POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla Miasta Kielce

Kielce, dnia 15 lipca 2025r.

Znak: PINB-SO.5141.6.2025.VII

D E C Y Z J A

Na podstawie **art. 51 ust. 1 pkt 3**, art. 80 ust. 2 pkt 1, art. 81 ust. 1 pkt 2, art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (j. t. Dz. U. z 2025r., poz. 418) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (j. t. Dz. U. z 2024r., poz. 572),

- po rozpatrzeniu sprawy budynku garażowego, zlokalizowanego na działkach nr ewid., 277/2, 278/2 i 280/4 w obrębie 0019 przy ulicy Łopuszniańskiej w Kielcach, zrealizowanej w sposób istotnie odbiegający od zatwierdzonego projektu budowlanego i warunków udzielonego pozwolenia na budowę,

n a k ł a d a m

na Panią Irminę Szymańską oraz Pana Tomasza Szymańskiego, jako inwestorów i właścicieli obiektu budowlanego, obowiązek sporządzenia i przedstawienia w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego dla Miasta Kielce w terminie do dnia 4 grudnia 2025r. projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego zamiennego budynku garażowego, zlokalizowanego na działkach nr ewid. 277/2, 278/2 i 280/4 w obrębie 0019 przy ulicy Łopuszniańskiej w Kielcach, uwzględniającego zmiany wynikające z wykonanych robót budowlanych w sposób istotnie odbiegający od zatwierdzonego projektu budowlanego.

Projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany zamienny winien również zawierać ocenę techniczną wykonanych robót budowlanych określającą, czy zrealizowana budowa, po wprowadzonych samowolnie zmianach, spełnia wymagania obowiązujących przepisów ustawy Prawo budowlane i rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, oraz czy nie zachodzą okoliczności uzasadniające nakazanie zmian i przeróbek zmierzających do doprowadzenia obiektu do stanu zgodnego z prawem.

Projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany zamienny winien ponadto spełniać wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r., poz. 1609 ze zm.), odpowiednio do zakresu wprowadzonych zmian.

W/w dokumenty winny być sporządzone przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności i legitymującą się aktualnym wpisem na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, z określonym w nim terminem ważności.

Pouczenie:

W razie niewykonania w określonym terminie obowiązku nałożonego niniejszą decyzją, zostanie wydana decyzja nakazująca rozbiórkę obiektu lub jego części, bądź decyzja nakazująca doprowadzenie obiektu do stanu pierwotnego.

U Z A S A D N I E N I E

Decyzją Nr 285/2022 Prezydenta Miasta Kielce z dnia 16 września 2022r. znak: UA-IV.6740.1.153.2022.PK zatwierdzono projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany i udzielono Pani Irminie Szymańskiej oraz Panu Tomaszowi Szymańskiemu pozwolenia na budowę budynku garażowy, na działkach nr ewid. 277/1, 277/2 i 278/2, w obrębie 0019 przy ul. Łopuszniańskiej w Kielcach.

W wyniku kontroli przeprowadzonej przez inspektorów organu nadzoru budowlanego dniu 30 kwietnia 2025r. stwierdzono, że budowa budynku garażowego na działce nr ewid. 277/2, położonej w obrębie 0019 w przy ul. Łopuszniańskiej w Kielcach została zrealizowana niezgodnie z udzielonym pozwoleniem na budowę. Wprowadzone przez inwestora zmiany polegały na rozbudowie budynku poprzez wykonanie przy nim przedłużonego zadaszenia budynku od strony południowej, zlokalizowanego nad wejściem do przedmiotowego obiektu. Wymiary wykonanego zadaszenia ok. 6,4 x 5,45 m i powierzchni dachu ok. 36,5 m^2. Wykonane zadaszenie o konstrukcji drewnianej jest oparte na słupach oraz na jednej ścianie zewnętrznej od strony południowej tworząc jednolitą połać dachową z przekryciem budynku garażu. W ten sposób wykonane zadaszenie zwiększyło jednocześnie długość zaprojektowanego dachu garażu i nie może być traktowane jako samodzielny obiekt, ponieważ jest związane i trwale złączone z konstrukcją przedmiotowego garażu. Konstrukcja zadaszenia składa się z 5 słupów drewnianych o przekroju 15 x 15 cm, 3 belek drewnianych o przekroju 15 x 15 cm oraz 7 krokwi o przekroju 7 x 15 cm. Słupy drewniane przymocowane są do stóp fundamentowych za pomocą kotew metalowych.
Na słupach oparte i zamocowane są belki. Dwie z belek i ich końce oparte są na słupie oraz murze ściany zewnętrznej garażu do której przytwierdzono również kątowniki mocujące ścianę z belkami. Na belkach zamontowane są krokwie ze spadkiem skierowanym na działki inwestorów o nr ewid. 277/2 i 278/2. Wszystkie elementy konstrukcyjne zadaszenia związane są za pomocą połączeń ciesielskich, śrub, wkrętów oraz mieczy wykonanych z kantówek. Dach przekrycia zadaszenia wykończony jest blachą trapezową z orynnowaniem oraz wykonany jest w sposób ciągły i jednolity wraz z pokryciem budynku garażu. Konstrukcja zadaszenia nie jest zabudowana żadną przegrodą pionową od strony wschodniej, południowej i zachodniej. Pod zadaszeniem do belki drewnianej zamontowana została lampa oświetleniowa z rozbudowanej instalacji elektrycznej oświetleniowej garażu. Powierzchnia terenu wokół garażu z zadaszeniem utwardzona jest kruszywem oraz częściowo płytkami betonowymi. Wysokość konstrukcji zadaszenia oraz kąt nachylenia dachu wykonane zostały o tych samych parametrach jak konstrukcja dachu garażu.

Powyższe zmiany, ewidentnie odbiegające od warunków udzielonego pozwolenia na budowę i niezgodne z zatwierdzonym projektem zagospodarowania terenu i projektem architektoniczno-budowlanym, doprowadziły w efekcie do naruszenia interesu sąsiada przez zwiększenie oddziaływania wybudowanego obiektu poza działkę, na której został on zaprojektowany. Dokonane zmiany zwiększyły parametr charakterystyczny długości konstrukcji dachu przekraczając dopuszczalne przepisami 2%.

W świetle przepisów art. 36a Prawa budowlanego dokonane zmiany stanowią istotne odstąpienie od zatwierdzonego projektu budowlanego i innych warunków udzielonego pozwolenia na budowę i powinny być poprzedzone uzyskaniem decyzji o zmianie pozwolenia na budowę, czego inwestor nie dopełnił. W omawianym przypadku budowa budynku garażowego została zakończona.

Zawiadomieniem z dnia 16 maja 2025r. znak: PINB-SO.5141.6.2025.VII, na podstawie art. 10 § 1 i art. 61 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, zostało wszczęte postępowanie naprawcze w sprawie wybudowanego budynku garażowego z zadaszeniem, na działkach nr ewid., 277/2, 278/2, 280/4 w obrębie 0019 przy ulicy Łopuszniańskiej w Kielcach, zrealizowanego z istotnymi odstępstwami od projektu zagospodarowania terenu, projektu architektoniczno-budowlanego i warunków udzielonego pozwolenia na budowę.

Niniejsze postępowanie naprawcze prowadzone jest przez organ nadzoru budowlanego w trybie art. 51 ust. 1 pkt 3 Prawa budowlanego, który stanowi, że w przypadku istotnego odstąpienia od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego lub innych warunków decyzji o pozwoleniu na budowę organ nadzoru budowlanego w drodze decyzji - 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.

Projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany zamienny winien spełniać wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020r., poz. 1609 ze zm.).

Biorąc pod uwagę powyższe, należało orzec jak w rozstrzygnięciu decyzji.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Kielcach, ul. Al. IX Wieków Kielc 3, 25-516 Kielce, za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Kielce, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Kielce. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
Dla Miasta Kielce

mgr inż. Robert Wojnowski

Otrzymują:

1. Strony wg odrębnego rozdzielnika
2. PINB a/a

Do wiadomości:

1. Urząd Miasta Kielce
   Wydział Inwestycji i Architektury
   Kielce, Rynek 1