

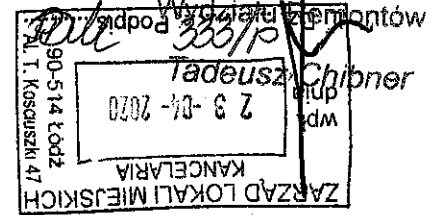
201

p.p. KOLENDO
p.k. NOZAK

Łódź, dnia 14.04.2020r.

POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
W ŁODZI
91-202 Łódź ul. Warecka 3

PINB/7355/958-15/R- 1521-2020/B/EZ

29.04.2020r.
p.o. Kierownika

DECYZJA NR 290/2020

Na podstawie art. 37 ust. 2 ustawy z dnia 24.10.1974r. Prawo budowlane (Dz.U. Nr 38 poz. 229, dalej „PrBud z 1974r.”) w związku z art. 103 ust. 2 ustawy z dnia 7.07.1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2019r. poz. 118) oraz art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020r. poz. 256 ze zm.) po rozpoznaniu sprawy,

nakazuję
Gminie Miasto Łódź
rozbiórkę

samowolnie rozbudowanej części budynku wielorodzinnego przy ul. Rumiankowej 4 w Łodzi (działka ewidencyjna nr. 159/19, obręb B-7) w zakresie lokalu nr 1, tj. o pomieszczenia: pokoju o pow. ok. 10,5m², w.c. o pow. ok. 2,6m², przedpokoju o pow. ok. 3,4m² i wiatrołapu o pow. ok. 7,5m², łącznie o wymiarach po największym obrysie ok. 4,55 x 8,80m.

„Ekspertyza techniczna dotycząca rozbudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Rumiankowej 4 mieszkanie 1 w Łodzi”, sporządzona w lutym 2016r. przez mgr inż. Mariusza Kosalę – upr. bud. MAP/0376/POOK/13 do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno – budowlanej oraz upr. bud. Nr MAP/0342/OWOK/11 do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno – budowlanej, MAP/BO/0028/12 oraz załącznik nr 1 do ekspertyzy technicznej dotyczącej rozbudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Rumiankowej 4 mieszkanie 1 w Łodzi sporządzony we wrześniu 2018r. – stanowią integralną część niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

W dniu 17.10.2014r. Administracja Zasobów Komunalnych Łódź – Bałuty pismem (l.dz.9398/14) zawiadomiła tut organ nadzoru o wykonanych samowolach budowlanych na osiedlu „Ziołowa – Podbiałowa”. Jednocześnie wniosła o zajęcie przez tut. organ nadzoru stanowiska z uwagi na przygotowywanie budynków mieszkalnych do sprzedaży. W załączonym do pisma z dnia 06.08.2018r. piśmie dotyczącym wniosku z dnia 27.06.2018r. Zarząd Lokali Miejskich poinformował, że wraz z autorem ekspertyz technicznych w pierwszej kolejności będą analizowane nieruchomości, które na skutek wykonanych samowoli budowlanych nie mogą podlegać prywatyzacji z uwagi na ich usytuowanie na działce niezgodnie z wymaganiami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Urząd Miasta Łodzi – Biuro Architekta Miasta w piśmie z dnia 17.06.2015r. (data wpływu: 22.06.2015r. L.dz. 5588/2015) poinformował, że osiedle „Ziołowa – Podbiałowa” w którym usytuowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Rumiankowej 7 w Łodzi, wzniesione zostało pod koniec okupacji w latach 1943 – 1945. Rozbudowa wzniesionego przez Niemców osiedla domów mieszkalnych trwała w latach powojennych. Budynek objęty jest nadzorem Konserwatora Zabytków. Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy dla

Łodzi Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LD1M/00123407/5. W dziale drugim księgi wpisana jako właściciel jest Gmina Miasto Łódź.

W dniu 21.11.2012r. Rada Miejska w Łodzi podjęła uchwałę nr LII/1075/12 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Trawiastej, Żywokostowej, Nagietkowej, Ziołowej i Piolunowej (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego z dnia 3 stycznia 2013r.).

W wyniku przeprowadzonych przez tut. organ nadzoru w dniu 24.06.2015r. oględzin na nieruchomości przy ul. Rumiankowej 4 m.1 stwierdzono, że lokal nr 1 składa się z trzech pokoi, kuchni, przedpokoju, w.c. oraz wiatrołapu. Lokal został rozbudowany dwukrotnie po raz pierwszy w 1969r. o pomieszczenie pokoju, w.c i korytarz, wykonano również zadaszony taras od strony południowej. Następnie w 1993r. Zabudowano taras – obecnie pełni funkcję wiatrołapu. Roboty budowlane zostały zakończone. W trakcie oględzin najemca Pan Edward Pytliński oświadczył pod odpowiedzialnością karną, że inwestorami robót budowlanych byli jego nieżyjący rodzice Państwo Edward i Czesława małż. Pytlińscy. Na podstawie przedłożonej dokumentacji stwierdził, że umowa o najem lokalu mieszkalnego z najemcą Panem Edwardem Pytlińskim została podpisana w dniu 07.03.1995r.

W związku z powyższym przyjęto, że roboty budowlane w zakresie rozbudowy o przybudówkę zostały zakończone przed dniem 01.01.1995r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP) dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Trawiastej, Żywokostowej, Nagietkowej, Ziołowej i Piolunowej został uchwalony w 2012r. czyli po dokonanej samowolnej budowie.

Urząd Miasta Łodzi Departament Architektury i Rozwoju Wydziału Urbanistyki i Architektury w piśmie z dnia 23.03.2015r. L.dz.2407/15 poinformował, że nie posiadają w swoich zbiorach jakichkolwiek dokumentów potwierdzających legalność wykonania robót budowlanych w lokalu nr 1 przy ul. Rumiankowej 4 w Łodzi.

Na tym etapie prowadzonego postępowania administracyjnego, na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego podjął czynności zmierzające do wszczęcia postępowania administracyjnego i do ustalonego stanu faktycznego zastosował przepisy Prawa Budowlanego z 1974r. Przepisy przejściowe zawarte w art.103 ust.1 PrBud wyrażają zasadę, że do spraw wszczętych przed dniem wejścia w życie PrBud (tj. przed 01.01.1995r.), a niezakończonych decyzją ostateczną, stosuje się przepisy nowej ustawy. Wyjątek stanowi art.103 ust.2 PrBud, który wyłącza zastosowanie art.48 PrBud w stosunku do obiektów, **których budowa została zakończona przed 01.01.1995r.** lub w stosunku do których przed tym dniem zostało wszczęte postępowanie administracyjne i **nakazuje stosowanie przepisów dotychczas obowiązującej ustawy czyli PrBud z 1974r.** Art.103 ust.2 PrBud nakazuje stosowanie przepisów dotychczasowych tylko w sprawach, o których mowa w art.48 PrBud, tj. rozbiórki obiektu budowlanego lub jego części, będącego w budowie albo wybudowanego bez wymaganego pozwolenia na budowę. W związku z powyższym kluczowe znaczenie dla określenia zastosowania przepisów prawa materialnego w przedmiotowej sprawie odgrywa data zakończenia robót budowlanych, w analizowanym przypadku tj. przed 01.01.1995r., czyli dobudowaniu przybudówki przed 01.01.1995r. Zgodnie z art.40 i 56 PrBud z 1974r. tut. organ nadzoru prowadził postępowanie legalizacyjne opierając się na zgromadzonym materiale dowodowym.

W następstwie powyższego w dniu 20.07.2015r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego pismem (w dalszej części PINB) nr PINB/7355/958-15/R-3594/15/DT wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie samowolnie wykonanych robót budowlanych związanych z rozbudową budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego na terenie nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Rumiankowej 4 w zakresie lokalu mieszkalnego nr 1 (działka ewidencyjna nr 159/19, obręb ewidencyjny B-7) o pomieszczenie pokoju, w.c., przedpokoju i wiatrołapu wraz z instalacjami wewnętrznymi: wodociągowo – kanalizacyjną i energii elektrycznej . Jednocześnie tut. organ nadzoru zawiadomił o możliwości zapoznania się z aktami sprawy i składaniu wniosków mogących mieć wpływ na rozstrzygnięcie sprawy i w dniu 20.07.2015r. wydał postanowienie nr 381/2015 znak: PINB/7355/958-15/S-220-15/B/DT, w którym nałożył na Gminę Miasto Łódź obowiązek dostarczenia – w terminie do dnia 30.09.2015r. – sporządzonych przez osoby posiadające

odpowiednie uprawnienia, trzech egzemplarzy następujących dokumentów: 1. inwentaryzacji zagospodarowania terenu (składającej się z części opisowej i graficznej sporządzonej na kopii aktualnej mapy do celów projektowych), 2. inwentaryzacji budowlanej wraz z ekspertyzą techniczną prawidłowości wykonanych robót budowlanych we wszystkich branżach, 3. aktualnych protokołów kontroli instalacji elektrycznej, wodno – kanalizacyjnej i przewodów kominowych 4. ewentualnie projektu budowlanego zmian lub przeróbek niezbędnych do doprowadzenia obiektu budowlanego do stanu zgodnego z przepisami prawa, uzgodnionego z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Łodzi – dotyczących rozbudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Rumiankowej 4 w Łodzi w zakresie lokalu mieszkalnego nr 1 (działka ewidencyjna nr 159/19, obręb ewidencyjny B-7) o pomieszczenie pokoju o pow. ok. 10,5m², w.c. O pow. 2,6m², przedpokoju o pow. ok. 3,4m² i wiatrołapu o pow. ok. 7,5m² łącznie o wymiarach po największym obrysie ok. 4,55 x 8,80m.

W dniu 05.10.2015r. PINB w Łodzi wydał postanowienie nr 521/2015 znak PINB/7355/958-15/R-4736-2015/B/DT, w którym zmienił własne ostateczne postanowienie nr 381/2015 z dnia 20.07.2015r. w ten sposób, że uchylił określony termin wykonania zobowiązania do dnia 30.09.2015r. i określił nowy termin wykonania zobowiązania **do dnia 15.11.2015r.** – zgodnie z wnioskiem z dnia 16.09.2015r (data wpływu: 17.09.2015, L.dz.8415/15) złożonym przez Gminę Miasto Łódź reprezentowaną przez Z-cę Dyrektora Administracji Zasobów Komunalnych Łódź – Bałuty.

Następny wniosek z dnia 03.11.2015r. (data wpływu: 06.11.2015r. L.dz.10024/15) o zmianę terminu wykonania zobowiązania, skutkował wydaniem w dniu 17.11.2015r. przez PINB postanowienia nr 642/2015 znak: PINB/7355/958-15/R-514-2015/B/DT, w którym zmienił własne ostateczne postanowienie nr 381/2015 z dnia 20.07.2015r. w ten sposób, że uchylił określony termin wykonania zobowiązania do dnia 15.11.2015r. i określił nowy termin do dnia **31.01.2016r.**

Uzasadnieniem dla zmian terminu wykonania zobowiązań było uwzględnienie wyjaśnień Strony, argumentującej dużym zakresem prac oraz czasem potrzebnym do wykonania aktualnej mapy do celów projektowych. Ponadto niezbędne było wypracowanie kompleksowego rozwiązania problemu dotyczącego całego osiedla. Ziółowa – Podbiałowa i z uwagi na skalę przedsięwzięcia sprawa miała charakter złożony. Dodatkowo, wykonawca został zobowiązany do uzyskania od Miejskiego Konserwatora Zabytków opinii na temat opracowanej dokumentacji.

Zarząd Lokali Miejskich w załączeniu do pisma z dnia 15.02.2016r. (data wpływu: 04.03.2016r. L.dz.1756/16) przekazał dwa egzemplarze dokumentacji ekspertyzy technicznej sporządzonej w listopadzie 2018r. dotyczącej rozbudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Rumiankowej 4 m.1 w Łodzi.

Przedmiotem ekspertyzy było sporządzenie inwentaryzacji zagospodarowania terenu (składającej się z części opisowej i graficznej sporządzonej na kopii aktualnej mapy do celów projektowych), inwentaryzacji budowlanej wraz z ekspertyzą techniczną prawidłowości wykonanych robót budowlanych we wszystkich branżach, aktualnych protokołów kontroli instalacji elektrycznej, wodno- kanalizacyjnej i przewodów kominowych, ewentualnie projektu budowlanego zmian i przeróbek niezbędnych do doprowadzenia obiektu budowlanego do stanu zgodnego z przepisami prawa, uzgodnionego z Miejskim Konserwatorem Zabytków –

dotyczących rozbudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Rumiankowej 4 m.1 w Łodzi o pomieszczenia: pokój, wiatrołap, przedpokój o wymiarach po największym obrysie ok. 4,55x8,80m.

Stwierdzono, że budynek jest zlokalizowany na działce nr 159/19, obręb: B-7 o kształcie prostokąta przylegająca od strony północnej do ul. Rumiankowej 4, a od strony południowej graniczy z zabudową mieszkaniową. Od zachodu działka graniczy z ul. Żywokostową, od strony północnej, wschodniej i południowej działka graniczy z zabudowaną budynkiem o funkcji mieszkalnej. Wjazd na teren posesji od ulicy Rumiankowej i wejście do lokalu od strony południowej. Budynek mieszkalny wielorodzinny składa się z czterech lokali mieszkalnych. Lokal mieszkalny nr 1 (pow. 53,21m²) składa się z trzech pokoi (18,15 m², 5,26 m², 8,34 m²) kuchni (5,26m²), przedpokoju (3,59m²), w.c (3,90m²), wiatrołapu (8,71m²). Lokal został rozbudowany o pomieszczenia: pokój, w.c., korytarz oraz zadaszony taras (pełniący funkcję

wiatrołapu) od strony południowej. Pokrycie dachowe – na przybudówce (wiatrołapie) z papy. Przybudówka budynku jest oddalona od granic działki odpowiednio: od strony północnej – 4,78m, a od strony wschodniej – 2,4m – warunek niespełniony. Budynek został rozbudowany przez nieżyjących poprzednich najemców w latach: 1969r. i w 1993r.

Budynek znajduje się wśród zabudowy o funkcji mieszkalnej. Wszystkie działki w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego znajdują się na terenie oznaczonym jako M – tereny zabudowy mieszkalnej.

Na terenie działki znajduje się infrastruktura techniczna: sieć energetyczna doprowadzająca energię elektryczną do budynku, sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej Budynek objęty jest nadzorem Konserwatora Zabytków.

Na podstawie dokonanych oględzin, w ekspertyzie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

Analizując poprawność wykonania pod względem aktualnych warunków technicznych i obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego należy stwierdzić, że rozbudowa nie jest zgodna pod wieloma aspektami:

1. Warunków technicznych, jakie powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

Na podstawie §12 ust.1 pkt 1 i pkt 2, ust.2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002r. (Dz.U. nr 75 poz.690 ze zm.), jeżeli z przepisów § 13,60 i 271-273 lub przepisów odrębnych określających dopuszczalne odległości niektórych budowli od budynków nie wynikają inne wymagania, budynek na działce budowlanej należy sytuować w odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną nie mniejszej niż: 1) 4m-w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy, 2)3m-w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy. Sytuowanie budynku w przypadku, o którym mowa w ust.1 pkt 2, dopuszcza się w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, jeżeli wynika to z ustaleń planu miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W analizowanym przypadku, przybudówka jest oddalona od granic działki odpowiednio: od strony północnej – 4,78m, a od strony wschodniej – 2,4m – warunek nie jest spełniony.

Instalacji wewnętrznej gazowej

W budynku przy ul. Rumiankowej 4 brak jest instalacji gazowej. W kuchni zlokalizowany jest piec typu angielska. Brak wentylacji grawitacyjnej w kuchni. Należy wykonać wentylację grawitacyjną dla kuchni, łazienki zg. z normą PN-83/B-03430 wraz ze zmianą PN-83/B-03430/Az3 luty 2000.

Instalacji centralnego ogrzewania

W budynku przy ul. Rumiankowej 4 brak instalacji centralnego ogrzewania. Lokal nr 1(wraz z częścią dobudowaną) przy ul. Rumiankowej 4 ogrzewany jest w oparciu o kocioł na opał stały. Zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz normą PN-87/B-02411 – kotły o nominalnej mocy cieplnej do 10kW – co ma miejsce w przedmiotowym budynku – można instalować w pomieszczeniach niemieszkalnych, których kubatura wynosi co najmniej 4m³ na 1kW mocy cieplnej kotła i nie jest mniejsza niż 30m³. Do paleniska kotła musi być zapewniony dopływ powietrza w ilości co najmniej 10m³/h na 1 kW mocy kotła. Warunek nie jest spełniony. Brak jest czynnej wentylacji nawiewno-wywiewnej. Pomieszczenie, w którym zamontowano kocioł na opał stały nie spełnia warunków technicznych. Należy wykonać wentylację grawitacyjną w pomieszczeniu wyposażonym w palenisko, w kuchni i łazience– zgodnie z normą PN-83/B-03430 wraz ze zmianą PN-83/B-03430/Az3 luty 2000.

Niespełnienie warunków technicznych (Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – t.j. Dz.U. z 2015r., poz. 1422) nie jest na gruncie ustawy Prawo Budowlane z 1974r. wystarczającą przesłanką uzasadniającą nakaz rozbioru. Do nakazania rozbioru konieczne jest wykazanie, że dalsze akceptowanie funkcjonowania samowolnie wybudowanego budynku mogłoby spowodować groźbę dla życia lub zdrowia przebywających w pobliżu osób lub realne niebezpieczeństwo powstania szkody w mieniu. Orzeczenie nakazu rozbioru obiektu budowlanego traktowane być powinno, jak ostateczność i stosowane

wówczas, gdy nie ma możliwości sanowania wadliwości dokonanej budowy. (wyr. WSA Poznań z dnia 5.04.2018r. IV SA/Po 1224/17, Legalis).

Przymusowa rozbiórka była nakazywana tylko wówczas, gdy nie istniała możliwość zalegalizowania budowy. Nakaz rozbiórki z przyczyn określonych w art. 37 ust.1 pkt 2 Prawa budowlanego (Dz. U. Nr 38, poz. 229 ze zm.) jako środek bardzo dla inwestora dolegliwy, powinien być stosowany tylko wówczas, gdy brak było możliwości usunięcia określonych w tym przepisie zagrożeń lub pogorszeń przez wprowadzenie zmian i przeróbek. (wyr. WSA, Warszawa z dnia 18.03.2009r. VII SA/Wa 2021/08, Legalis).

2. Instalacji elektrycznej

Zgodnie z art.5 ust.1 pkt 1) lit.b), d) i ust.1 ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane określa wymagania dotyczące budowy i eksploatacji urządzeń i instalacji elektrycznych i piorunochronnych. Obiekt budowlany, a więc linię i stację elektroenergetyczną oraz instalację elektryczną, należy projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno – budowlanych, zapewniając m.in. bezpieczeństwo użytkowania, a w szczególności spełnienia podstawowych wymagań dotyczących: bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania. Każdy obiekt budowlany, w tym instalacje, urządzenia i sieci elektroenergetyczne, powinny być użytkowane zgodnie z odpowiednimi przepisami techniczno-budowlanymi i zasadami wiedzy technicznej określonymi w Polskich Normach, zapewniającymi między innymi: bezpieczeństwo ludzi i mienia, warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektu.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. „w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie” instalacja i urządzenia elektryczne, przy zachowaniu przepisów rozporządzenia, przepisów odrębnych dotyczących dostarczania energii, ochrony przeciwpożarowej, ochrony środowiska oraz bezpieczeństwa i higieny pracy, a także wymagań Polskich Norm odnoszących się do tych instalacji i urządzeń, powinny zapewniać: dostarczanie energii elektrycznej o odpowiednich parametrach technicznych do odbiorników, stosownie do potrzeb użytkowych; ochronę przed porażeniem prądem elektrycznym, przepięciami łączeniowymi i atmosferycznymi, powstaniem pożaru, wybuchem i innymi szkodami; W rozporządzeniu zostały określone również wymagania dotyczące(...) wykonania instalacji elektrycznych w budynkach(...).

Wieloczęściowa Polska Norma 60364 zawiera szczegółowe wymagania dotyczące m.in.: ochrony przed porażeniem elektrycznym, ochrony przeciwpożarowej.

Instalacja elektryczna lokalu mieszkalnego nr 1 przy ul. Rumiankowej 4 nie spełnia wymogów obowiązujących przepisów Prawa Budowlanego. Instalacja jest wykonana w starym systemie ochrony przeciwpożarowej tzw. zerowaniu. Stwierdzono brak połączeń wyrównawczych głównych i miejscowych oraz brak zainstalowanej Głównej Szyny Wyrównawczej GSW. Ponadto w tablicy mieszkaniowej rozdzielczej stwierdzono brak wyłączników różnicowoprądowych. Zalecono wykonanie modernizacji instalacji elektrycznej w przedmiotowym lokalu. Całość prac należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami PrBud oraz Polskimi Normami, a w szczególności z wieloarkusową PN-HD-60364. Instalacja w budynku winna być poddawana badaniom okresowym instalacji i urządzeń elektrycznych i wykonana zgodnie z wymaganiami PN-HD60364-6:2008-Instalacje elektryczne niskiego napięcia. Wszelkie stwierdzone nieprawidłowości powinny być niezwłocznie usuwane, gdyż mogą zagrażać bezpiecznemu użytkowaniu instalacji elektrycznej w budynku. Instalacja elektryczna w dobudowanym pomieszczeniu została włączona do istniejącej instalacji rozdzielczej lokalu. W lokalu stwierdzono lokalnie brak gniazd ze stykiem ochronnym oraz montaż gniazd w pobliżu stref mokrych w odległości mniejszej od wymaganej przepisami. Ponadto stwierdzono brak wymaganych wyłączników ochronnych stanowiących ochronę uzupełniającą.

Nie można się zgodzić, że ilekroć rozpatrywana jest samowola budowlana w trybie art.37 ust.1 ustawy z dnia 24 października 1974r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. Nr 38, poz.229) samo wykazanie, iż budynek narusza obowiązujące przepisy ppoż. stanowi wystarczającą przesłankę do orzeczenia nakazu rozbiórki. Organ stosując art.37 Prawa budowlanego z 1974r., o ile stwierdzi, że w sprawie nie zaistniały przesłanki z ust.1 ww. przepisu nie nakazuje rozbiórki, ale najpierw nakazuje ewentualne dostosowanie budynku do wymagań

obowiązującego prawa budowlanego.(wyrok WSA Kraków z dnia 07.12.2012r. IISA/Kr 1262/12, Legalis).

Samo stwierdzenie naruszenia przepisów technicznych, jakie obowiązywały w czasie dopuszczenia się samowoli przez inwestora, nie jest wystarczające, aby przyjąć, że to naruszenie automatycznie stwarza niebezpieczeństwo dla ludzi lub mienia. Dotyczy to zarówno przepisów technicznych dot. sytuowania budynków, jak i przepisów przeciwpożarowych.(wyrok NSA z dnia 9.08.2016r., II OSK 2852/14 Legalis)

Samo naruszenie warunków technicznych nie oznacza bezwarunkowej konieczności rozbiórki. Przesłanka dotycząca powodowania niebezpieczeństwa dla ludzi lub mienia albo niedopuszczalnego pogorszenia warunków zdrowotnych lub użytkowych dla otoczenia może stanowić podstawę do rozbiórki obiektu jedynie w przypadku, gdy wyżej wymieniony stanowi niebezpieczeństwo bądź niedopuszczalne pogorszenie warunków zdrowotnych lub użytkowych nie jest możliwe do usunięcia poprzez wykonanie określonych robót budowlanych. (wyrok WSA, Gliwice z dnia 26.04.2017r., IISA/GI 132/17, Legalis)

Samo stwierdzenie niezgodności wybudowanego obiektu z przepisami nie jest podstawą do zastosowania art.37 Prawa budowlanego z 1974. Skutkiem naruszenia tych przepisów muszą być okoliczności wymienione w tym przepisie, tj. niebezpieczeństwo dla ludzi lub mienia albo niedopuszczalne pogorszenie warunków zdrowotnych lub użytkowych dla otoczenia. Decyzja o przymusowej rozbiórce wydana z mocy art.37 ust.1 pkt 2 PrBud z 1974r. znajdzie zastosowanie tylko wtedy, gdy jest taka absolutna konieczność. Powyższa konieczność będzie zachodziła w szczególności wtedy, gdy niewątpliwym będzie, iż brak jest możliwości usunięcia powołanych w art. 37 ust.1 pkt 2 ww ustawy pogorszeń czy zagrożeń w trybie określonym w art.40 ww. ustawy.(wyrok WSA z dnia 5.04.2018r. VIII SA/Wa 910/17, Legalis)

3 Przepisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z §4 ust.2 Uchwały Nr LIII/1075/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 listopada 2012r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Trawiastej, Żywokostowej, Nagietkowej, Ziołowej i Piółunowej, w zakresie przeznaczenia **ustala się przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa.**

Ustalono, że dach przybudówki pokryty papą, a powinien być pokryty dachówką w kolorze czerwonym, nie posiada odpowiedniego kąta nachylenia, nie jest połączony z dachem budynku głównego w odpowiedni sposób. Wymiary przybudówki są większe niż wymagane, okna przybudówki niezgodne z przyjętym wzorcem wskazanym w mpzp. Schemat geometrii i wielkości przybudówki nie spełnia wymagań miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wg załącznika nr 4d lub 4e.

W załączeniu do pisma z dnia 5.10.2018r. (data wpływu: 08.10.2018r., L.dz. 9461/18) Zarząd Lokali Miejskich przesłał załącznik nr 1 do ekspertyzy technicznej dotyczącej rozbudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Rumiankowej 4 mieszkanie 1 w Łodzi. Zabierzów, wrzesień 2018r, w którym w analizie końcowej ekspertyzy stwierdzono, że usytuowanie boczne przybudówki w żadnym razie nie może być dopasowane do wytycznych MPZP określonych w jego zapisach a także rysunkach graficznych określających wygląd i usytuowanie przybudówki. Należy nadmienić, że akceptacja konserwatora zabytków w zakresie legalizacji będzie polegała na dostosowaniu wyglądu zewnętrznego do obrysu budynku a także elementów wskazanych w MPZP. Dobudowa przybudówek w ubiegłym wieku na terenie osiedla była nieuporządkowana bez określenia kryterium, jak te przybudówki mają wyglądać, o jakich parametrach ilościowych (długość, szerokość, kubatura, wysokość) a także bez określenia wyglądu (kąt nachylenia dachu, wygląd okna, połączenie dachu głównego z przybudówką). Lokatorzy dobudowując przybudówkę wykonali prace budowlane według własnego uznania – według ich indywidualnych potrzeb. Uchwalenie w 2012r MPZP spowodowało unormowanie i ujednolicenie budynków, które mają określone parametry (wygląd, wejście do budynku, drzwi, okna). **Dobudowa wykonana samowolnie przez najemców nie odpowiada pod żadnym aspektem MPZP z 2012r."**

Osoby posiadające uprawnienia budowlane w podsumowaniu stwierdzili, że przedmiotowe przybudówki należy rozebrać i przywrócić budynek do stanu pierwotnego (budynek bez przybudówki).

Zgodnie z art. 14 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (t.j. z dnia 14.09.2018r. Dz.U. z 2018r. poz. 1945) Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego. Zgodnie z uchwałą nr LII/1075/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 listopada 2012r. w sprawie uchwalenia MPZP dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Trawiastej, Żywokostowej, Nagietkowej, Ziołowej i Piółunowej, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wprowadza się: 1) zasadę nadrzędną, określającą cel planu, w postaci ochrony zabytków stanowiących o tożsamości miasta, która realizowana jest poprzez: a) ustalenie ochrony zabytków, b) ochronę istniejących zabytków polegającą na ograniczeniu działań inwestycyjnych do przebudowy, a w przypadku rozbiórki zabytków budowę nowych budynków stanowiących odbudowę w formie i według zasad określonych w planie, które zapewniają funkcjonowanie zabytkowego osiedla w maksymalnie bliskim pierwotnemu układzie przestrzennym i architekturze, d) nakaz zapewnienia integralności historycznego zespołu budowlanego, stanowiącego zabytek poprzez nieutrwalanie zabudowy gospodarczej, niezgodnej z pierwotnym rozplanowaniem historycznego zespołu budowlanego, którą dopuszczają się wyłącznie do czasu jej zużycia technicznego, e) nakaz zapewnienia jednorodności formy architektonicznej poszczególnych zabytkowych obiektów budowlanych poprzez: dążenie do utrzymania bądź odtworzenia pierwotnej bryły i gabarytów w ramach wyróżnionych typów zabudowy, wskazanych w załącznikach graficznych planu. Zgodnie z §4 ust. 5 pkt 2) lit), b), c), pkt 3) lit a) - W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wprowadza się: na obszarze strefy ochronę niżej wymienionych zabytków: wchodzących w skład historycznego zespołu budowlanego budynków, wskazanych na rysunku planu i opisanych symbolami: typu A i B – mieszkalnych, typu S – dawniej sanitarnych dla których ustalenia ochrony opisane są w pkt 3; Ustalenia ochrony zabytków, w postaci dopuszczenia wykonania przy budynkach typu A lub B przybudówki lub zadaszenia wejścia z zachowaniem warunków określonych w ust. 8. Zgodnie z §4 ust. 8 pkt 1) lit. a) w zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy dla obiektów budowlanych niebędących zabytkami oraz urządzeń budowlanych ustala się: dopuszczenie budowy budynku mieszkalnego, z zachowaniem warunków: dobudowa maksymalnie czterech w budynku typu A i maksymalnie dwóch w budynku typu B przybudówek z zachowaniem warunków: lokalizacja wyłącznie przy elewacji kalenicowej tylnej, sytuowanie jednej ze ścian w osi symetrii elewacji lub w przypadku budynku typu A sytuowanie osi symetrii przybudówki w osi symetrii otworów okiennych, wymiary określone w załączniku Nr 4d do uchwały, dach pokryty takim samym typem i kolorem dachówki jak połacie dachu budynku mieszkalnego. **W pkt 11 w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się, że istniejące budynki lub ich części niespełniające ustaleń planu pozostawia się do czasu ich zużycia technicznego, bez prawa zmiany sposobu użytkowania.**

W celu określenia zużycia technicznego budynku przyjęto projektowe okresy użytkowania według PN-EN 1990 – Podstawy projektowania konstrukcji. Tabela 2.1 określa okres użytkowy dla konstrukcji budynków na okres 50-ciu lat. W związku z tym: aktualny okres: 2020, 1969 i 1993 – okres budowy przybudówki, a zatem mimo iż od ostatnich robót budowlanych nie upłynął okres projektowy w zakresie zużycia technicznego, to **przybudówki należy wyburzyć a w ich miejsce wybudować takie jak przewiduje MPZP.**

Zgodnie z załącznikiem nr 4d do uchwały nr LII/1075/12 z dnia 21.11.2012r., który określa schemat geometrii i wielkości przybudówki - przybudówka w budynku przy ul. **Rumiankowej 4 lokalu nr 1 w Łodzi** nie odpowiada wymaganiom w zakresie rozbudowy przedstawionym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wymiary przybudówki są większe niż wymagane. Dach przybudówki ma inny kąt, nie jest połączony z dachem budynku głównego w odpowiedni sposób. Okna nie spełniają wymogów określonych w miejscowym planie. Dach przybudówki pokryty jest papą, powinien być pokryty dachówką w kolorze czerwonym. Przybudówka jest oddalona od granic działki odpowiednio: od strony północnej – 4,78m, a od strony wschodniej – 2,4m – warunek nie jest spełniony.

Stosując przepis art. 37 ust.1 pkt1 Prawa budowlanego z 1974r. w zw. z art.103 ust.2 Prawa budowlanego z 1994r. organy nadzoru budowlanego powinny ustalić przeznaczenie terenu, na którym położony jest obiekt budowlany będący przedmiotem postępowania – według przepisów o planowaniu przestrzennym, w tym przepisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w dacie rozstrzygnięcia sprawy przez te organy. (wyrok NSA z dnia 23.01.2009r., II OSK 3/08, Legalis).

Organy administracji publicznej orzekając w przedmiocie samowoli budowlanej na podstawie art. 37 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 24.10.1974r. Prawo budowlane (Dz. U. Nr 38, poz. 229 ze zm.) w związku z art.103 ust.2 ustawy z dnia 7.07.1994r. Prawo budowlane (Dz.U Nr 89, poz. 414 ze zm.), powinny mieć na uwadze zgodność budowy z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, obowiązującym w dacie wydania decyzji, w razie braku planu – z ostateczną decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. (wyrok WSA, Warszawa z dnia 10.06.2010r., VII SA/Wa 2384/09, Legalis)

Przepisami o planowaniu przestrzennym, o których mowa w art.37 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 24.10.1974r. – Prawo budowlane (Dz.U Nr 38, poz. 229 ze zm.) w zw. z art. 103 ust.2 ustawy z dnia 7.07.1994r. – Prawo budowlane (tj. Dz.U z 2010r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.), są przepisy obowiązujące w dacie orzekania przez organy administracji, z tym że w postępowaniu w przedmiocie nakazania przymusowej rozbiórki, należy uwzględnić także przeznaczenie terenu, na którym powstał obiekt budowlany, od daty jego budowy. Oznacza to, że przy ocenie zgodności istniejącej samowoli z przeznaczeniem terenu, zasadą jest stosowanie obowiązujących w czasie orzekania przez organy, przepisów planistycznych. (wyr. NSA z dnia 2.04.2014r., II OSK 1350/12, Legalis)

Zgodnie z art.37 ust.1 pkt.1 i 2 ustawy Prawo budowlane z dnia 24.10.1974r. – Prawo budowlane (Dz.U. Nr 38, poz. 229) obiekty budowlane lub ich części, będące w budowie lub wybudowane niezgodnie z przepisami obowiązującymi w okresie ich budowy, podlegają przymusowej rozbiórce albo przejęciu na własność Państwa bez odszkodowania i w stanie wolnym od obciążeń, gdy terenowy organ administracji państwowej stopnia powiatowego stwierdzi, że obiekt budowlany lub jego część: 1) znajduje się na terenie, który zgodnie z przepisami o planowaniu przestrzennym nie jest przeznaczony pod zabudowę albo przeznaczony jest pod innego rodzaju zabudowę, lub 2) powoduje bądź w razie wybudowania spowodowałby niebezpieczeństwo dla ludzi lub mienia albo niedopuszczalne pogorszenie warunków zdrowotnych lub użytkowych dla otoczenia.

W analizowanym przypadku art.37 ust.1 pkt 1 i 2 ww. ustawy nie ma zastosowania ponieważ nieruchomości zlokalizowane przy ul. Rumiankowej 4 m 1 w Łodzi objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, teren na którym znajduje się nieruchomość przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową. Przybudówka została dobudowana w roku 1969 i 1993 bez wymaganego (obowiązującego w czasie budowy) pozwolenia na budowę i wykonana rozbudowa nie spełnia wymogów zawartych w cytowanym wyżej rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Pomimo nie spełnienia WT w ocenie tut. organu nadzoru, podpierając się ekspertyzą techniczną nie istnieje realne, bezpośrednie niebezpieczeństwo wynikające ze stanu technicznego budynku określonego jako dostateczny, nie stwierdzono również okoliczności narażających ludzi na niebezpieczeństwo lub ich mienia albo niedopuszczalne pogorszenie warunków zdrowotnych lub użytkowych dla otoczenia. Wskazane w ekspertyzie nieprawidłowości można usunąć poprzez wykonanie określonych robót budowlanych, dotyczy to również instalacji elektrycznej i pod kątem przepisów przeciwpożarowych. Stanowisko poparte jest również przytoczonymi orzeczeniami sądowymi.

Zgodnie art.37 ust.2 ustawy PrBud z 1974r. Terenowy organ administracji państwowej stopnia powiatowego może wydać decyzję o przymusowej rozbiórce albo o przejęciu na własność Państwa bez odszkodowania i w stanie wolnym od obciążeń obiektu budowlanego lub jego części, będącego w budowie albo wybudowanego nie zgodnie z przepisami obowiązującymi w zakresie jego budowy, jeżeli jest to uzasadnione innymi ważnymi przyczynami poza wymienionymi w ust.1 art.37.

Przytoczony wyżej przepis ma zastosowanie w przedmiotowej sprawie. W ocenie tut. organu nadzoru takie ważne przyczyny to uchwalenie w 2012r. Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. MPZP został uchwalony po wybudowaniu samowoli budowlanej – przybudówki, dla obszaru na którym znajduje się budynek przy ul. Rumiankowej 4 należący do kompleksu osiedlowego, do którego prawo własności posiada Gmina Miasto Łódź. Budynek jest usytuowany na osiedlu mieszkaniowym które zostało wzniesione przez Niemców pod koniec okupacji w latach 1943 -1945 i jest objęty nadzorem konserwatora zabytków.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wprowadzono zasadę nadrzędną ochrony zabytków stanowiących o tożsamości miasta, która realizowana jest w sposób określony w §4 ust.3 uchwały nr LII/1075/12 z dnia 21.11.2012r. Zgodnie z załącznikiem nr 4d do uchwały, który określa schemat geometrii i wielkości przybudówki - przybudówka w budynku przy ul. **Rumiankowej 4 lokalu nr 1 w Łodzi** nie odpowiada wymaganiom w zakresie rozbudowy przedstawionym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ekspertyzą techniczną przybudówki należy wyburzyć a w ich miejsce wybudować takie jak przewiduje MPZP. W związku z powyższym skutkiem pozostawienia rozbudowanego samowolnie budynku głównego o przybudówkę naruszy integralność historycznego układu urbanistycznego stanowiącego zabytek i wartości chronione prawem.

Istotnym jest również posiadane prawo własności Gminy Miasta Łódź, które poprzez rozbudowę bez zezwolenia zostało naruszone.

Przez ważne przyczyny w rozumieniu art. 37 ust.2 ustawy z dnia 24.10.1974r. – Prawo budowlane (Dz.U. Nr 38, poz. 229 ze zm.) należy rozumieć skutki samowoli budowlanej, które godziłyby w interesy społeczne inne aniżeli wymienione w art. 37 ust.1 pkt 1 i 2 ustawy. Do skutków tych należy w szczególności naruszenie wartości chronionych prawem, jak elementy przyrodnicze środowiska, zabytki itp. Ważne przyczyny w takim rozumieniu muszą wynikać z przepisów powszechnie obowiązujących. Przy czym wskazany przepis daje organowi orzekającemu dużą swobodę działania, gdyż dopuszcza wszelkie przyczyny poza naruszeniem przepisów o planowaniu przestrzennym (art.37ust.1 pkt 1 ustawy) lub spowodowaniem niebezpieczeństwa dla ludzi lub mienia albo niedopuszczalnym pogorszeniem warunków zdrowotnych lub użytkowych dla otoczenia (art. 37 ust.1 pkt 2 ustawy), pod warunkiem, że zostały one wykazane jako ważne.(wyrok WSA w Gorzowie Wlkp.z dnia 17.08.2017r., II SA/Go 422/17, Legalis)

Inna ważną przyczyną uzasadniającą wydanie decyzji o przymusowej rozbiórce stanowiącej skutki samowoli budowlanej, które godziłyby w interesy społeczne inne aniżeli wymienione w art.37 ust.1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 24.10.1974r. – Prawo budowlane (Dz. U. Nr 38, poz. 229 ze zm.), są nie tylko wartości chronione prawem jak zabytki czy też elementy przyrodnicze środowiska bądź też normy obowiązujące w budownictwie lecz także naruszenie taką samowolną budową podstawowego, chronionego przecież konstytucyjnie , prawa własności.(wyrok NSA z dnia 11.02.2014r. II OSK 2192/12, Legalis).

„Inne ważne przyczyny” w rozumieniu art.37 ust.2 ustawy z dnia 24.10.1974r. – Prawo budowlane (Dz.U. Nr 38, poz.229 ze zm.) należy ustalać i oceniać na datę wydania decyzji nakazującej rozbiórkę Przyczynami tymi mogą być: zakaz zabudowy na terenie parku krajobrazowego obiektów rekreacji indywidualnej, konieczność likwidacji samowolnie i wbrew prawu wzniesionych obiektów, likwidacja chaosu przestrzennego i architektonicznego. (wyrok NSA z dnia 12.06.2008r. II OSK 647/07, Legalis)

Zebrany w sposób wyczerpujący materiał dowodowy umożliwił dokładne wyjaśnienie stanu faktycznego sprawy. Dokonane przez tut. organ ustalenia stanowią podstawę podjętego w sprawie rozstrzygnięcia poprzez nakaz rozbiórki samowoli budowlanej –przybudówki o pomieszczenia: pokoju o pow. ok. 10,5m², w.c. o pow. ok. 2,6m², przedpokoju o pow. ok. 3,4m² i wiatrołapu o pow. ok. 7,5m², łącznie o wymiarach po największym obrysie ok. 4,55 x 8,80m.

W piśmie z dnia 02.11.2018r. PINB/7355/958-2015/R-7942-2018/B/EZ tut. organ nadzoru zawiadomił o możliwości zapoznania się aktami w przedmiotowej sprawie i wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Zawiadomienie zostało odebrane 13.11.2018r. Strona nie skorzystała z przysługującego jej uprawnienia.

Należy nadmienić, że roboty związane z rozbiórką w zakresie określonym w sentencji niniejszej decyzji są zgodne z oczekiwaniami Gminy Miasta Łódź.
Biorąc powyższe pod uwagę postanowiono jak na wstępie.

POUCZENIE

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Łódzkiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi ul. Traugutta 25 za pośrednictwem organu, który wydał decyzję w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.
2. Obowiązek nałożony niniejszą decyzją staje się wymagalny z dniem uprawomocnienia.
3. Po wykonaniu obowiązku wynikającego z powyższej decyzji, należy niezwłocznie zawiadomić tutejszy Inspektorat
4. Przy wykonywaniu ww. robót budowlanych należy zachować następujące warunki:
 - a. Prawa osób trzecich nie zostaną naruszone. Rozstrzyganie sporów z tytułu naruszenia tych praw należy do sądów powszechnych.
 - b. Inwestor jest zobowiązany zapewnić objęcie kierownictwa rozbiórki przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności oraz zarejestrowanie dziennika budowy w organie nadzoru budowlanego.
 - c. Inwestor jest zobowiązany zawiadomić organ nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót co najmniej na 7 dni przed ich rozpoczęciem.
 - d. Przy wykonywaniu robót należy przestrzegać zasad bezpieczeństwa określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 06.02.2003r. (Dz.U. Nr 47 poz.401)



Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego w Łodzi
[Signature]
Bogdan Wielanek

Załączniki:

1. 1 egz. ekspertyzy technicznej dotyczącej rozbudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Rumiankowej 4 mieszkanie 1 w Łodzi. Zabierzów, listopad 2018r.
2. 2 egz. załącznika nr 1 do ekspertyzy technicznej dotyczącej rozbudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Rumiankowej 4 mieszkanie 1 w Łodzi. Zabierzów, wrzesień 2018r.

Otrzymuje do wykonania:

1. Gmina Miasto Łódź, reprezentowana przez Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi 90-514 Łódź ul. Al. Kościuszki 47

Do wiadomości:

1. Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków ul. Piotrkowska 99, 90-425 Łódź
2. Departament Gospodarowania Majątkiem, Biuro Gospodarki Mieszkaniowej, 90-440 Łódź, ul. Piotrkowska 153
3. a/a

Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych w załączeniu.