

Ustalenia planistyczne ponad wszystko

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 21, sierpień 2015 03:00

Sylwia Cyrankiewicz-Gortyńska

Odłony: 1766

Inwestycję niezgodną z planem zagospodarowania przestrzennego inwestor musi rozebrać na swój koszt. Nakaz jest bezwzględny i obowiązuje nawet gdyby naruszenia prawa były niewielkie.

Taki wniosek płynie z wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 19 sierpnia br., II OSK 3125/13.

W analizowanej sprawie Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego nakazał inwestorom dokonać rozbiórki nadbudowanego pomieszczenia w budynku mieszkalnym jednorodzinny na II piętrze nad werandą na I piętrze .

Wcześniej wstrzymał prowadzenie robót budowlanych związanych z nadbudową budynku mieszkalnego na II piętrze. W związku z nadbudowaniem tego obiektu bez wymaganego pozwolenia na budowę nałożył obowiązek przedstawienia określonych dokumentów, w tym zaświadczenia Prezydenta Miasta o zgodności nadbudowy budynku mieszkalnego z ustaleniami obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jednak mimo wystąpienia do Prezydenta Miasta o wydanie takiego zaświadczenia, inwestorzy go nie otrzymali. W związku z tym organ I instancji, wydał decyzję o nakazie rozbiórki – zgodnie z art. 48 prawa budowlanego.

Twarde prawo...

Inwestorzy się od niej odwołali. Przyznali, że faktycznie roboty zostały zrealizowane samowolnie, lecz budynek mieści się w skali urbanistycznej obiektów z sąsiedztwa. Wskaźniki urbanistyczne tj. wysokość, odległość od granicy działki nie zostały przekroczone. Przekroczone zostały zaś jedynie wskaźniki mówiące o intensywności zabudowy, które są bezpośrednio skojarzone z powierzchnią działki, przedmiotowa działka jest najmniejszą z działek w tym rejonie i stosując założone wskaźniki urbanistyczne budynek powinien posiadać o wiele mniejszą powierzchnię niż budynki z sąsiedztwa. Ich zdaniem organ orzekając nakaz rozbiórki powinien wziąć pod uwagę wykonalność decyzji z punktu widzenia warunków technicznych, zgodnie bowiem z ekspertyzą techniczną doprowadzenie budynku do stanu pierwotnego będzie skutkowało znaczną ingerencją w ścianę szczytową budynku i prawdopodobnie na krawędzi stropu graniczącej z budynkiem.

Jednak Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego utrzymał w mocy decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Zauważył, że część nadbudowy wymagała uzyskania pozwolenia na budowę a inwestorzy decyzji takiej nie posiadali. Ponadto, z postanowienia Prezydenta Miasta wynika, że przedmiotowa nadbudowa jest niezgodna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie: powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości zabudowy, nieprzekraczalnej linii zabudowy a także liczby miejsc postojowych. Inwestycja ta znajduje się również w strefie ochrony konserwatorskiej i projekt budowlany powinien być uzgodniony z Miejskim Konserwatorem Zabytków oraz z Jednostką Wojskową Marynarki Wojennej. Powyższe ustalenia obowiązywały organ I instancji do orzeczenia nakazu rozbiórki przedmiotowego obiektu.

Inwestorzy wnieśli skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku. Ich zdaniem zaskarżona decyzja wydana została z naruszeniem: art. 48 ust. 1 Prawa budowlanego – poprzez nakazanie rozbiórki części budynku, co spowoduje istotną ingerencję w podstawowe elementy konstrukcyjne budynku oraz art. 48 ust. 1 i 2 Prawa budowlanego – poprzez nakazanie rozbiórki części budynku mimo jedynie minimalnego przekroczenia przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

... ale prawo

Jednak WSA skargę oddalił. Uznał, że jeżeli stwierdzona zostaje samowola budowlana i nie ma możliwości jej legalizacji, to organ jest nie tylko uprawniony, lecz zobligowany do wydania nakazu rozbiórki i nie ma możliwości uznaniowego odstąpienia od tego nakazu.

W przypadku gdy dokonanie rozbiórki powoduje zagrożenie konstrukcji pozostałej części obiektu, orzeczenie rozbiórki następuje z zastosowaniem normy art. 51 ust. 1 prawa budowlanego, umożliwiającej rozszerzenie katalogu nałożonych na inwestorów obowiązków o doprowadzenie obiektu do stanu poprzedniego.

Sprawa trafiła do NSA. Ten jednak oddalił skargę kasacyjną. – Każdy nakaz rozbiórki koncentruje się na przywróceniu do stanu poprzedniego i może różnie przebiegać – wyjaśniał sędzia Leszek Kamiński. – To jak zostanie to wykonane zależy od inwestorów i osoby, która będzie zajmowała się rozbiórką – kontynuował. Także i w ocenie NSA nie było możliwe uzyskanie pozwolenia na budowę. Inwestycja wykracza poza ramy ustalone prawem, w tym prawem lokalnym. Nawet jeśli naruszenia były niewielkie, to nie mogą powodować, że inwestor stanie ponad prawem.

Wyrok NSA jest prawomocny.

Źródło: prosto z sali sądowej