 143 Kodeksu postępowania administracyjnego,

wstrzymał wykonanie swojego postanowienia nr PINB.5170.189.2023.24.MW z dnia 17 stycznia 2024 r. (art. 50 ust. 1 pkt 4 ustawy – Prawo budowlane).

Odrębnie, decyzją nr PINB.5170.189.2023.24.MW z dnia 17 stycznia 2024 r., na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 3 ustawy - Prawo budowlane, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Kartuzach nałożył na OL-TRANS Hewelt Sp. z o. o. obowiązek sporządzenia i przedstawienia, w terminie do dnia 30 grudnia 2024 r., 4 egzemplarzy projektu budowlanego zamiennego dotyczącego przedmiotowej hali prefabrykacji betonu.

Pismem z dnia 24 stycznia 2024 r. OL-Trans Hewelt Sp. z o.o. z siedzibą w Mrzeżynie wniosła odwołanie od powyższej decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Kartuzach.

Rozpatrując sprawę w trybie odwoławczym, Pomorski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego stwierdza, co następuje:

Przedmiotowe postępowanie w trybie nadzoru budowlanego dotyczy budowy budynku - hali prefabrykacji betonu z towarzyszącymi jej węzłami betoniarskimi, zasiekami na kruszywo, zasiekami na odpady produkcyjne, parkingami, placami składowymi, silosami, zbiornikiem na ścieki, wraz z przebudową kanalizacji deszczowej, usyt. na terenie działki nr 65/1, 64/5, 64/6 w m. Tuchom, gm. Żukowo.

W wyniku dokonanych ustaleń Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Kartuzach stwierdził, że ww. inwestycja jest realizowana w sposób istotnie odbiegający od ustaleń i warunków określonych w decyzji – pozwoleniu na budowę nr B.7353-2455/09 wydanej dla WAKOZ -Beton Sp. z o. o. w dniu 05 lutego 2010 r. przez Starostę Kartuskiego oraz decyzji Starosty Kartuskiego nr B.MG.7353-2455/09/MM z dnia 03 listopada 2022 r. o odmowie wygaśnięcia ostatecznej decyzji nr B.7353-2455/09 z dnia 05 lutego 2010 r., a także decyzji Starosty Kartuskiego nr B.6740.2031.2022.MM z dnia 24 stycznia 2023 r. o przeniesieniu warunków pozwolenia na budowę, na rzecz OL-TRANS Hewelt Sp. z o. o.

W ocenie organu I instancji (zgodnie z uzasadnieniem zaskarżonego postanowienia), stwierdzone w przedmiotowej sprawie zmiany dotyczące: zmiany powierzchni zabudowy w zakresie przekraczającym 5% oraz długości lub szerokości w zakresie przekraczającym 2% oraz zmiany w zagospodarowaniu działki (zwiększające obszar oddziaływania inwestycji) stanowią istotne odstępstwo od warunków określonych w pozwoleniu na budowę.

Ocena organu I instancji dotyczyła, w świetle ustaleń na etapie kontroli w dniu 16 października 2023 r., robót budowlanych zrealizowanych na etapie fundamentów oraz ścian fundamentowych.

Ponadto (zgodnie z uzasadnieniem zaskarżonej decyzji), Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Kartuzach stwierdził, że (cytat): „(...) przedmiotową sprawę należy rozpatrzyć w oparciu o przepisy art. 51 ustawy Prawa budowlanego z 1994r. zastosowanie tej procedury zmierza w pierwszej kolejności do doprowadzenia przedmiotowego obiektu budowlanego do stanu zgodnego z prawem.

Zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 13 lutego 2020r. o zmianie ustawy- Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw /tjDz.U. z 2020r. poz. 471 z późn. zm./ do spraw uregulowanych ustawą zmienianą w art. 1, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, przepisy ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym.

Natomiast zgodnie z art. 28 w/w ustawy z dnia 13 lutego 2020r. do spraw, o których mowa w art. 25-27:

1) stosuje się:

a) przepisy art. 36a ust. 5 i art. 40 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą,

b) przepisy art. 36a ust. 5b ustawy zmienianej w art. 1;

2) nie stosuje się przepisów art. 36a ust. 5a ustawy zmienianej w art. 1.

W tym miejscu wskazać należy, że decyzja pozwolenie na budowę nr B.MG.7353-2455/09 została wydana w 05.02.2010 r. Z uwagi na to, iż przedmiotowe postępowanie naprawcze dotyczy rozpoczętego wówczas procesu budowlanego zasadnym jest zastosowanie procedury opartej na przepisach dotychczasowych (z wyjątkiem art. 36a, z uwagi na art. 28 ustawy Prawo budowlane)".

Po zapoznaniu się z aktami sprawy i zgromadzonym materiałem dowodowym Pomorski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego stwierdził, że zaskarżona decyzja nr PINB.5170.189.2023.24.MW z dnia 17 stycznia 2024 r. jest prawidłowa w zakresie nałożenia na inwestora (w oparciu o art. 51 ust. 1 pkt 3 ustawy – Prawo budowlane) obowiązku sporządzenia i przedstawienia, w konkretnym terminie, projektu budowlanego zamiennego dotyczącego budowy przedmiotowej hali prefabrykacji betonu wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

W tym miejscu należy zauważyć, że równolegle do niniejszego postępowania odwoławczego było prowadzone postępowanie zażaleniowe w sprawie postanowienia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Kartuzach nr PINB.5170.189.2023.24.MW z dnia 17 stycznia 2024 r. (art. 50 ust. 1 pkt 4 ustawy – Prawo budowlane) wstrzymującego OL-TRANS HEWELT Sp. z o.o. prowadzenie robót budowlanych przy budowie: „hali prefabrykacji betonu z towarzyszącymi mu węzłami betoniarskimi, zasieków na kruszywo, zasieków na odpady produkcyjne, parkingów, placów składowych, silosów, zbiornika na ścieki, przebudowy kanalizacji deszczowej, usyt. na terenie działki nr 65/1, 64/5, 64/6 w miejscowości Tuchom, gm. Żukowo, które w sposób istotny odbiegają od ustaleń i warunków określonych w pozwoleniu nr B.7353-2455/09 wydanej dla WAKOZ -Beton Sp. z o. o. w dniu 05 lutego 2010 r. oraz decyzji nr B.MG.7353-2455/09/MM z dnia 03 listopada 2022 r. o odmowie wygaśnięcia ostatecznej decyzji nr B.7353-2455/09 z dnia 05 lutego 2010 r., a także decyzji Starosty Kartuskiego nr B.6740.2031.2022.MM z dnia 24 stycznia 2023 r. o przeniesienie warunków pozwolenia na budowę, na rzecz OL-TRANS Hewelt Sp. zo.o.”

W związku z wnioskiem złożonym wraz z zażaleniem Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Kartuzach postanowieniem nr PINB.5170.189.2023.24.MW z dnia 30 stycznia 2024 r., na podstawie art. 143 Kodeksu postępowania administracyjnego, wstrzymał wykonanie swojego postanowienia nr PINB.5170.189.2023.24.MW z dnia 17 stycznia 2024 r. (art. 50 ust. 1 pkt 4 ustawy – Prawo budowlane).

W wyniku stwierdzenia, że przedmiotowa inwestycja jest realizowana w sposób istotnie odbiegający od ustaleń i warunków określonych w ww. decyzji – pozwoleniu na budowę na skutek zmiany długości i szerokości realizowanego obiektu (budynku) w zakresie przekraczającym 2 %, a tym samym zwiększeniu powierzchni zabudowy w zakresie przekraczającym 5 %, jak również na skutek zmiany wysokości realizowanego obiektu, Pomorski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego postanowieniem nr WOP.7722.11.1.2024.KK z dnia 08 lipca 2024 r. utrzymał w mocy zaskarżone postanowienie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Kartuzach nr PINB.5170.189.2023. 24.MW z dnia 17 stycznia 2024 r.

Tym samym wnioski i dokumentacja tego postępowania zostały wzięte pod uwagę także w niniejszym postępowaniu odwoławczym.

W świetle ustaleń dokonanych przez inspektorów Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Kartuzach podczas kontroli w dniu 16 października 2023 r. oraz otrzymanej dokumentacji należy zgodzić się z organem I instancji, że w przedmiotowa inwestycja – budowa hali prefabrykacji betonu z towarzyszącymi jej węzłami betoniarskimi, zasiekami na kruszywo, zasiekami na odpady produkcyjne, parkingami, placami składowymi, silosami, zbiornikiem na ścieki, wraz z przebudową kanalizacji deszczowej, jest realizowana w sposób istotnie odbiegający od ustaleń i warunków określonych w decyzji – pozwoleniu na budowę nr B.7353-2455/09 wydanej dla WAKOZ -Beton Sp. z o. o. (pierwszy inwestor) w dniu 05 lutego 2010 r. przez Starostę Kartuskiego, przy czym warunki tego pozwolenia na budowę zostały przeniesione na rzecz OL-TRANS Hewelt Sp. z o. o. (obecny inwestor) decyzją Starosty Kartuskiego nr B.6740.2031.2022.MM z dnia 24 stycznia 2023 r.

W toku ww. odrębnego postępowania zażaleniowego i tym samym w toku niniejszego postępowania odwoławczego, w związku z pismem tutejszego organu nr WOP.7722.11.2023.KK/GD (powinno być WOP.7722.11.2024.KK/GD) z dnia 21 lutego 2024 r. materiał dowodowy został uzupełniony przez organ I instancji w trybie art. 136 Kodeksu postępowania administracyjnego o ustalenia stanu faktycznego (ogłędzin) w dniu 13 maja 2024 r.

Zgodnie z ustaleniami dokonanymi podczas oględzin przez inspektorów Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Kartuzach na terenie działek nr 65/1, 64/5, 64/6 w m. Tuchom, gm. Żukowo z udziałem kierownika produkcji do spraw technologii i kierownika Referatu Urbanistyki Urzędu Gminy Żukowo (według zapisów w protokole):

- na terenie ww. działek budowana jest hala prefabrykacji betonu wraz z infrastrukturą towarzyszącą
- roboty budowlane zostały obecnie zrealizowane na etapie stanu surowego, w części otwartego
- dokonano pomiarów w terenie (szkic do protokołu)
- wymiary i lokalizacja jak na szkicu
- wysokość budynku w najwyższym punkcie wynosi około 25 m (mierząc od terenu)
- omawiany obiekt budowlany jest konstrukcji mieszanej stalowo-murowanej
- na terenie budowy jest tablica informacyjna, ogłoszenie o sporządzeniu planu BIOZ, plan BIOZ, teren budowy jest wygrodzony

Do protokołu oględzin z dnia 13 maja 2024 r., oprócz ww. szkicu na mapie, została załączona dokumentacja fotograficzna (str.195-205 w aktach I instancji).

Ponadto, w odpowiedzi na prośbę tutejszego organu (pismo z dnia 20 czerwca 2024 r.), obecny inwestor - OL-TRANS Hewelt Sp. z o. o. przesłał do tutejszego Inspektoratu dokumentację projektową dotyczącą decyzji - pozwolenia na budowę nr B.7353-2455/09 wydanej dla WAKOZ -Beton Sp. z o. o. (pierwszy inwestor) w dniu 05 lutego 2010 r. przez Starostę Kartuskiego.

W tym miejscu należy zauważyć, że Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Kartuzach prawidłowo stwierdził, że w przedmiotowej sprawie zasadnym jest zastosowanie procedury opartej na „przepisach dotychczasowych”, tzn. na przepisach ustawy - Prawo budowlane przed ich zmianą ustawą z dnia 13 lutego 2020r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw, tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 471 z późn. zm., z datą obowiązywania do dnia 19 września 2020 r., przy czym powyższe nie wynika z art. 25, ale z art. 27 ww. ustawy.

Zgodnie z art. 27 ust. 1 ww. ustawy zmieniającej, do zamierzeń budowlanych realizowanych w oparciu o projekt budowlany sporządzony na podstawie przepisów dotychczasowych:

- 1) w przypadkach, o których mowa w art. 25 i art. 26,
- 2) dla których przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę albo dokonano skutecznego zgłoszenia
– przepisy ustaw zmienianych w art. 1-4, art. 6 oraz art. 8-24 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym.

W przedmiotowej sprawie, w ustalonym przez organ I instancji stanie faktycznym, ww. inwestycja jest realizowana w oparciu o będącą w obiegu prawnym decyzję Starosty Kartuskiego nr B.7353-2455/09 z dnia 05 lutego 2010 r.

Ponadto, niezależnie od faktu przywołania przez organ I instancji w tej części uzasadnienia zaskarżonego postanowienia innej decyzji, tzn. decyzji - pozwolenie na budowę nr B.7353-1546/2006/JB wydanej w dniu 07 grudnia 2006 r. (co stanowi oczywistą omyłkę pisarską), należy zauważyć, że, zgodnie z przepisami art. 25 i 28 ustawy z dnia 13 lutego 2020r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw, stosuje się przepisy art. 36a w obecnym brzmieniu zarówno do spraw wszczętych przed dniem 19 września 2020 r., jak i po tym dniu.

Zgodnie z przepisami art. 36a ust. 1 ustawy - Prawo budowlane (w obecnym brzmieniu) istotne odstępianie od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno- budowlanego lub innych warunków decyzji o pozwoleniu na budowę jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę wydanej przez organ administracji architektoniczno-budowlanej.

Istotne odstępianie od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę stanowi odstępianie w zakresie – art. 36a ust. 5 ww. ustawy:

- 1) projektu zagospodarowania działki lub terenu, w przypadku zwiększenia obszaru oddziaływania obiektu poza działkę, na której obiekt budowlany został zaprojektowany;
- 2) charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego dotyczących:
 - a) powierzchni zabudowy w zakresie przekraczającym 5 %,
 - b) wysokości, długości lub szerokości w zakresie przekraczającym 2 %,
 - c) liczby kondygnacji;
- 3) warunków niezbędnych do korzystania z obiektu budowlanego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osoby starsze;
- 4) zmiany zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części;
- 5) ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, innych aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 6) wymagającym uzyskania lub zmiany decyzji, pozwoleń lub uzgodnień, które są wymagane do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę lub do dokonania zgłoszenia:
 - a) budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-4, lub
 - b) przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. a, oraz instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d;
- 7) zmiany źródła ciepła do ogrzewania lub przygotowania ciepłej wody użytkowej, ze źródła zasilanego paliwem ciekłym, gazowym, odnawialnym źródłem energii lub z sieci ciepłowniczej, na źródło opalane paliwem stałym.

Zgodnie z art. 36a ust. 5b ww. ustawy, przepisów ust. 5:

- 1) pkt 1 nie stosuje się do urządzeń budowlanych oraz obiektów małej architektury;
- 2) pkt 6 nie stosuje się w zakresie odstąpienia od:
 - a) projektowanych warunków ochrony przeciwpożarowej, jeżeli odstąpienie zostało uzgodnione pod względem ochrony przeciwpożarowej,
 - b) wymagań zawartych w pozwoleniu właściwego konserwatora zabytków wydanego na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, jeżeli odstąpienie zostało uzgodnione z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Projektant dokonuje kwalifikacji zamierzonego odstąpienia od projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego lub innych warunków decyzji o pozwoleniu na budowę, a w przypadku uznania, że jest ono nieistotne, dołącza do dokumentacji budowy odpowiednie informacje (rysunek i opis) dotyczące tego odstąpienia. Nieistotne odstąpienie od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego, lub innych warunków decyzji o pozwoleniu na budowę nie wymaga uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę oraz ponownego zgłoszenia (art. 36a ust. 6 ww. ustawy). Niemniej, stanowisko przedstawione w tym zakresie przez projektanta podlega weryfikacji przez organ nadzoru budowlanego w toku postępowania, w świetle obowiązujących przepisów prawa oraz materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy.

W ocenie tutejszego organu, skoro ustalenia dokonane w przedmiotowej sprawie w trybie nadzoru budowlanego oraz przesłana ww. dokumentacja potwierdzają, że ww. inwestycja jest obecnie realizowana w sposób istotnie odbiegający od ustaleń i

warunków określonych w ww. decyzjach wydanych przez Starostę Kartuskiego w przedmiocie pozwolenia na budowę, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Kartuzach zasadnie wydał zaskarżoną decyzję na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 3 ustawy – Prawo budowlane.

Zgodnie z art. 51 ust. 1 pkt 3 ustawy Prawo budowlane (stan prawny od dnia 19 września 2020 r.), organ nadzoru budowlanego w drodze decyzji – w przypadku istotnego odstępiania od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego lub innych warunków decyzji o pozwoleniu na budowę – nakłada, określając termin wykonania, obowiązek sporządzenia i przedstawienia projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego zamiennego uwzględniającego zmiany wynikające z dotychczas wykonanych robót budowlanych oraz – w razie potrzeby – wykonania określonych czynności lub robót budowlanych w celu doprowadzenia wykonywanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem; przepisy dotyczące projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego stosuje się odpowiednio do zakresu tych zmian.

W przypadku istotnego odstępiania od projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego z naruszeniem art. 36a ust. 1a, przepisy ust. 1 pkt 3 oraz ust. 4 i 5 stosuje się odpowiednio art. 51 ust. 1a ustawy Prawo budowlane).

Niewątpliwie przedmiotowa inwestycja – budowa hali prefabrykacji z infrastrukturą towarzyszącą jest realizowana w innych wymiarach zewnętrznych (długość i szerokość) i o innej wysokości, co stanowi istotne odstępstwa w rozumieniu art. 36a ust. 5 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane.

Według zatwierdzonej (pierwotnej) dokumentacji projektowej (lipiec 2009 r., dokumentacja obejmująca rysunki –zagospodarowanie terenu A-01, rzut przyziemia i piętra A-02) budynek hali prefabrykacji (obiekt nie na planie klasycznego prostokąta, o nieregularnej bryle, z licznymi częściami stanowiącymi załomami/występami) miał mieć wymiary zewnętrzne (zasadnicze): długość – 81,15 m i szerokość - 53,85 m, jak również (w najwyższym punkcie, rysunek-przekrój A-04) wysokość 14,25 m.

W ramach infrastruktury towarzyszącej miały zostać zrealizowane także silosy (z dwóch stron hali) o wysokości do 20,95 m (rysunek-przekrój A-05)

Według ustaleń dokonanych przez organ I instancji podczas kontroli w dniu 16 października 2023 r. - na etapie realizacji fundamentów oraz ścian fundamentowych - długość i szerokość obiektu wynosiły, odpowiednio, 99,5 m i 56 m.

Obecne wymiary obiektu – hali (o nieregularnej bryle) wynoszą (według szkicu załączonego do protokołu oględzin z dnia 13 maja 2024 r.): od strony ul. Banińskiej w m. Tuchom, gm. Żukowo – łącznie 92,15 m (długość), od strony działki nr 65/2 (strona południowo-wschodnia) – łącznie 63,8 m (szerokość), od strony działek nr 65/2 (strona północno-wschodnia), 63/5, 63/6 – łącznie 94,5 m (długość), od strony działki nr 64/6 – łącznie 59,51 m (szerokość).

Tak już zostało wskazane na etapie rozpatrzenia zażalenia na postanowienie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Kartuzach nr PINB.5170.189.2023. 24.MW z dnia 17 stycznia 2024 r., wydane na podstawie art. 50 ust. 1 pkt 4 ustawy –

Prawo budowlane (por. postanowienie tutejszego organu nr WOP.7722.11.1.2024.KK z dnia 08 lipca 2024 r.), zmiana długości i szerokości realizowanego obiektu w zakresie przekraczającym 2 %, (art. 36 ust. 5 pkt 2 lit. b) niewątpliwie skutkuje również zwiększeniem powierzchni zabudowy w zakresie przekraczającym 5 % (art. 36 ust. 5 pkt 2 lit. a).

Dodatkowo zmianie uległa wysokość realizowanego budynku – hali z projektowanej wysokości 14,25 m (w najwyższym punkcie) na około 25 m (mierząc od terenu), co jest związane z faktem, że (według dokumentacji fotograficznej załączonej do protokołu oględzin w dnia 13 maja 2024 r.), silosy – zaprojektowane w 2009 r. jako elementy infrastruktury towarzyszącej przy budynku – hali, zostały obecnie zabudowane i ta zabudowa stanowi część bryły całego, realizowanego obiektu (budynku).

Natomiast na obecnym etapie sprawy nie można przesądzić, że zmiana lokalizacji ww. budynku – hali także stanowi (kolejne) istotne odstępstwo, o którym mowa w art. 36a ust. 5 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane.

Zgodnie z art. 3 pkt 20 ustawy – Prawo budowlane, ilekroć w tej ustawie jest mowa o „obszarze oddziaływania obiektu” należy przez to rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu.

W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 13 lutego 2020 o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U z 2020 r. poz. 471) ww. przepis otrzymał nowe zwięźające brzmienie. Wcześniej była mowa o przepisach odrębnych wprowadzających związane z obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowie. Nowe (obecne) brzmienie wyraźnie wskazuje, że związane z obiektem ograniczenia mają dotyczyć jedynie zabudowy, a nie szeroko rozumianego zagospodarowania terenu.

W orzecznictwie sądów administracyjnych zwraca się uwagę, że podmioty posiadające prawno rzeczowy tytuł do nieruchomości (z reguły sąsiadującej bezpośrednio), która stanowi teren wyznaczony w zasięgu obiektu budowlanego, mogą powoływać się wyłącznie na wąsko rozumiane ograniczenie zabudowy zawarte w przepisach odrębnych stanowiących zasadniczo przepisy materialnego prawa administracyjnego (por. wyrok NSA z 15 grudnia 2021 r., sygn. akt II OSK 34/19; tak też S. Juszczak, Zmiana kręgu stron postępowania w sprawie wydania pozwolenia na budowę po nowelizacji definicji obszaru oddziaływania obiektu, ST 2021, nr 4, s. 48-57). Tym samym konieczne jest wskazanie konkretnego przepisu prawa wykluczającego bądź ograniczającego zabudowę działki sąsiedniej ze względu na powstanie projektowanej zabudowy.

Powyższe prowadzi do wniosku, że w przedmiotowej sprawie, zgromadzony dotychczas w aktach materiał dowodowy nie wskazuje, aby sama zmiana lokalizacji ww. budynku – hali poprzez jego obrócenie o 180 stopni (już na etapie na etapie fundamentów oraz ścian fundamentowych) skutkowało zwiększeniem obszaru oddziaływania obiektu poza działkę, na której obiekt budowlany został zaprojektowany (w rozumieniu przepisu art. 3 pkt 20 ustawy – Prawo budowlane).

W myśl przepisu art. 81 ust. 4 ustawy – Prawo budowlane, organy nadzoru budowlanego przy wykonywaniu obowiązków określonych przepisami prawa budowlanego mogą dokonywać czynności kontrolnych. Protokolarne ustalenia dokonane w toku tych czynności stanowią podstawę do wydania decyzji oraz podejmowania innych środków przewidzianych w przepisach prawa budowlanego.

Wobec powyższego Pomorski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego, na podstawie art. 138 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Kartuzach nr PINB.5170.189.2023.24.MW z dnia 17 stycznia 2024 r.

Decyzja organu I instancji została wydana na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 3 ustawy - Prawo budowlane w konsekwencji wydania (utrzymanego w mocy przez tutejszy organ) postanowienia na podstawie art. 50 ust. 1 pkt 4 tej ustawy.

Odnosząc się do argumentów przedstawionych w odwołaniu wskazuję, że w świetle okoliczności przedmiotowej sprawy i stwierdzonych istotnych odstępstw od ustaleń i warunków określonych w ww. decyzjach wydanych przez Starostę Kartuskiego w przedmiocie pozwolenia na budowę, argumenty te nie mogły mieć wpływu na niniejszą decyzję (co do istoty sprawy i zastosowanego trybu postępowania w oparciu o przepisy ustawy - Prawo budowlane).

Ustalenia dokonane w toku postępowania w trybie nadzoru budowlanego oraz przedstawiona dokumentacja potwierdzają, że przedmiotowa inwestycja jest realizowana z istotnymi odstępstwami od ustaleń i warunków określonych w ww. decyzji wydanej przez Starostę Kartuskiego w przedmiocie pozwolenia na budowę w zakresie długości i szerokości (a co się z tym wiąże - także powierzchni zabudowy) oraz wysokości budynku - hali.

Ponadto informuję, że w ramach niniejszego postępowania odwoławczego, zgodnie z przepisem art. 234 pkt 2 Kodeksu postępowania administracyjnego, zostały wzięte pod uwagę przez tutejszy organ, z urzędu, skargi pochodzące od innych osób (tzn. od osób niebędących stronami postępowania) zawierające zarzuty wobec realizacji przedmiotowej inwestycji. Niemniej skargi te, w świetle okoliczności przedmiotowej sprawy, nie mogły mieć wpływu na niniejszą decyzję (co do istoty sprawy i zastosowanego trybu postępowania w oparciu o przepisy ustawy - Prawo budowlane).

W związku z powyższym należało postanowić jak w sentencji.

DECYZJA NINIEJSZA JEST OSTATECZNA

Strona niezadowolona z niniejszej decyzji może wnieść skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku.

Skargę wnosi się za pośrednictwem Pomorskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, ul. Na Stoku 50, 80-874 Gdańsk, w terminie 30 dni od daty doręczenia decyzji.

Wymagania, co do skargi określone zostały w art. 57 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2024 r., poz. 935).

Wpis od skargi ma charakter stały i wynosi 500 zł (słownie: pięćset złotych).

Strona może złożyć do Sądu wniosek o przyznanie prawa pomocy obejmującego m.in. zwolnienie od kosztów sądowych.



Z up. Pomorskiego Wojewódzkiego Inspektora
Nadzoru Budowlanego
mgr Krzysztof Kisiel
Główny Specjalista

Otrzymują:

1. OL-TRANS HEWELT SP. z o.o., [redacted]
2. [redacted]
3. [redacted]
4. [redacted]
5. Gmina Żukowo, ul. Gdańska 52, 83-330 Żukowo (zpo)
6. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Kartuzach (ePUAP)
7. Wydział Budownictwa Starostwa Powiatowego w Kartuzach (ePUAP)
8. a/a WOP
9. a/a

Klauzula informacyjna o przetwarzaniu danych osobowych

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i ust. 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (RODO), informujemy, iż:

Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Pomorski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego z siedzibą w Gdańsku, ul. Na Stoku 50, kod pocztowy 80-874, adres e-mail: sekretariat@gda.winb.gov.pl, tel. 58 305 19 74

Przetwarzanie Pani/Pana danych osobowych będzie się odbywać na podstawie art. 6 ust.1 RODO w celu realizacji zadań ustawowych wynikających z przepisów Prawa Budowlanego i innych przepisów określających kompetencje i tryb postępowania Pomorskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Sposoby kontaktu z inspektorem ochrony danych w Wojewódzkim Inspektoracie Nadzoru Budowlanego w Gdańsku z siedzibą w Gdańsku, to: adres korespondencyjny 80-874 Gdańsk ul. Na Stoku 50, adres e-mail: dpo@gda.winb.gov.pl.

Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres wymagany przez obowiązujące przepisy prawa.

Posiada Pani/Pan prawo dostępu do treści swoich danych osobowych, prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania Pani/Pana danych osobowych, prawo żądania do: ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia ich przetwarzania oraz do żądania cofnięcia zgody oraz do przenoszenia danych.

Przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego, jeśli Pani/Pan zdaniem, przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana - narusza przepisy unijnego rozporządzenia RODO.

Przekazanie przez Panią/Pana danych jest dobrowolne, aczkolwiek niezbędne w celu właściwej realizacji zadań i obowiązków WINB.

Informujemy, iż Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane żadnym odbiorcom, chyba że dane będą wykorzystane w celu realizacji zadań ustawowych Pomorskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego i w trakcie tego postępowania będą musiały zostać włączone inne podmioty.

Pani/Pana dane osobowe nie będą profilowane.