

**PREZYDENT MIASTA LUBLIN**

ul. Wieniawska 14, 20-071 Lublin, tel.: 81 466 2200, fax 81 466 2201

AB-BW-II.6740.1.82.2017

Lublin, dnia 20 marca 2018 r.

**DECYZJA nr 263 /18**

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1 art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r., poz. 1332 t.j. ze zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r., poz. 1257 t.j. ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę<sup>1)</sup> z dnia 05 października 2017 r.

**zatwierdzam projekt budowlany i udzielam pozwolenia na budowę<sup>1)</sup>**

dla:

**Custom P. Kłauda, M. Machlarz Sp. J. z siedzibą przy ul. Grodzkiej 20, 20-112 Lublin**

obejmujące:

rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków kamienic z przeznaczeniem na budynek usługowy (sala koncertowa, rozrywka, multimedia) z częścią techniczną, gospodarczą i parkingiem podziemnym wraz z wewnętrznymi instalacjami: wodno-kanalizacyjną, kanalizacji deszczowej, grzewczą, gazową, hydrantową, wentylacji, klimatyzacji, chłodniczą, oddymiania, elektrycznymi (oświetleniową, gniazd wtykowych), odgromową, przeciwprzepięciową, połączeń wyrównawczych i teletechniczną oraz zagospodarowaniem dziedzińca wewnętrznego i rozbiórką odcinka zewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej

na działkach o nr: 52/2 przy ul. Grodzkiej 20/ Rybnej 13, nr 53/1 przy ul. Grodzkiej 18 oraz nr 35/2 stanowiącej pas drogowy ul. Rybnej w Lublinie w zakresie lokalizacji zadania nad wejściem do budynku

kategoria obiektu – IX / XVII

projekt budowlany opracowany przez: mgr. inż. arch. Łukasza Reszkę,  
upr. bud. nr 27/2010/DOIA w specjalności: architektonicznej,  
członek izby sam. zawod.: DS-1384

z zachowaniem następujących warunków, zgodnie z treścią art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:<sup>2)</sup>
  - a) teren budowy i prowadzonych robót należy zabezpieczyć przed dostępem osób postronnych,
  - b) roboty budowlane realizować zgodnie z warunkami określonymi w decyzji Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie z dnia 17.05.2017 r., znak: IN.5142.43.3.2017, zmienionej decyzjami z dnia 07.11.2017 r., znak: IN.5142.43.4.2017 oraz z dnia 17.01.2018 r., znak: IN.5142.27.1.2018,
  - c) kierownik budowy jest obowiązany prowadzić dziennik budowy oraz umieścić na budowie w widocznym miejscu tablicę informacyjną,
  - d) odpady budowlane zagospodarować zgodnie z przepisami o odpadach,
  - e) zapewnić warunki bhp zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
  - f) zapewnić prowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru podczas prac ziemnych,
  - g) roboty budowlane wykonywane przy istniejących obiektach realizować zgodnie z wytycznymi projektanta zawartymi w projekcie i pod jego bieżącym nadzorem autorskim,
  - h) podczas realizacji robót prowadzić stały monitoring stanu technicznego budynków bezpośrednio sąsiadujących z planowaną inwestycją.

2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych – przez czas prowadzenia robót budowlanych.
3. Terminy rozbiórki:
  - 1) tymczasowych obiektów budowlanych – przed zakończeniem robót budowlanych.
4. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:
  - a) ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego na podstawie § 2 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19.11.2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz. U. z 2001 r., nr 138, poz. 1554).

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

#### UZASADNIENIE

W dniu 05.10.2017 r., do tut. Urzędu wpłynął wniosek Inwestora w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę przedmiotowej inwestycji.

Organ ustalił obszar oddziaływania inwestycji na podstawie projektu zagospodarowania terenu, usytuowania projektowanych obiektów wobec granic działki i obiektów na sąsiednich działkach oraz analizy nasłonecznienia. W obszarze oddziaływania inwestycji znajdują się sąsiednie działki oznaczone w ewidencji gruntów nr 49/1 w pobliżu ul. Grodzkiej, nr 51 przy ul. Grodzkiej 22, nr 54 przy ul. Grodzkiej 16 / Ku Farze 1 / Rybnej 11 oraz nr 35/2 stanowiącej pas drogowy ul. Rybnej w Lublinie. Mając na uwadze powyższe oraz treść art. 28 ust. 2 ustawy Prawo budowlane, za strony postępowania uznani zostali właściciele działki objętej zainwestowaniem oraz działek znajdujących się w obszarze oddziaływania inwestycji. Zawiadomieniem z dnia 09.10.2017 r. powiadomiono strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie udzielenia przedmiotowego pozwolenia na budowę oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy i złożenia uwag, w terminie 7 dni od dnia otrzymania zawiadomienia.

Decyzją nr 378/17 z dnia 06.07.2017 r., znak AB-LA-I.6730.250.2017 Prezydent Miasta Lublin ustalił warunki zabudowy dla inwestycji budowlanej polegającej na: rozbudowie, nadbudowie, przebudowie budynków oznaczonych na załączniku nr 1 do niniejszej decyzji szrafem (ziokalizowanych od strony ul. Rybnej) na cele usługowe (sala koncertowa, rozrywka, multimedia, handel o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m<sup>2</sup>) z częścią techniczną, gospodarczą wraz z parkingiem podziemnym, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą na działkach nr ew.: 52/2, 53/1, obręb: 34 – Stare Miasto, arkusz: 2 przy ul. Grodzkiej 18-20 / Rybnej 13, pas drogowy – działka 35/2 – ul. Rybna w Lublinie. Decyzją z dnia 31.08.2017 r., znak: SKO.41/3240/LI/2017 Samorządowe Kolegium Odwoławcze utrzymało w mocy ww. decyzję o warunkach zabudowy.

Decyzją z dnia 17.05.2017 r., znak: IN.5142.43.3.2017, zmienioną decyzjami z dnia 07.11.2017 r., znak: IN.5142.43.4.2017 oraz z dnia 17.01.2018 r., znak: IN.5142.27.1.2018, Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Lublinie wydał pozwolenie na wykonanie projektowanych robót budowlanych w obrębie działek o nr. 53/1 przy ul. Grodzkiej 18, usytuowanej w obrębie zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia Lublina, wpisanego do rejestru zabytków województwa lubelskiego pod nr A/153, stanowiącej otoczenie kamienicy wpisanej do rejestru zabytków województwa lubelskiego pod nr A/965 oraz nr 52/2 przy ul. Grodzkiej 20 w Lublinie, wpisanej wraz z kamienicą do rejestru zabytków pod nr A/521.

Zgodnie z art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane oraz z art. 123 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, postanowieniem z dnia 16.10.2017 r., tutejszy Urząd zobowiązał Inwestora do usunięcia braków występujących w dokumentacji budowlanej w terminie do dwóch miesięcy od dnia otrzymania postanowienia tj. od dnia 23.10.2017 r. Graniczny termin na uzupełnienie przypadł na dzień 23.12.2017 r.

W dniu 30.10.2017 r. z aktami sprawy zapoznała się P. – właścicielka działki nr 51 przy ul. Grodzkiej 22 w Lublinie, będąca stroną przedmiotowego postępowania. Na powyższe dnia 02.11.2017 r. nadała pismo z uwagami i zastrzeżeniami do złożonej dokumentacji oraz toczącego się postępowania (data wpływu 06.11.2017 r.). Braki wskazane przez stronę były uprzednio wyszczególnione w wyżej przywołanym postanowieniu, w związku z czym organ odstąpił od ponownego zobowiązania Inwestora do ich uzupełnienia.

W dniach 22.12.2017 r. i 27.12.2017 r. do tut. Urzędu wpłynęły uzupełnienia dokumentów do wniosku Inwestora, w wyniku których m.in. rozszerzono zakres wniosku zgodnie z zawartością projektu budowlanego o wewnętrzne instalacje: wodno-kanalizacyjną, kanalizacji deszczowej, grzewczą,

gazową, hydrantową, wentylacji, klimatyzacji, chłodniczą, oddymiania, elektrycznymi (oświetleniową, gniazda wtykowych), odgromową, przeciwprzepięciową, połączeń wyrównawczych i teletechniczną oraz rozbiórkę odcinka zewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej. O powyższym, pismem z dnia 03.01.2018 r. zawiadomiono strony postępowania.

Po ponownym rozpatrzeniu wniosku i analizie dokumentacji projektowej postanowieniem z dnia 11.01.2018 r. tutejszy Urząd zobowiązał Inwestora do usunięcia braków występujących w dokumentacji budowlanej w terminie do czterech tygodni od dnia otrzymania postanowienia tj. od dnia 16.01.2018 r. Graniczny termin na uzupełnienie przypadł na dzień 13.02.2018 r.

W dniu 12.01.2018 r. z aktami sprawy zapoznał się P. J. K. reprezentujący spółkę Effectiv Sp. z o.o. będącą współwłaścicielem działki nr 54 przy ul. Grodzkiej 16 / Ku Farze 1 / Rybnej 11 w Lublinie (w późniejszych pismach określający się Nadzorcą Sądowym przywołanej Nieruchomości), będący stroną przedmiotowego postępowania.

W dniu 30.01.2018 r. do tut. Urzędu wpłynęło pismo P. J. K. z zastrzeżeniami do okazanego jej dnia 24.01.2018 r. projektu budowlanego oraz pisma P. J. K., P. J. K. i P. J. K. ws. zgłoszenia przystąpienia do przedmiotowej sprawy w charakterze uczestnika postępowania. Powyższe osoby zostały uznane przez organ za strony przedmiotowego postępowania już na etapie zawiadamiania o jego wszczęciu i były informowane na każdym jego późniejszym etapie.

W dniach 02.02.2018 r. i 05.02.2018 r. P. J. K. i P. J. K. wystąpili do tut. Urzędu z wnioskami o zawieszenie przedmiotowego postępowania administracyjnego, powołując się na procedowane przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego m. Lublin postępowanie znak: PNB.IO.I.3.5140/28/143581/17/18 oraz przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie znak: IN.5142.78.7.2017. Strony uzasadniły swe wnioski tym, że przywołane powyżej postępowania dotyczą robót budowlanych w zakresie nieruchomości, której dotyczy przedmiotowa inwestycja. Zgodnie z wiedzą tut. Urzędu postępowanie znak: PNB.IO.I.3.5140 /28/143581/17/18 dotyczy robót budowlanych wykonywanych na sąsiedniej nieruchomości w budynku przy ul. Grodzkiej 16 / Rybnej 11 w Lublinie. Przywołanym postanowieniem Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego m. Lublin odmówił wstrzymania wykonania postanowienia z dnia 20.11.2017 r., znak: PNB.IO.I.3.5140/28/141372/17, którym m.in. wstrzymał samowolnie wykonywane roboty budowlane w budynku przy ul. Grodzkiej 16 / Rybnej 11. Przywołane postępowanie zostało zakończone decyzją z dnia 17.01.2018 r., znak: PNB.IO.I.3.5140/28/143790/17/18 nakazującą zaniechanie dalszych robót budowlanych prowadzonych w budynku przy ul. Grodzkiej 16 / Rybnej 11. Natomiast postępowanie znak: IN.5142.78.7.2017 pozostawione zostało przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie bez rozpatrzenia.

W dniu 06.02.2018 r. do tut. Urzędu wpłynęło uzupełnienie dokumentów wraz ze skorygowanym projektem budowlanym. O powyższym, pismem z dnia 07.02.2018 r. zawiadomiono strony postępowania.

W dniu 07.02.2018 r. z aktami sprawy zapoznał się P. J. K. Na powyższe w dniu 08.02.2018 r. ponownie złożył do tut. Urzędu wnioski o zawieszenie przedmiotowego postępowania administracyjnego. W ocenie P. J. K., Inwestor nie wykonał wymaganych badań podłoża albo przedstawił nierzetelnie wyniki, gdyż w jego opinii „to co zaprezentowano w odpowiedzi na wezwanie organu nie zgadza się ze stanem faktycznym.” Jednocześnie strona postępowania „kwestionuje założenia planowanej inwestycji, możliwość jej realizacji bez negatywnego wpływu na nieruchomość sąsiednią oraz przyjęty jako punkt wyjścia stan obiektu przed rozpoczęciem inwestycji”. Kwestionuje również „brak zawarcia w projekcie działań i robót mających zapobiec utracie oparcia przez budynki na nieruchomościach sąsiednich, w szczególności posadowione na działce nr 54”.

W dniu 09.02.2018 r. do tutejszego Urzędu wpłynęło pismo P. J. K., w którym kwestionuje poprawność określenia przez projektanta obszaru oddziaływania obiektu oraz zarzuca, iż przedstawione opracowanie i sam projekt nie uwzględnia warunków geotechnicznych na obszarach przyległych i nie spełnia swojej realnej funkcji. W załączeniu do powyższych pism przedłożono kopie wyników badań sporządzonych w sierpniu 2017 r. przez firmę Geonep Geotechnika Nepelski Chymosz Sp. J.

Po przeanalizowaniu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, tutejszy Organ stwierdził, iż strony nie wykazały aby przywołane postępowania stanowiły zagadnienia wstępne, tym samym w przedmiotowej sprawie nie wystąpiła przesłanka obligująca do zawieszenia postępowania na podstawie art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a. Natomiast zgodnie z art. 98 k.p.a. organ administracji publicznej może zawiesić postępowanie, jeżeli wystąpi o to strona, na której żądanie postępowanie zostało wszczęte, a nie sprzeciwiają się temu inne strony oraz nie zagraża to interesowi

społecznemu. W przedmiotowej sprawie również ten warunek nie został spełniony. W związku z niespełnieniem przesłanek wymienionych w art. 97 § 1 pkt 4 i 98 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, a tym samym brakiem istnienia podstaw do zawieszenia postępowania administracyjnego zmierzającego do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę dla przedmiotowej inwestycji, postanowieniem z dnia 09.02.2018 r. organ odmówił zawieszenia postępowania

W dniu 13.02.2018 r. do tut. Urzędu wpłynęło pismo P. z uwagami i zastrzeżeniami do złożonej dokumentacji oraz toczącego się postępowania. W swym wystąpieniu strona szeroko porusza kwestię określenia obszaru oddziaływania projektowanego obiektu oraz wyraża swoje obawy w związku z zagrożeniami, jakie niosą ze sobą ingerencje w substancję zabytkową, jakie planuje Inwestor. Strona informuje również o załaniu gruntu pod budynkami i pogorszeniu stanu technicznego budynku na działce nr 54, które nastąpiły po styczniu 2017 r.

W dniu 14.02.2018 r. z aktami sprawy zapoznał się P. – współwłaściciel działki nr 54 przy ul. Grodzkiej 16 / Ku Farze 1 / Rybnej 11 w Lublinie, będący stroną przedmiotowego postępowania.

Do zarzutów i uwag wyrażonych w ww. pismach stron postępowania odniósł się – projektant konstrukcji przedmiotowego obiektu, w piśmie z dnia 14.02.2018 r., które zostało złożone wraz z uzupełnieniem dokumentów dnia 16.02.2018 r. Projektant wskazuje, iż obszar oddziaływania został określony w opisie branży architektonicznej i sąsiednia działka o nr 45 została objęta obszarem oddziaływania. Ponadto projekt budowlany zawiera opinie geotechniczną opracowaną przez firmę Pontifex Sp. z o.o., która nie potwierdza warunków geotechnicznych określonych na działce sąsiedniej. Różni się głównie zdecydowanie inną miąższością warstw nasypu niebudowlanego oraz brakiem stwierdzenia obecności wody na terenie objętym inwestycją. Projektant stwierdza, iż możliwość utraty nośności gruntu, o której piszą strony postępowania nie jest możliwa. Wskazuje również projektowane rozwiązania, które w jego ocenie stanowią odpowiednie i wystarczające zabezpieczenie dla ścian budynku istniejącego na sąsiedniej działce i które przedstawiono uprzednio w projekcie budowlanym. Ponad powyższe projektant informuje, iż rozwiązania zawarte w projekcie konstrukcji gwarantują wymagany poziom bezpieczeństwa, a projektant ponosi w tym zakresie pełną odpowiedzialność.

W dniu 23.02.2018 r. do tut. Urzędu wpłynęło pismo P. , w którym ponownie kwestionuje poprawność określenia oddziaływania obiektu budowlanego oraz określenia kategorii geotechnicznej obiektu. Powołując się na zapisy § 4 ust. 3 pkt 3 lit. h rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463) strona twierdzi, iż przedmiotową inwestycję należy zakwalifikować do III kat. geotechnicznej oraz opracować dokumentację geologiczno-inżynierską, o której mowa w § 7 ust. 3 ww. rozporządzenia.

W dniu 02.03.2018 r. Inwestor złożył uzupełnienie dokumentów wraz ze skorygowanym projektem budowlanym. W wyniku powyższego uzupełnienia m.in. rozszerzono zakres wniosku o lokalizację zadaszania nad wejściem w pasie drogowym ul. Rybnej – dz. nr 35/2. Tego samego dnia tj. 02.03.2018 r. z aktami sprawy ponownie zapoznała się P.

Dnia 05.03.2018 r. i 07.03.2018 r. do tut. Urzędu wpłynęły wnioski P. o przedłużenie terminu do zgłoszenia dodatkowych wniosków dowodowych oraz o zawieszenie przedmiotowego postępowania. Biorąc pod uwagę zaawansowany czas obsługi sprawy oraz fakt, iż strony postępowania mogą zapoznać się z aktami sprawy i składać wnioski na każdym etapie postępowania, organ odstąpił od przedłużenia terminu wynikającego z zawiadomienia o uzupełnieniu przez Inwestora braków. W ww. wnioskach o zawieszenie postępowania strony ponownie powołują się na procedowane przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego m. Lublin postępowanie znak: PNB.IO.I.3.5140/28/143581/17/18 oraz przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie znak: IN.5143.8.1.2017. Wnioskodawcy twierdzą, że przywołane powyżej postępowania dotyczą robót budowlanych w zakresie nieruchomości, której dotyczy przedmiotowa inwestycja. Zgodnie z wiedzą tut. Urzędu postępowanie znak: PNB.IO.I.3.5140 /28/143581/17/18 dotyczy samowolnie wykonywanych robót budowlanych na sąsiedniej nieruchomości w budynku przy ul. Grodzkiej 16 / Rybnej 11 w Lublinie, których decyzją z dnia 17.01.2018 r., znak: PNB.IO.I.3.5140/28/143790/17/18 PINB nakazał zaniechać. Natomiast postępowanie znak: IN.5143.8.1.2017, toczące się przed Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Lublinie zakończone zostało decyzją z dnia 20.10.2017 r. nakazującą wstrzymanie robót budowlanych prowadzonych w wyniku awarii – podmycia fundamentów – w obrębie zabudowy działki nr 54 przy ul. Grodzkiej 16/ Rybnej 11 w Lublinie, wykonywanych bez wymaganego prawem



pozwolenia konserwatorskiego i pozwolenia budowlanego. Decyzji nadano zgodnie z art. 108 k.p.a. rygor natychmiastowej wykonalności. Po ponownym przeanalizowaniu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, tutejszy organ stwierdził, iż strony nie wykazały aby przywołane postępowania stanowiły zagadnienia wstępne. W związku z niespełnieniem przesłanek wymienionych w art. 97 § 1 pkt 4 i 98 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, a tym samym brakiem istnienia podstaw do zawieszenia postępowania administracyjnego zmierzającego do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę dla przedmiotowej inwestycji, postanowieniem z dnia 08.03.2018 r. organ odmówił zawieszenia postępowania.

W dniu 06.03.2018 r. z aktami sprawy ponownie zapoznał się P.

Mając na uwadze zastrzeżenia P. wyrażone w ww. piśmie z dnia 23.02.2018 r. oraz po ponownej analizie dokumentacji projektowej postanowieniem z dnia 06.03.2018 r. tutejszy Urząd zobowiązał Inwestora do zweryfikowania określonej w projekcie budowlanym kategorii geotechnicznej obiektu oraz usunięcia braków występujących w dokumentacji budowlanej w terminie do sześciu tygodni od dnia otrzymania postanowienia tj. od dnia 07.03.2018 r. Graniczny termin na uzupełnienie przypadł na dzień 18.04.2018 r.

W dniu 14.03.2018 r. do tut. Urzędu wpłynęło uzupełnienie przez Inwestora dokumentów wynikających z ww. postanowienia wraz z odniesieniem się projektanta konstrukcji P. Bartłomieja Chmielewskiego do zastrzeżeń strony i wyjaśnieniem określenia kategorii geotechnicznej obiektu.

Dnia 14.03.2018 r. do tut. Urzędu wpłynęły wnioski dowodowe w postaci „aneksu nr 1 z dnia 12.03.2018 r. do opinii geotechnicznej – dokumentacji badań podłoża”, przedłożone przez P.

P. i P. W przedłożonym opracowaniu spółki Geonep Geotechnika Nepelski Chymosz Sp. J., autor – P. Krzysztof Nepelski oraz sprawdzający – P. Andrzej Chymosz, w zaleceniach dotyczących posadowienia obiektu podnoszą, iż ze względu na specyfikę rejonu, stan awaryjny oraz stwierdzone warunki gruntowe dla nieruchomości przy ul. Rybnej 11 należy zachować szczególną ostrożność podczas inwestycji prowadzonych w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowej inwestycji oraz zapoznać osoby związane z realizacją inwestycji na działkach sąsiednich z zaleceniami niniejszej dokumentacji i wymagać ich przestrzegania.

Po zapoznaniu się w dniu 14.03.2018 r. z powyższymi wnioskami dowodowymi Inwestor złożył w BOM tutejszego urzędu uzupełnienie dokumentów wraz z zajęciem stanowiska do powyższego opracowania oraz opinią projektanta konstrukcji P. Bartłomieja Chmielewskiego. Odnosząc się do wniosku dowodowego Inwestor stwierdza, co następuje: „Przedstawiona dokumentacja w postaci Opinii geotechnicznej dokumentacji badań podłoża dla obiektu przy ulicy Rybnej 11 w Lublinie z sierpnia 2017 r. autorstwa Geonep Sp. J. jest znana doskonale zarówno mi, jak i grupie projektantów i konstruktorów pracujących nad projektem związanym z budową budynku usługowego przy ulicy Grodzkiej 18 i 20. Przedłożony w dniu 14.03.2018 r. Aneks nr 1 do tego opracowania nie wnosi żadnych nowych informacji. Podkreśla jedynie fakt, że wszelkie prace projektowe i budowlane muszą uwzględniać obecność budynków sąsiednich i nie mogą powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa ich użytkowników lub obniżać ich przydatności do użytkowania. Jest to rzecz oczywista dla wszystkich projektantów. Należy pamiętać, że Opinia geotechniczna autorstwa Geonep Sp. J. dotyczy działki sąsiedniej nr 54. Nasz zespół, dla potrzeb projektowych, zgodnie z wymogami prawa budowlanego zlecił badania podłoża na działkach należących do naszej spółki nr 53/1 i 52/2, na których planowana jest inwestycja firmie Pontifex Sp. z o.o., która dnia 22.01.2018 r. dokonała odwiertów. Wyniki tych badań są znacznie różne od tych przeprowadzonych na sąsiedniej działce nr 54. Biorąc pod uwagę te badania jak i wcześniejsze obserwacje gruntu przy nadzorach w trakcie remontu kamienic frontowych (w latach 2011-2013 został przeprowadzony generalny remont kamienic w pierzei ulicy Grodzkiej wraz z oficyną i zewnętrzną klatką schodową, przy których to pracach obecny projektant pełnił funkcję inspektora nadzoru) zostały określone warunki gruntowe. Są one zdecydowanie inne niż te panujące według opracowania Geonep Sp. J. na działce nr 54. Biorąc pod uwagę oba opracowania, w szczególności trudne warunki gruntowe na działce 54, projektant ze szczególną ostrożnością dobrał rozwiązania projektowe mając na względzie wymagany poziom bezpieczeństwa, za co ponosi przecież pełną odpowiedzialność. [...] Tak więc Aneks nr 1, który został opracowany bez zapoznania się z dokumentacją, która jest w aktach sprawy, a którą znał autor wniosku dowodowego, zawiera w sobie błędy w najbardziej istotnej części, tj. "Część 3 Wnioski i Zalecenia Odnośnie Posadowienia Obiektu". Zawarte tam wnioski zostały sformułowane bez zapoznania się z dokumentacją z akt sprawy i powinny być zrewidowane. Są oparte na przypuszczeniach a nie na analizie badań, o których [...] wiedział" [...] Kwestia określenia kategorii geotechnicznej została już podnoszona w piśmie z dnia

23.02.2018 r. [...] Jak już wyjaśnialiśmy, kategoria została określona prawidłowo, projektowany obiekt nie jest obiektem zabytkowym i monumentalnym, a projektowana nadbudowa części oficyny nie dotyczy obiektu zabytkowego – wpisanego do rejestru zabytków. Do rejestru zabytków, zgodnie z wpisami do rejestru zabytków wpisane są jedynie kamienice Grodzka 18 i Grodzka 20 w pierzei ulicy Grodzkiej, które są w bardzo dobrym stanie technicznym, gdyż zostały gruntownie wyremontowane w latach poprzednich a planowana inwestycja w żaden sposób ich nie dotyczy, nie będą tam wykonywane żadne prace budowlane. Gdyby przyjąć, że III kategorią geotechniczną należy objąć wszelkie prace w bezpośrednim sąsiedztwie budynków wpisanych do rejestru zabytków (co nie wynika z rozporządzenia), jak twierdzą autorzy aneksu z firmy Geonep Sp. J. to III kategoria geotechniczna objęłaby wszelkie prace na Starym Mieście, a przecież tak nie jest i nie było w dotychczasowych postępowaniach uzyskania pozwoleń na budowę."

W odpowiedzi na wyżej przywołane wnioski dowodowe projektant branży konstrukcyjnej przedstawił swoje stanowisko, w którym stwierdza: „Załączone uzupełnienie opinii geotechnicznej świadczy o innej sytuacji gruntowo-wodnej po stronie kamienicy P. obydwo opinii geotechnicznych opracowanych na potrzeby projektu budowlanego oraz uzupełnionej i przedstawionej przez P. wynika, że warunki te znacznie różnią się w przypadku migracji wody nieznanego pochodzenia, która nie występuje po stronie projektowanego budynku przy ul. Grodzkiej 18/20. [...] Z treści załącznika jw. wynika, że Panowie projektant i sprawdzający nie zaznajomili się w pełni z dokumentacją złożoną do pozwolenia na budowę, a w szczególności z opinią techniczną obejmującą teren planowanej inwestycji przy ul. Grodzkiej 18/20 (laboratorium PONTIFLEX). Tym samym stwierdzenia o przypuszczeniu podobnych warunków geotechnicznych na sąsiednich działkach podczas dysponowaniem dwoma opracowaniami ich dotyczącymi nie są stwierdzeniami inżynierskimi – – analitycznymi i określającymi warunki wynikające z dostępnych materiałów. Stwierdzenie w ww. opinii, że grunt piaszczysty jest w znikomym stopniu podatny na wodę wg mojego stanu wiedzy jest błędne. Załączona opinia nie wnosi nic nowego w porównaniu z poprzednimi opracowaniami, do których się już ustosunkowano. „... nowoprojektowane podbicie lub posadowienie bezwzględnie nie może znajdować się powyżej posadowienia budynku sąsiedniego” - jest to zabieg często stosowany przez projektantów, jak najbardziej słuszny. Wybór takiego rozwiązania jednakże leży w kompetencjach projektanta konstrukcji, a nie opracowujących opinię geotechniczną. Także bezwzględność jego stosowania jest stwierdzeniem wątpliwym w tym przypadku – w sensie konstrukcyjnym [...] Wg mojej oceny istnieją odpowiednie sposoby i rozwiązania, pozwalające realizować zamierzenie tego typu bez szkody dla istniejących budynków i powodowania zagrożeń. [...] Wobec zaistniałych awarii w obiekcie P. powstałych wskutek samowolnych prac budowlanych w projekcie budowlanym obiektu przy ul. Grodzkiej 18/20 zastosowano odpowiednie rozwiązania, które tego stanu nie pogłębiają, a wręcz przeciwnie – graniczna ściana zostanie odpowiednio zabezpieczona grodzicami stalowymi pograżonymi statycznie i w uzasadnionych przypadkach – tracona (nie będzie demontowana). Jest to też ewidentna korzyść dla zarządcy Rybnej 11 w przypadku również planowanych zabiegów wzmacniających w obrębie opisywanej ściany.”

Dokonując sprawdzenia projektu budowlanego w trybie art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane stwierdzono, że został on opracowany zgodnie z ustaleniami decyzji o ustaleniu warunków zabudowy nr 378/17 z dnia 06.07.2017 r., znak AB-LA-I.6730.250.2017 m.in. w zakresie usytuowania budynku, wielkości powierzchni zabudowy i wysokości budynku. Stwierdzono ponadto, że projekt zagospodarowania terenu jest zgodny z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi. Spełnia on wymogi rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 ze zm.) w zakresie usytuowania budynku, zapewnienia dojść i dostępu dla osób niepełnosprawnych, nieodprowadzania wód opadowych na tereny sąsiednich działek oraz nieprzesłaniania sąsiednich budynków. Projekt budowlany jest kompletny i zawiera wymaganą informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b Prawa budowlanego a także projekt geotechniczny i opinię geotechniczną z zawartą w niej dokumentacją badań podłoża. Projekt został wykonany i sprawdzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i legitymujące się aktualnymi na dzień opracowania projektu i jego sprawdzenia zaświadczeniami, o których mowa w art. 12 ust. 7 ww. ustawy oraz został pozytywnie zaopiniowany przez rzeczoznawców w zakresie ochrony przeciwpożarowej i warunków sanitarnohigienicznych. Zgodnie z zapisami art 39 ust. 1 ww. ustawy Prawo budowlane Inwestor uzyskał zgodę Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie na wykonanie projektowanych robót budowlanych. Ponadto projektant uprawniony do sporządzania projektów w zakresie konstrukcji, wykazał zachowanie bezpieczeństwa konstrukcji sąsiednich budynków,

stwierdzając na stronie 78 projektu budowlanego, w ekspertyzie technicznej dotyczącej stanu technicznego istniejących kamienic oraz wpływu na nie projektowanej rozbudowy, że „konstrukcja nośna projektowanej części nie będzie miała negatywnego wpływu na istniejący zespół kamienic jak również na istniejącą ścianę sąsiedniej kamienicy pod względem konstrukcyjnym m. innymi poprzez odpowiednie jej zabezpieczenie oraz projektowany poziom posadowienia. Zarówno sposób posadowienia projektowanego budynku, odpowiedni układ konstrukcyjny, spełnione warunki nośności i użytkowania oraz stan techniczny okalających ją kamienic gwarantują spełnienie wymagań dotyczących bezpieczeństwa konstrukcji zawartych w §§ 203 i 204 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422)”.

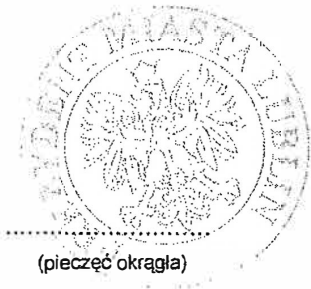
Wobec spełnienia wymagań określonych w art. 35 ust. 1 i art. 32 ust. 4 ustawy Prawo budowlane orzeczono jak na wstępie.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Lubelskiego za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Informuję jednocześnie, że w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strony mogą zrzec się tego prawa poprzez złożenie stosownego oświadczenia przed organem, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Zrzeczenie się odwołania wyklucza późniejsze zaskarżenie decyzji do sądu administracyjnego.

#### ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Pobrano opłatę skarbową w wys. 539,00 zł dnia 17.05.2017 r., nr potwierdzenia 5418956, nr rachunku bankowego Bank PEKAO S.A. nr 951240 2092 9329 9200 0620 0000.



(pieczęć okrągła)

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN  
Inż. Elżbieta Łukasik

ZASTĘPCA DYREKTORA  
Wydziału Architektury i Budownictwa

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

#### Otrzymują:

1. Custom P. Klauda, M. Machlarz Sp. J.  
ul. Grodzka 20, 20-112 Lublin,
2. Właściciele i współwłaściciele nieruchomości,  
których dotyczy planowana inwestycja,  
zgodnie z ewidencją gruntów:  
Effectiv Sp. z o.o.,  
P.  
P.  
P.  
P.  
P.  
P.  
P.

Wydział Gospodarowania Mieniem w/m,  
Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie,

3. a/a *Województwo Lubelskie*  
*15.03.2018*

*Odebraniem z otwartym  
egzemplarzem projektu*

*20.03.2018*

*Machlan Machlarz*

### Do wiadomości:

1. Wydział Podatków w/m,
2. Wydział Geodezji w/m,
3. Wydział Planowania w/m,
4. MKZ w Lublinie,
5. LWKZ w Lublinie  
ul. Archidiakońska 4, 20-113 Lublin,
6. PINB miasta Lublin  
ul. Fryderyka Chopina 5, 20-026 Lublin.

Informacja o niniejszej decyzji oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, w tym z uzgodnieniem regionalnego dyrektora ochrony środowiska i opinią inspektora sanitarnego, podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 95 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235, z późn. zm.).<sup>4)</sup>

Informacja o niniejszej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235, z późn. zm.).<sup>5)</sup>

### Pouczenie:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie:
  - 1) oświadczenie kierownika budowy (robót) stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
  - 2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego - oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
  - 3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego budowę wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX-XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywnie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII-XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane).
3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego (zob. art. 55 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane).
4. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane).
5. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (zob. art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane).

1) Należy wpisać „budowę” lub „rozbiórkę”.

2) Należy wpisać „budowlany” lub „rozbiórki”.

3) Należy wskazać podstawę prawną nałożenia warunków, np. art. 36 ust. 1 pkt 1-4, art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane albo art. 93 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 t.j.).

4) Dotyczy decyzji wydanych w toku postępowania, w ramach którego przeprowadzono ponowną ocenę oddziaływania na środowisko.

5) Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.



WOJEWODA LUBELSKI

Znak: IF-VII.7840.1.15.2018.MK

Urząd Miasta Lublin  
Biuro Obsługi Mieszkańców  
ul. Wieniawska 14  
WPLYNEŁO  
DK05011926  
Dnia 20.06.2018  
DECYZJA

Lublin, dn. 19 czerwca 2018 r.

L DZ  
Dnia 20.06.2018  
WPLYNEŁO  
ul. Wieniawska 14  
Biuro Obsługi Mieszkańców  
Urząd Miasta Lublin

Na podstawie art. 138 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1257) oraz art. 80 ust. 1 pkt 2, art. 81 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r., poz. 1332), po rozpatrzeniu odwołań

i Effectiv Sp. z o.o. od decyzji z dnia 20 marca 2018r. nr 263/18, wydanej przez Prezydenta Miasta Lublin dla CUSTOM P. Klau-  
da, M. Machlarz Sp. jawna, znak: AB-BW-II.6740.1.82.2017 zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków kamienic z przeznaczeniem na budynek usługowy (sala koncertowa, rozrywka, multimedia) z częścią techniczną, gospodarczą i parkingiem podziemnym wraz z wewnętrznymi instalacjami: wodno - kanalizacyjną, kanalizacji deszczowej, grzewczą, gazową, hydrantową, wentylacji, klimatyzacji, chłodniczą, oddymiania, elektrycznymi (oświetleniową, gniazd wtykowych), odgromową, przeciwprzepięciową, połączeń wyrównawczych i teletechniczną oraz zagospodarowaniem dziedzińca wewnętrznego i rozbiórką odcinka zewnętrznej kanalizacji deszczowej na działkach o nr: 52/2 przy ul. Grodzkiej 20/ Rybnej 13, nr 53/1 przy ul. Grodzkiej 18 oraz nr 35/2 stanowiącej pas drogowy ul. Rybnej w Lublinie w zakresie lokalizacji zadasz-  
nienia nad wejściem do budynku.

- utrzymuję w mocy zaskarżoną decyzję.

### Uzasadnienie

W dniu 20 marca 2018r. Prezydent Miasta Lublin wydał decyzję nr 263/18 znak: AB-BW-II.6740.1.82.2017 zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą CUSTOM P. Klau-  
da, M. Machlarz Sp. jawna pozwolenia na rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków kamienic z przeznaczeniem na budynek usługowy (sala koncertowa, rozrywka, multimedia) z częścią techniczną, gospodarczą i parkingiem podziemnym wraz z wewnętrznymi instalacjami: wodno - kanalizacyjną, kanalizacji deszczowej, grzewczą, gazową, hydrantową, wentylacji, klimatyzacji, chłodniczą, oddymiania, elektrycznymi (oświetleniową, gniazd wtykowych), odgromową, przeciwprzepięciową, połączeń wyrównawczych i teletechniczną oraz zagospodarowaniem dziedzińca wewnętrznego i rozbiórką odcinka zewnętrznej kanalizacji deszczowej na działkach o nr: 52/2 przy ul. Grodzkiej 20/ Rybnej 13, nr 53/1 przy ul. Grodzkiej 18 oraz nr 35/2 stanowiącej pas drogowy ul. Rybnej w Lublinie w zakresie lokalizacji zadasz-  
nienia nad wejściem do budynku.

Od powyższej decyzji odwołali się:

1. Wspólnota Mieszkaniowa Grodzka 16/Rybna 11 pismem z dnia 3 kwietnia 2018r. zarzucając błędne określenie stron postępowania, a co z tym idzie brak udziału w postępowaniu Wspólnoty Mieszkaniowej i wnosząc o uchylenie decyzji i skierowanie sprawy do ponownego rozpoznania.

2. \_\_\_\_\_ pismem z dnia 5 kwietnia 2018r. zarzucając naruszenie art. 34 ust. 3 pkt 4 ustawy Prawo budowlane w zw. z §4 ust. 3 pkt 3 lit. h oraz §7 ust. 3 rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. W

sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych; naruszenie §206 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz art. 3 pkt 20 ustawy Prawo budowlane; naruszenie art. 7, 77 §1, 80 i 107 §3 Kodeksu postępowania administracyjnego poprzez niedopełnienie obowiązku należytego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz zbadania i rozpatrzenia materiału dowodowego znajdującego się w aktach sprawy a w szczególności zatwierdzenie wadliwego projektu budowlanego. Skarżąca wniosła o uchylenie skarżonej decyzji.

3. pismem z dnia 9 kwietnia 2018r. zarzucając, że: w zakresie zadaszenia wniosek o zatwierdzenie projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę jest próbą legalizacji już wykonanego zadaszenia; w zakresie parkingu podziemnego- jego budowa może spowodować zagrożenie dla życia i zdrowia wielu osób a także może zagrozić stabilności sąsiednich budynków; realizacja zatwierdzonego projektu budowlanego będzie miała negatywny wpływ na nieruchomości sąsiednie; w projekcie brak jest określenia działań i robót mających zapobiec utracie oparcia przez budynki na nieruchomościach sąsiednich; projekt nie uwzględnia warunków geotechnicznych na obszarach przyległych; naruszenie art. 97 §1 pkt 4 Kodeksu postępowania administracyjnego poprzez nie zawieszenie postępowania do czasu prawomocnego zakończenia postępowań prowadzonych przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego miasta Lublin (znak: PNB.IO.I.2.5140/28/143581/17/18) oraz Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (znak: IN.5142.78.7.2017) które, zdaniem Skarżącego, są zagadnieniem wstępnym dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy; naruszenie §4 ust. 3 pkt 3 lit. h w zw. z §7 ust. 3 rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych gdyż inwestycję należało zakwalifikować, jako obejmującą budynek zabytkowy, do III kat. geotechnicznej i, co za tym idzie, opracować dokumentację geotechniczno-inżynierską o której mowa w §7 ust. 3 w/w rozporządzenia; naruszenie art. 34 ust. 3 pkt 4 ustawy Prawo budowlane w zw. z §4 ust. 3 pkt 3 lit.h oraz §7 ust. 3 rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych; naruszenie §206 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz art. 3 pkt. 20 ustawy Prawo budowlane; naruszenie art. 7, 77 §1, 80 i 107 §3 Kodeksu postępowania administracyjnego poprzez niedopełnienie obowiązku należytego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz zbadania i rozpatrzenia materiału dowodowego znajdującego się w aktach sprawy a w szczególności zatwierdzenie wadliwego projektu budowlanego. Ponadto Skarżąca wskazuje na pominięcie Wspólnoty Mieszkaniowej budynku Grodzka 16/Rybna 11 jako strony postępowania. Skarżąca wniosła o uchylenie decyzji w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia Organowi I instancji.

4. Effectiv Sp. z o.o. reprezentowana przez pismem z dnia 11 kwietnia 2018r. zarzucając, że: w zakresie zadaszenia wniosek o zatwierdzenie projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę jest próbą legalizacji już wykonanego zadaszenia; w zakresie parkingu podziemnego- jego budowa może spowodować zagrożenie dla życia i zdrowia wielu osób a także może zagrozić stabilności sąsiednich budynków; realizacja zatwierdzonego projektu budowlanego będzie miała negatywny wpływ na nieruchomości sąsiednie; w projekcie brak jest określenia działań i robót mających zapobiec utracie oparcia przez budynki na nieruchomościach sąsiednich; projekt nie uwzględnia warunków geotechnicznych na obszarach przyległych; naruszenie art. 97 §1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego poprzez nie zawieszenie postępowania do czasu prawomocnego zakończenia postępowań pro-



wadzonych przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego miasta Lublin (znak: PNB.IO.I.2.5140/28/143581/17/18) oraz Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (znak: IN.5142.78.7.2017) które, zdaniem Skarżącego, są zagadnieniem wstępnym dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy; naruszenie §4 ust. 3 pkt 3 lit. h w zw. z §7 ust. 3 rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych gdyż inwestycję należało zakwalifikować, jako obejmującą budynek zabytkowy, do III kat. geotechnicznej i, co za tym idzie, opracować dokumentację geotechniczno-inżynierską o której mowa w §7 ust. 3 w/w rozporządzenia; naruszenie art. 34 ust. 3 pkt 4 ustawy Prawo budowlane w zw. z §4 ust. 3 pkt 3 lit.h oraz §7 ust. 3 rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. W sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych; naruszenie §206 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz art. 3 pkt. 20 ustawy Prawo budowlane; naruszenie art. 7, 77 §1, 80 i 107 §3 Kodeksu postępowania administracyjnego poprzez niedopełnienie obowiązku należytego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz zbadania i rozpatrzenia materiału dowodowego znajdującego się w aktach sprawy a w szczególności zatwierdzenie wadliwego projektu budowlanego. Skarżący wniosł o uchylenie decyzji w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia Organowi I instancji.

5. \_\_\_\_\_ pismem z dnia 17 kwietnia 2018r. zarzucając, że: w zakresie zadaszenia wnioski o zatwierdzenie projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę jest próbą legalizacji już wykonanego zadaszenia; w zakresie parkingu podziemnego- jego budowa może spowodować zagrożenie dla życia i zdrowia wielu osób a także może zagrazić stabilności sąsiednich budynków; realizacja zatwierdzonego projektu budowlanego będzie miała negatywny wpływ na nieruchomości sąsiednie; w projekcie brak jest określenia działań i robót mających zapobiec utracie oparcia przez budynki na nieruchomościach sąsiednich; projekt nie uwzględnia warunków geotechnicznych na obszarach przyległych; naruszenie art. 97 §1 pkt 4 Kodeksu postępowania administracyjnego poprzez nie zawieszenie postępowania do czasu prawomocnego zakończenia postępowań prowadzonych przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego miasta Lublin (znak: PNB.IO.I.2.5140/28/143581/17/18) oraz Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (znak: IN.5142.78.7.2017) które, zdaniem Skarżącego, są zagadnieniem wstępnym dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy; naruszenie §4 ust. 3 pkt 3 lit. h w zw. z §7 ust. 3 rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych gdyż inwestycję należało zakwalifikować, jako obejmującą budynek zabytkowy, do III kat. geotechnicznej i, co za tym idzie, opracować dokumentację geotechniczno-inżynierską o której mowa w §7 ust. 3 w/w rozporządzenia; naruszenie art. 34 ust. 3 pkt 4 ustawy Prawo budowlane w zw. z §4 ust. 3 pkt 3 lit.h oraz §7 ust. 3 rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych; naruszenie §206 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz art. 3 pkt. 20 ustawy Prawo budowlane; naruszenie art. 7, 77 §1, 80 i 107 §3 Kodeksu postępowania administracyjnego poprzez niedopełnienie obowiązku należytego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz zbadania i rozpatrzenia materiału dowodowego znajdującego się w aktach sprawy a w szczególności zatwierdzenie wadliwego projektu budowlanego. Skarżący wniosł o uchylenie decyzji w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia Organowi I instancji.



6. działając jako Nadzorca Sądowy Nieruchomości Grodzka 16/Rybna 13 pismem z dnia 17 kwietnia 2018r. zarzucając, że: w zakresie zadaszenia wniosek o zatwierdzenie projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę jest próbą legalizacji już wykonanego zadaszenia; w zakresie parkingu podziemnego- jego budowa może spowodować zagrożenie dla życia i zdrowia wielu osób a także może zagrozić stabilności sąsiednich budynków; realizacja zatwierdzonego projektu budowlanego będzie miała negatywny wpływ na nieruchomości sąsiednie; w projekcie brak jest określenia działań i robót mających zapobiec utracie oparcia przez budynki na nieruchomościach sąsiednich; projekt nie uwzględnia warunków geotechnicznych na obszarach przyległych; naruszenie art. 97 §1 pkt 4 Kodeksu postępowania administracyjnego poprzez nie zawieszenie postępowania do czasu prawomocnego zakończenia postępowań prowadzonych przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego miasta Lublin (znak: PNB.IO.I.2.5140/28/143581/17/18) oraz Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (znak: IN.5142.78.7.2017) które, zdaniem Skarżącego, są zagadnieniem wstępnym dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy; naruszenie §4 ust. 3 pkt 3 lit. h w zw. z §7 ust. 3 rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych gdyż inwestycję należało zakwalifikować, jako obejmującą budynek zabytkowy, do III kat. geotechnicznej i, co za tym idzie, opracować dokumentację geotechniczno-inżynierską o której mowa w §7 ust. 3 w/w rozporządzenia; naruszenie art. 34 ust. 3 pkt 4 ustawy Prawo budowlane w zw. z §4 ust. 3 pkt 3 lit. h oraz §7 ust. 3 rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. W sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych; naruszenie §206 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz art. 3 pkt. 20 ustawy Prawo budowlane; naruszenie art. 7, 77 §1, 80 i 107 §3 Kodeksu postępowania administracyjnego poprzez niedopełnienie obowiązku należytego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz zbadania i rozpatrzenia materiału dowodowego znajdującego się w aktach sprawy a w szczególności zatwierdzenie wadliwego projektu budowlanego. Skarżący wniósł o uchylenie decyzji w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia Organowi I instancji.

7. pismem z dnia 19 kwietnia 2018r. zarzucając obrazę przepisów postępowania mającą istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia art. 7, 8 oraz 77 K.p.a. poprzez prowadzenie postępowania w sposób pogłębiający brak zaufania uczestników postępowania do władzy publicznej oraz poprzez nie dość wnikliwą analizę materiału dowodowego co skutkowało nierzetelną oceną faktycznego oddziaływania na teren wokół działki inwestycyjnej a tym samym pozwoliło na podjęcie całkowicie błędnej decyzji w związku z przyjęciem iż planowana inwestycja nie będzie uciążliwa dla sąsiadującej zabudowy i jej mieszkańców (dostęp do światła dziennego pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, hałas, wibracje) oraz, że przedmiotowe zamierzenie nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi (prawo budowlane); art. 7, 8, 77 ust. 1 oraz 104 ust. 2 K.p.a. poprzez prowadzenie postępowania w sposób wadliwy przy nierozpatrzeniu całości zgromadzonego materiału dowodowego i jednocześnie całkowicie błędnej analizie znajdującej się w aktach sprawy dokumentacji, która w części nie dotyczy wnioskodawcy CUSTOM P. Klauda, M. Machlarz Sp. Jawna z siedzibą w Lublinie ul. Kleopatry 12 lecz spółki Custom Paweł Klauda, Marek Machlarz Sp. J. z siedzibą w Lublinie przy ul. Grodzkiej 18 oraz Grodzkiej 20, co skutkowało wydaniem błędnego rozstrzygnięcia, zatwierdzeniem projektu budowlanego i udzieleniem pozwolenia na budowę; obrazę przepisów prawa administracyjnego mającą wpływ na treść rozstrzygnięcia- art. 20 ust. 4, art. 28, art. 33 ust. 1, art. 24 ust.4 i art. 36 ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane, §12 ust. 3 i §13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury

Dnia 10 stycznia 2018r. do UM Lublin wpłynęło pełnomocnictwo udzielone Panu projektantowi do reprezentowania Inwestora w prowadzonym postępowaniu.

30 stycznia 2018r. do UM Lublin wpłynęły trzy jednobrzmiące pisma z dnia 29 stycznia 2018r. podpisane przez działającego jako nadzorca sądowy nieruchomości Grodzka 16/Rybna 11 o przystąpieniu do sprawy w charakterze uczestnika oraz pismo z dnia 25 stycznia 2018r. wnioskujące o wydanie decyzji odmownej w związku z niewypełnieniem (w jej opinii) obowiązku nałożonego postanowieniem z dnia 16 października 2017r.

W dniach 2 i 5 lutego 2018r. do UM Lublin wpłynęły 3 jednobrzmiące wnioski z dnia 1 lutego 2018r. podpisane przez (wpływ 2 lutego 2018r.), (wpływ 2 lutego 2018r.) i (wpływ 5 lutego 2018r.) o zawieszenie postępowania do czasu ostatecznego zakończenia postępowań prowadzonych przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego miasta Lublin znak: PNB.IO.I.3.5140/28/143581/17/18 oraz Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków znak: IN.5142.78.7.2017 dotyczących robót budowlanych w zakresie nieruchomości, której dotyczy planowana inwestycja.

6 lutego 2018r. do UM Lublin wpłynęły 4 egzemplarze poprawionego i uzupełnionego zgodnie z postanowieniem z dnia 11 stycznia 2018r. projektu budowlanego, o czym Urząd powiadomił strony zawiadomieniem z dnia 7 lutego 2018r. informując o możliwości zapoznania się z aktami sprawy i wypowiedzenia się na temat zgromadzonych materiałów i dowodów w terminie 7 dni.

7 lutego 2018r. z aktami sprawy zapoznał się

8 lutego 2018r. do UM Lublin wpłynął wniosek z dnia 7 lutego 2018r. o zawieszenie postępowania zarzucający nierzetelne przeprowadzenie badań geotechnicznych posadowienia planowanego obiektu i kwestionujący założenia planowanej inwestycji oraz możliwość jej realizacji bez negatywnego wpływu na nieruchomość sąsiednią, brak zawarcia w projekcie działań i robót mających zapobiec utracie oparcia przez nieruchomość sąsiednie. Do wniosku dołączono fragment opinii geotechnicznej sporządzonej dla działki położonej przy ul. Rybnej 11.

9 lutego 2018r. do UM Lublin wpłynęło pismo z dnia 8 lutego 2018r. kwestionujące wskazany przez projektanta obszar oddziaływania inwestycji oraz wnoszące o zobowiązanie Inwestora do doprecyzowania obszaru oddziaływania inwestycji i przedstawienia badań i opinii obejmujących realny wpływ realizacji inwestycji na nieruchomości sąsiednie oraz wskazanie w dokumentacji projektowej sposobu zabezpieczenia nieruchomości sąsiednich przed degradacją. Do pisma dołączono fragment opinii geotechnicznej sporządzonej dla działki położonej przy ul. Rybnej 11.

9 lutego 2018r. Prezydent Miasta Lublin postanowieniem znak: AB-BW-II.6740.1.82.2017 odmówił zawieszenia postępowania z wniosków z dnia 1 lutego 2018r. nie znajdując podstaw do uznania rozstrzygnięć postępowań prowadzonych przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego miasta Lublin (znak: PNB.IO.I.3.5140/28/143581/17/18) i Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (IN.5142.78.7.2017) za zagadnienia wstępne w

z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie przez zatwierdzenie projektu budowlanego i udzielenie pozwolenia na budowę w sytuacji, gdy inwestycja jest sprzeczna z określonymi w ustawie i rozporządzeniu wymogami. Skarżąca wniosła o uchylenie decyzji w całości.

**Rozpatrując sprawę organ odwoławczy stwierdza, co następuje:**

W dniu 5 października 2017r do Urzędu Miasta Lublin wpłynął wniosek firmy CUSTOM P. Klauda, M. Machlarz Sp. J. o zatwierdzenie projektu budowlanego i udzielenie pozwolenia na rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków kamienic z przeznaczeniem na budynek usługowy (sala koncertowa, rozrywka, multimedia) z częścią techniczną, gospodarczą, parkingiem podziemnym i zagospodarowaniem terenu oraz przebudową zewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej w obrębie działki na działkach o numerach ewidencyjnych 52/2 i 53/1 obr. ewid. 34- Stare Miasto, jedn. ewid. Lublin. Do wniosku dołączono 4 egzemplarze projektu budowlanego, oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, decyzję nr 378/17 o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z dnia 6 lipca 2017r. oraz dowód wniesienia opłaty skarbowej.

W dniu 9 października 2017r. Prezydent Miasta Lublin pismem znak: AB-BW-II.6740.1.82.2017 zawiadomił strony o wszczęciu postępowania administracyjnego. Krąg stron postępowania ustalono na podstawie informacji z rejestru gruntów.

Postanowieniem z dnia 16 października 2017r. znak: AB-BW-II.6740.1.82.2017 Prezydent Miasta Lublin nałożył na Inwestora obowiązek usunięcia braków i nieprawidłowości w złożonym projekcie budowlanym w terminie dwóch miesięcy od otrzymania postanowienia.

W dniu 30 października 2017r. z aktami sprawy zapoznała się pismem z dnia 2 listopada 2017r. (wpłynęło do UM Lublin 6 listopada 2017r.) wnosząc uwagi i zastrzeżenia do projektu.

W dniu 22 grudnia 2017r. Inwestor złożył w UM Lublin poprawiony i uzupełniony projekt budowlany wraz z informacją uzupełniającą do wniosku o pozwolenie na budowę i pismem będącym zestawieniem wprowadzonych do projektu zmian i uzupełnień zgodnie z postanowieniem z dnia 16 października 2017r.

Dnia 3 stycznia 2018r. UM Lublin zawiadomił strony o uzupełnieniu braków zgodnie z postanowieniem z dnia 16 października 2017r. i poinformował strony o możliwości zapoznania się z aktami sprawy oraz wypowiedzenia się na temat zebranych materiałów i dowodów.

Ponowna analiza złożonych dokumentów pozwoliła stwierdzić, że złożona dokumentacja zawiera braki i nieprawidłowości. Postanowieniem z dnia 11 stycznia 2018r. Prezydent Miasta Lublin wezwał Inwestora do uzupełnienia dokumentacji poprzez usunięcie wskazanych braków i nieprawidłowości w terminie 4 tygodni od otrzymania postanowienia.

W dniu 12 stycznia 2018r. z aktami sprawy zapoznał się

przedmiotowej sprawie a co za tym idzie- istnienia przesłanek do zawieszenia postępowania na podstawie art. 97 §1 pkt 4 K.p.a.

13 lutego 2018r. do UM Lublin wpłynęło pismo z dnia 12 lutego 2018r. powołujące się na literaturę przedmiotu i wnioskujące o zobowiązanie Inwestora do uzupełnienia dokumentacji projektowej w formie zgodnej z przepisami prawa oraz przyjętymi powszechnie zasadami i standardami projektowania oraz kwestionujące określony przez projektanta obszar oddziaływania inwestycji oraz przyjętą kategorię geotechniczną obiektu.

14 lutego 2018r. z aktami sprawy zapoznał się

16 lutego 2018r. do UM Lublin wpłynęło uzupełnienie dokumentów w formie pisma z dnia 14 lutego 2018r. sporządzonego przez projektanta branży konstrukcyjnej- mgr inż. Bartłomieja Chmielewskiego wyjaśniającego wątpliwości i zastrzeżenia zgłoszone przez J.A.

23 lutego 2018r. do UM Lublin wpłynęło pismo z dnia 22 lutego 2018r. ponownie kwestionujące określone przez projektanta kategorię geotechniczną i obszar oddziaływania inwestycji.

2 marca 2018r. do UM Lublin wpłynęło kolejne uzupełnienie dokumentów przez Inwestora stanowiące rozszerzenie pierwotnego wniosku o zatwierdzenie projektu budowlanego i udzielenie pozwolenia na budowę o działkę nr ewid. 35/2 stanowiącą pas drogowy ul. Rybnej w zakresie lokalizacji zadaszenia nad wejściem do budynku. Dołączono 4 egzemplarze skorygowanego projektu budowlanego, oświadczenie o dysponowaniu nieruchomością na cele budowlane oraz postanowienie Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w sprawie sprostowania oczywistej omyłki w decyzji LWKZ znak: IN.5142.43.3.2017 z dnia 17 maja 2017r.

W dniu 2 marca 2018r. z aktami sprawy ponownie zapoznała się

5 marca 2018r. do UM Lublin wpłynęły dwa pisma wniesione przez z dnia 3 marca 2018r. dotyczące przedłużenia terminu na zgłaszanie dodatkowych wniosków dowodowych o 7 dni (prośba motywowana koniecznością wyjazdów służbowych poza Lublin oraz gromadzeniem dodatkowego materiału dowodowego w celu przedstawienia go Organowi) dodatkowo kwestionująca dokumentację złożoną przez Inwestora jako uzupełnienie wniosku oraz ponowny wniosek o zawieszenie postępowania do czasu ostatecznego zakończenia postępowań prowadzonych przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego miasta Lublin znak: PNB.IO.I.3.5140/28/143581/17/18 oraz Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków znak: IN.5142.78.7.2017 dotyczących robót budowlanych w zakresie nieruchomości, której dotyczy planowana inwestycja.

W dniu 6 marca 2018r. z aktami sprawy zapoznał się

6 marca 2018r. Prezydent Miasta Lublin postanowieniem znak: AB-BW-II.6740.1.82.2017 nałożył na Inwestora obowiązek usunięcia w terminie sześciu tygodni nieprawidłowości wskazanych przez stronę postępowania poprzez zweryfikowanie określonej w projekcie budowlanym kategorii geotechnicznej obiektu bio-

rac pod uwagę zapisy §4 ust.3 pkt 3 lit. h rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012r. poz. 463). W przypadku zmiany kategorii geotechnicznej obiektu budowlanego na trzecią, opracowanie dokumentacji geologiczno- inżynierskiej zgodnie z §7 ust.3 w/w rozporządzenia. Ponadto nałożono obowiązek przedłożenia ostatecznej decyzji z dnia 20 lutego 2018r. Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie znak: IU-DE.4311.11.2018 na lokalizację w pasie drogowym ul. Rybnej (dz. nr ewid. 35/2) zadaszania nad wejściem do budynku celem wykazania prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

W dniu 7 marca 2018r. do UM Lublin wpłynęły dwa pisma wniesione przez [redacted] z dnia 3 marca 2018r. dotyczące przedłużenia terminu na zgłaszanie dodatkowych wniosków dowodowych o 14 dni (prośba motywowana złym stanem zdrowia i chęcią osobistego zapoznania się ze złożoną w sprawie dokumentacją oraz gromadzeniem dodatkowego materiału dowodowego w celu przedstawienia go Organowi) dodatkowo kwestionująca dokumentację złożoną przez Inwestora jako uzupełnienie wniosku oraz ponowny wniosek o zawieszenie postępowania do czasu ostatecznego zakończenia postępowań prowadzonych przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego miasta Lublin znak: PNB.IO.I.3.5140/28/143581/17/18 oraz Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków znak: IN.5142.78.7.2017 dotyczących robót budowlanych w zakresie nieruchomości, której dotyczy planowana inwestycja.

7 marca 2018r. do UM Lublin wpłynęły dwa pisma wniesione przez [redacted] z dnia 3 marca 2018r. dotyczące przedłużenia terminu na zgłaszanie dodatkowych wniosków dowodowych o 7 dni (prośba motywowana koniecznością wyjazdów służbowych poza Lublin oraz gromadzeniem dodatkowego materiału dowodowego w celu przedstawienia go Organowi) dodatkowo kwestionująca dokumentację złożoną przez Inwestora jako uzupełnienie wniosku oraz ponowny wniosek o zawieszenie postępowania do czasu ostatecznego zakończenia postępowań prowadzonych przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego miasta Lublin znak: PNB.IO.I.3.5140/28/143581/17/18 oraz Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków znak: IN.5142.78.7.2017 dotyczących robót budowlanych w zakresie nieruchomości, której dotyczy planowana inwestycja.

7 marca 2018r. z aktami sprawy zapoznał się Mariusz Machlarz.

8 marca 2018r. Prezydent Miasta Lublin postanowieniem znak: AB-BW-II.6740.1.82.2017 odmówił zawieszenia postępowania na wniosek [redacted] z dnia 3 marca 2018r., [redacted] z dnia 3 marca 2018r., [redacted] z dnia 3 marca 2018r. stwierdzając, że wskazane przez wnioskodawców postępowania dotyczą nakazu wstrzymania robót budowlanych prowadzonych w obrębie zabudowy działki nr ewid. 54 przy ul. Grodzkiej 16/ Rybnej 11 bez wymaganego pozwolenia konserwatorskiego i pozwolenia budowlanego. Biorąc powyższe pod uwagę Organ I instancji nie znalazł podstaw do uznania iż przywołane w w/w wnioskach postępowania stanowią zagadnienia wstępne, których uprzednie rozstrzygnięcie warunkuje rozpatrzenie przedmiotowej sprawy i wydanie decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę na działkach o nr ewid. 52/2 i 53/1.

14 marca 2018r. do UM Lublin wpłynęło uzupełnienie dokumentów złożone przez Inwestora zawierające zaświadczenie wydane przez Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie z dnia 13 marca 2018r. znak: IU-DE.4311.11.2018 stwierdzające, że decyzja z dnia 20 lutego

2018r. znak: IU-DE.4311.11.2018 stała się ostateczna z dniem 13 marca 2018r. oraz oświadczenie projektanta branży konstrukcyjnej, Pana Bartłomieja Chmielewskiego podtrzymujące przyjętą w projekcie budowlanym II kategorię geotechniczną projektowanego obiektu wraz z uzasadnieniem.

Dnia 14 marca 2018r. do UM Lublin wpłynęły dwa jednobrzmiące pisma z dnia 13 marca 2018r. podpisane przez \_\_\_\_\_ wnoszące o włączenie do materiału dowodowego załączonych aneksów z dnia 12 marca 2018r. do opinii geotechnicznej sporządzonej przez Geo Nep Nepelski Chymosz Sp.J. dla działki pod adresem Rybna 11 sporządzonych na zlecenie Wspólnoty Mieszkaniowej Grodzka 16/Rybna 11.

Dnia 14 marca 2018r. do UM Lublin wpłynęły dwa jednobrzmiące pisma z dnia 13 marca 2018r. podpisane przez \_\_\_\_\_ wnoszące o włączenie do materiału dowodowego załączonych aneksów z dnia 12 marca 2018r. do opinii geotechnicznej sporządzonej przez Geo Nep Nepelski Chymosz Sp.J. dla działki pod adresem Rybna 11 sporządzonych na zlecenie Wspólnoty Mieszkaniowej Grodzka 16/Rybna 11.

Dnia 14 marca 2018r. do UM Lublin wpłynęły dwa jednobrzmiące pisma z dnia 13 marca 2018r. podpisane przez \_\_\_\_\_ wnoszące o włączenie do materiału dowodowego załączonych aneksów z dnia 12 marca 2018r. do opinii geotechnicznej sporządzonej przez Geo Nep Nepelski Chymosz Sp.J. dla działki pod adresem Rybna 11 sporządzonych na zlecenie Wspólnoty Mieszkaniowej Grodzka 16/Rybna 11.

Dnia 16 marca 2018r. do UM Lublin wpłynęło kolejne uzupełnienie dokumentów wniesione przez Inwestora zawierające pismo Inwestora odnoszące się do złożonych przez \_\_\_\_\_ w dniu 14 marca 2018r. wniosków dowodowych oraz pismo Bartłomieja Chmielewskiego przedstawiające jego stanowisko jako projektanta branży konstrukcyjnej w odniesieniu do złożonych w/w wniosków dowodowych.

Dokonując sprawdzenia projektu budowlanego w trybie art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane organ I instancji stwierdził, że projekt został opracowany zgodnie z ustaleniami decyzji o ustaleniu warunków zabudowy nr 378/17 z dnia 6 lipca 2017r. znak AB-LA-I.6730.250.2017 m. in. w zakresie usytuowania budynku, powierzchni zabudowy i wysokości. Stwierdzono, że projekt zagospodarowania terenu jest zgodny z przepisami, w tym techniczno- budowlanymi. Spełnia on wymogi rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015r. poz. 1422 z późn. zm.) w zakresie usytuowania budynku, zapewnienia dojść i dostępu dla osób niepełnosprawnych, nieodprowadzania wód opadowych na teren nieruchomości sąsiednich oraz nieprzesłania i niezacieniania sąsiednich budynków. Projekt budowlany jest kompletny, zawiera wymaganą informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b ustawy Prawo budowlane a także projekt geotechniczny i opinię geotechniczną z zawartą w niej dokumentacją badań podłoża. Projekt został wykonany i sprawdzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i legitymujące się aktualnymi na dzień opracowania projektu i jego sprawdzenia zaświadczeniami o których mowa w art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane oraz został pozytywnie zaopiniowany przez rzeczoznawców w zakresie ochrony przeciwpożarowej i warunków sanitarno- higienicznych. Zgodnie z brzmieniem art. 39 ust. 1 ustawy Prawo budowlane Inwestor uzyskał zgodę Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na wykonanie projektowanych robót budowlanych. Ponadto

projektant branży konstrukcyjnej wykazał zachowanie bezpieczeństwa konstrukcji sąsiednich budynków stwierdzając w ekspertyzie technicznej dotyczącej stanu technicznego istniejących budynków oraz wpływu na nie projektowanej rozbudowy, że „konstrukcja nośna projektowanej części nie będzie miała negatywnego wpływu na istniejący zespół kamienic jak również na istniejącą ścianę sąsiedniej kamienicy pod względem konstrukcyjnym między innymi poprzez odpowiednie jej zabezpieczenie oraz projektowany poziom posadowienia. Zarówno sposób posadowienia projektowanego budynku, odpowiedni układ konstrukcyjny, spełnione warunki nośności i użytkowania oraz stan techniczny okalających ją kamienic gwarantują spełnienie wymagań dotyczących bezpieczeństwa konstrukcji zawartych w § 203 i § 204 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015r. poz. 1422 z późn. zm.)”

Wobec spełnienia wymagań określonych w art. 35 ust. 1 i art. 32 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2017r. poz. 1332) Prezydent Miasta Lublin wydał w dniu 20 marca 2018r. decyzję nr 263/18 znak: AB-BW-II.6740.1.82.2017 zatwierdzając projekt budowlany i udzielając pozwolenia na rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków kamienic z przeznaczeniem na budynek usługowy (sala koncertowa, rozrywka, multimedia) z częścią techniczną, gospodarczą i parkingiem podziemnym wraz z wewnętrznymi instalacjami: wodno - kanalizacyjną, kanalizacji deszczowej, grzewczą, gazową, hydrantową, wentylacji, klimatyzacji, chłodniczą, oddymiania, elektrycznymi (oświetleniową, gniazd wtykowych), odgromową, przeciwprzepięciową, połączeń wyrównawczych i teletechniczną oraz zagospodarowaniem dziedzińca wewnętrznego i rozbiórką odcinka zewnętrznej kanalizacji deszczowej na działkach o nr: 52/2 przy ul. Grodzkiej 20/ Rybnej 13, nr 53/1 przy ul. Grodzkiej 18 oraz nr 35/2 stanowiącej pas drogowy ul. Rybnej w Lublinie w zakresie lokalizacji zadaszenia nad wejściem do budynku na rzecz Inwestora CUSTOM P. Klauda, M. Machlarz Sp. J.

Organ II instancji stwierdza, że wydana przez Prezydenta Miasta Lublin decyzja była merytorycznie słuszna i zgodna z obowiązującym prawem.

**Odnosząc się do argumentów odwołań Organ II instancji stwierdza, co następuje:**

Brak udziału Wspólnoty Mieszkaniowej budynku Grodzka 16/ Rybna 11 podniesiony w odwołaniu Wspólnoty Mieszkaniowej budynku Grodzka 16/Rybna 11 oraz w odwołaniu z dnia 9 kwietnia 2018r. pozostaje bez wpływu na rozstrzygnięcie sprawy. Krąg stron postępowania został ustalony przez Organ I instancji na podstawie informacji z rejestru gruntów i obejmuje wszystkich współwłaścicieli nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania inwestycji a co za tym idzie wszystkich członków Wspólnoty Mieszkaniowej Grodzka 16/ Rybna 11 zapewniając im uczestniczenie w postępowaniu , a co za tym idzie, możliwość ochrony ich praw wynikających z własności nieruchomości. Ponadto wskazać należy, że odwołanie złożone przez Wspólnotę Mieszkaniową Grodzka 16/Rybna 11 jest niekompletne. Organ II instancji w dniu 27 kwietnia 2018r. wezwał Wspólnotę Mieszkaniową Grodzka 16/Rybna 11 do uzupełnienia braków formalnych wniosku w terminie 7 dni poprzez podpisanie kopii wniosku w sposób umożliwiający jednoznaczny identyfikację osoby składającej wniosek i przesłanie na adres Urzędu wraz z dokumentami wskazującymi osoby uprawnione do reprezentowania Wspólnoty, pouczając jednocześnie, że zgodnie z art. 64 § 2 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego nieuzupełnienie braków formalnych w określonym terminie skutkować będzie pozostawieniem wniosku bez rozpoznania. 17 maja 2018r. do tut. Urzędu wpłynęło uzupełnienie od-



wołania Wspólnoty Mieszkaniowej podpisane przez \_\_\_\_\_ zawierające podpisaną czytelnie przez \_\_\_\_\_ kopię odwołania Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 3 kwietnia 2018r, kopię zaświadczenia o nadaniu Wspólnocie Mieszkaniowej Grodzka 16/Rybna 11 numeru REGON oraz kopię postanowienia z dnia 9 października 1998r. Sądu Rejonowego w Lublinie Wydział II Cywilny o zniesieniu współwłasności nieruchomości położonej przy ul. Grodzkiej 16 oznaczonej jako działka nr 54 (sygn. akt nieczytelna). Żaden z dołączonych dokumentów nie wskazuje na uprawnienie do reprezentowania Wspólnoty Mieszkaniowej, przez co należy uznać, że wskazane braki formalne odwołania Wspólnoty nie zostały usunięte w zakreślonym w wezwaniu terminie, a co za tym idzie odwołanie Wspólnoty Mieszkaniowej należy pozostawić bez rozpoznania.

W związku z podniesionym przez \_\_\_\_\_ zarzutem, iż w zakresie zadaszenia przed wejściem do budynku złożony projekt budowlany stanowi próbę legalizacji już wykonanego zadaszenia tut. Urząd pismem z dnia 30 kwietnia 2018r znak: IF-VII.7840.1.15.2018.MK zwrócił się do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego miasta Lublin z prośbą o sprawdzenie zainwestowania działek o numerach ewid. 52/2, 53/1 i 35/2 i podjęcie działań według właściwości. W odpowiedzi Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego miasta Lublin pismem z dnia 11 maja 2018r.znak: PNB.IO.I.3.5140/11/147422/18 stwierdził, że w trakcie przeprowadzonej w dniu 10 maja 2018r. kontroli ustalono, że na posesji położonej przy ul. Grodzkiej 18-20 nie są prowadzone jakiegokolwiek prace budowlane, w tym objęte decyzją z dnia 20 marca 2018r. znak: AB-BW-I.6740.1.82.2017 oraz że projektowane zadaszenie od strony ul. Rybnej nie jest wykonane.

Podniesiony przez \_\_\_\_\_ zarzut w zakresie parkingu podziemnego; jego budowa może spowodować zagrożenie dla życia wielu osób a także może zagrozić stabilności sąsiednich budynków; realizacja zatwierdzonego projektu budowlanego będzie miała negatywny wpływ na nieruchomości sąsiednie; w projekcie brak jest określenia działań i robót mających zapobiec utracie oparcia przez budynki na nieruchomościach sąsiednich- nie może być uznany za słuszny. Projekt określa warunki prowadzenia prac w zakresie wykopów szerokoprzestrzennych przewidując zastosowanie ściany oddzielającej nieruchomość sąsiednią wykonaną z grodzic stalowych typu Larsen zagłębianych statycznie- bezwibracyjnie poniżej poziomu posadowienia budynków na działce nr ewid. 54, częściowo traconych. Zastosowanie wskazanego rozwiązania zapobiega jakimkolwiek ruchom podłoża po stronie nie objętej wykonaniem wykopu. Pozostawienie w/w grodzic jako trwałego zabezpieczenia po wykonaniu przewidzianych prac w wykopie i jego zasypaniu spowoduje trwałe umocnienie gruntu, nie dopuszczające do jego osiadania. Przyjęte rozwiązania zarówno w zakresie zabezpieczenia prowadzonych prac, układu konstrukcyjnego projektowanego budynku jak i zalecenia projektanta dotyczące prowadzenia stałej kontroli budynków sąsiednich w czasie prowadzenia prac zapewniają utrzymanie stabilności sąsiednich budynków w zakresie ich posadowienia, a co za tym idzie- uniknięcie negatywnego wpływu prowadzonej inwestycji na nieruchomości sąsiednie zarówno w trakcie prowadzenia prac jak i późniejszej eksploatacji projektowanego budynku. Organ II instancji nie znalazł podstaw do kwestionowania przyjętych przez Projektantów założeń i rozwiązań projektowych w tym zakresie.

Podnoszony przez \_\_\_\_\_ zarzut nie uwzględnienia warunków geotechnicznych na obszarach przyległych, również nie znajduje potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym. Załączona do projektu opinia geotechniczna sporządzona przez Pontifex Sp. z o.o. obejmuje opracowanie wyników odwiertów wykonanych na działkach będących terenem przyszłej inwestycji określające warunki gruntowo- wodne na terenie planowanej inwestycji do głębokości 12 m ppt. wskazując, że posadowienie budynków na czwartorzędowych gruntach rodzimych powo-

duje, iż geologiczne warunki posadowienia obiektów można uznać za proste, pomimo występowania powyżej gruntu rodzimego namulów gliniastych z niekontrolowanym nasypem antropogenicznym. Dodatkowo w dniu 30 kwietnia 2018r. do tut. Urzędu wpłynęło pismo Inwestora odnoszące się do treści złożonych odwołań. Do w/w pisma została dołączona opinia geotechniczna sporządzona przez uprawnionego geologa- mgr inż. Jana Steca stanowiąca analizę przekrojów geologicznych wykonanych na podstawie odwiertów wykonanych na potrzeby wydania opinii przez Pontifex sp. z o.o. w odniesieniu do danych archiwalnych dotyczących terenów położonych w najbliższej okolicy planowanej inwestycji. Opinia ta w pełni potwierdza wnioski wynikające z badań przeprowadzonych przez Pontifex Sp. z o.o. w sprawie warunków posadowienia obiektów na działkach nr ewid. 52/2 i 53/1, dając jednocześnie obraz warunków gruntowych występujących na działkach okolicznych.

Podniesiony przez zarzut naruszenia art. 97 §1 pkt. 4 Kodeksu postępowania administracyjnego poprzez niezawieszenie postępowania do czasu ostatecznego rozstrzygnięcia postępowań prowadzonych przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego miasta Lublin (znak: PNB.IO.I.2.5140/28/143581/17/18) oraz Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (znak: IN.5142.78.7.2017) które, zdaniem Skarżących, są zagadnieniem wstępnym dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy również budzi poważne wątpliwości. Tut. Urząd nie znalazł podstawy do uznania rozstrzygnięć w w/w postępowaniach za zagadnienia wstępne w przedmiotowym postępowaniu. W związku z zaistniałą sytuacją Organ II instancji dnia 7 maja 2018r. wystąpił z zapytaniem do podmiotów prowadzących wskazane postępowania czy w ich opinii rozstrzygnięcia podjęte w w/w postępowaniach mogą być traktowane jako zagadnienia wstępne w rozumieniu art. 97 §1 pkt 4 K.p.a. w odniesieniu do sprawy zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę na działkach nr 52/2 i 53/1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego miasta Lublin pismem z dnia 14 maja 2018r. znak: PNB.IO.I.3.5140/11/147537/18 stwierdził, że w jego ocenie spraw znak: PNB.IO.I.2.5140/28/143581/17/18 dotyczy zabudowy posesji przy ul. Grodzkiej 16/Rybnej 11 i nie może stanowić zagadnienia wstępnego dla decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę dla działek nr 52/2 przy ul. Grodzkiej 20/Rybnej 13, 53/1 przy ul. Grodzkiej 18 oraz 35/2 stanowiącej pas drogowy ul. Rybnej gdyż sprawy te dotyczą odrębnych działek i nie mają na siebie wpływu.

Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków w piśmie z dnia 22 maja 2018r. znak: IN.5142.37.6.2018 stwierdził, że zawiadomienie znak: IN.5142.78.7.2017 z dnia 20.12.2017r. skierowane zostało do jako sądowego zarządcy nieruchomości Grodzka 16/ Rybna 11 (dz. nr ewid. 54) w związku z nieusunięciem braków w złożonym przez niego wniosku dotyczącym wydania pozwolenia na realizację robót budowlanych zabezpieczających w obrębie działki nr ewid. 54. Wniosek ten pozostaje bez związku z postępowaniem w sprawie wydania pozwolenia na roboty na działkach nr 52/2 i 53/1.

Podnoszony przez zarzut naruszenia §4 ust. 3 pkt 3 lit. h w zw. z §7 ust. 3 rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych również nie może zostać uznany za słuszny. Skarżący twierdzą, że inwestycję należało zakwalifikować, jako obejmującą budynki zabytkowe, do III kat. geotechnicznej i, co za tym idzie, opracować dokumentację geotechniczno-inżynierską o której mowa w §7 ust. 3 w/w rozporządzenia. Do rejestru zabytków prowadzonego przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wpisane są kamienice położone na działkach o numerach ewidencyjnych 53/1 i 52/2 zlokalizowane w pierzei ulicy Grodzkiej. Budynki te, wyremontowane w latach ubiegłych nie są objęte przedmiotową inwestycją. Budynki oficyn, których nadbudowę, rozbudowę i przebudowę przewi-

duje projekt budowlany nie są i nie były wpisane do rejestru zabytków. Przywołane przez Skarżących rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz.U. z 2012r. poz. 463) określa w §4 ust. 3 pkt 3 lit. h: „Trzecia kategoria geotechniczna, która obejmuje: h) obiekty zabytkowe i monumentalne”. Projektowana nadbudowa, rozbudowa i przebudowa nie dotyczy obiektów wpisanych do rejestru zabytków, zatem nie kwalifikuje się ona do objęcia trzecią kategorią geotechniczną z tytułu prowadzenia prac w obiektach zabytkowych. Niewątpliwie trudno też uznać projektowany budynek za obiekt monumentalny. Wskazać należy, że kategorię geotechniczną projektowanego obiektu określa samodzielnie projektant, uwzględniając wiele czynników, w tym badania geotechniczne gruntów. Dołączone do akt sprawy opinie geotechniczne sporządzone przez Pontifex sp. z o.o. i mgr inż. Jana Steca jednoznacznie określają warunki posadowienia obiektu jako proste. W zawiązku z powyższym projektant zakwalifikował inwestycję do drugiej kategorii geotechnicznej. Prezydent Miasta Lublin postanowieniem z dnia 6 marca 2018r. znak: AB-BW-II.6740.1.82.2017 zobowiązał Inwestora do zweryfikowania przyjętej kategorii geotechnicznej. W dniu 14 marca 2018r. do Organu I instancji wpłynęło oświadczenie projektanta branży konstrukcyjnej, Bartłomieja Chmielewskiego podtrzymujące przyjętą w projekcie budowlanym II kategorię geotechniczną projektowanego obiektu wraz z uzasadnieniem. Organ I instancji w świetle otrzymanego oświadczenia nie znalazł podstaw do zakwestionowania przyjętej przez projektanta kategorii geotechnicznej obiektu. Analiza dokumentów dokonana w trakcie postępowania odwoławczego również nie wykazała podstaw do zakwestionowania samodzielnej decyzji uprawnionego projektanta w zakresie określenia drugiej kategorii geotechnicznej obiektu.

W świetle powyższego za niezasadny należy uznać również zarzut naruszenia art. 34 ust. 3 pkt 4 ustawy Prawo budowlane w zw. z §4 ust. 3 pkt 3 lit. h oraz §7 ust. 3 rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

Podniesiony przez Skarżących zarzut naruszenia §206 ust 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn. Dz. U. z 2017r. poz. 2285) również nie znajduje potwierdzenia w zebranych materiałach dowodowych. Złożony przez Inwestora projekt budowlany zawiera odpowiednią ekspertyzę stanu technicznego budynków sporządzoną przez projektanta branży konstrukcyjnej, opartą na oględzinach budynków zarówno na działkach objętych pracami projektowymi jak i na działkach sąsiednich objętych obszarem oddziaływania inwestycji, wiedzy na temat ich stanu technicznego wynikającej z pełnienia przez autora opracowania funkcji inspektora nadzoru inwestorskiego w czasie remontu kamienic położonych na działkach 52/2 i 53/1 w pierzei ulicy Grodzkiej oraz opracowań określających geotechniczne warunki posadowienia projektowanych obiektów.

Podnoszony przez zarzut naruszenia art 3 pkt 20 ustawy Prawo budowlane jest niezrozumiały. Wskazany przez skarżących przepis w brzmieniu: „art. 3 Ilekroć w ustawie jest mowa o: 20) obszarze oddziaływania obiektu - należy przez to rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy, tego terenu.” stanowi ustawową definicję pojęcia obszaru obiektu. Podniesiony przez w odwołaniu z dnia 5 kwietnia 2018r. (data wpływu do UM Lublin 12 kwietnia 2018r.) zarzut nierzetelnego określenia obszaru oddziaływania projektowanego obiektu budowlanego. Określony przez uprawnionego projektanta w złożonym projekcie budowlanym obszar oddziaływania projektowanego obiektu obejmuje działki objęte opracowaniem projektowym, tj. działki o nu-

merach ewid. 52/2 i 53/1 oraz działki sąsiednie o numerach ewid. 49/1, 35/2, 51, 54 AM-1 obr. 34- Stare Miasto, Lublin. Organ I instancji uznał wskazany przez projektanta obszar oddziaływania inwestycji za prawidłowo określony. Organ II instancji nie znalazł przepisu odrębnego, który pozwoliłby na zakwestionowanie samodzielnej decyzji projektanta obiektu w zakresie określenia obszaru oddziaływania obiektu jako nierzetelnej lub błędnej i objęcie obszarem oddziaływania obiektu innych działek niż wskazane w projekcie budowlanym.

Podnoszony zarzut naruszenia artykułów 7, 77 §1, 80 i 107 §3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2017r. poz. 1257) Organ II instancji uznał za nieuprawniony. Postępowanie prowadzone przez Organ I instancji było prawidłowe, kolejne szczegółowe analizy projektu wraz z wprowadzonymi zmianami i poprawkami skutkowały trzykrotnym nałożeniem na Inwestora w drodze postanowienia obowiązku dokonania zmian w projekcie celem doprowadzenia do zgodności z obowiązującymi uregulowaniami prawnymi. Analiza akt postępowania I instancji dokonana w postępowaniu odwoławczym wykazała, że Prezydent Miasta Lublin dochował należytej staranności przy analizie formalnej i merytorycznej złożonego wniosku, wyjaśniając wszystkie wątpliwości i pytania wnoszone przez strony postępowania. Złożony projekt budowlany jest kompletny, odpowiadający zapisom m.in. rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r (Dz.U. z 2012r. Poz. 462) w sprawie formy i zakresu projektu budowlanego, rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn. Dz. U. z 2017r. poz. 2285), rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadwienia obiektów budowlanych (Dz.U. z 2012r. poz. 463), ustawy z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane (tekst jedn. Dz.U z 2017r. poz. 1332), ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jedn. Dz.U. z 2017r. poz. 2187).

We wniesionym przez Inwestora odwołaniu zarzuca się obrazę przepisów postępowania administracyjnego mającą wpływ na treść rozstrzygnięcia, tj. art. 7,8, oraz 77 K.p.a. poprzez naruszenie zasady praworządności, a tym samym naruszenie słusznego interesu obywatela, poprzez prowadzenie postępowania w sposób pogłębiający brak zaufania jego uczestników do władzy publicznej oraz poprzez nie dość wnikliwą analizę materiału dowodowego, co skutkowało nierzetelną oceną faktycznego oddziaływania na teren wokół działki inwestycyjnej, a tym samym pozwoliło na podjęcie całkowicie błędnej decyzji w związku z przyjęciem, iż planowana inwestycja nie będzie uciążliwa dla sąsiadującej zabudowy i jej mieszkańców (dostęp do światła dziennego pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, hałas i wibracje) oraz, że przedmiotowe zamierzenie nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi (prawo budowlane). Analiza akt sprawy I instancji wykazała, w opinii organu odwoławczego, że sprawa prowadzona była prawidłowo. Każdorazowo strony postępowania były informowane o wpływie do akt wniosków dowodowych i innych dokumentów, miały możliwość zapoznania się z treścią akt sprawy i zgłaszania zastrzeżeń i wniosków. Składane przez strony zastrzeżenia i wnioski były jedną z podstaw do wydania postanowień zobowiązujących Inwestora do usunięcia błędów i nieprawidłowości w złożonym projekcie budowlanym.

W kwestii uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy Organ II instancji stwierdził, że dołączona do projektu budowlanego analiza zacieniania i przestaniania dla działek sąsiednich jednoznacznie określa, że budynek położony przy ul. Grodzkiej 22 (jego elewacja tylna) pozostaje przed rozpoczęciem inwestycji w strefie cienia. Projektowany budynek nie wprowadzi zmian w tej materii dla budynku Grodzka 22, tj. jego elewacja nadal pozostanie w strefie zacienionej. W odniesieniu do zacienienia działki nr ewid. 49/1 właściciel tej działki nie zgła-

szał zastrzeżeń do projektu. Hałas i drgania generowane przez pracujące urządzenia i instalacje w projektowanym budynku (zwłaszcza centrala wentylacyjna będąca potencjalnym źródłem największych drgań i hałasu została umieszczona w części podziemnej projektowanego budynku, a zastosowane rozwiązania techniczne w zakresie posadowienia urządzeń przewidują eliminację przenoszenia drgań i hałasu) na konstrukcję projektowanego budynku, a co za tym idzie- przez grunt na nieruchomości sąsiednie. Projektowany budynek, znacząco wyższy od obecnie istniejącego, będzie stanowił swego rodzaju ekran akustyczny, oddzielający wewnętrzny dziedziniec od posesji Skarżącej i działki nr 49/1, w związku z czym planowana inwestycja powinna wywrzeć pozytywny wpływ w zakresie hałasu pochodzącego z wewnętrznego dziedzińca. W ocenie organu odwoławczego, wynikającej z analizy akt I instancji, w tym w szczególności złożonego, poprawionego i uzupełnionego projektu budowlanego, planowane zamierzenie nie jest sprzeczne z przepisami prawa budowlanego.

Skarżąca podniosła również zarzut naruszenia art. 7, 8, 77 ust. 1 oraz 104 ust. 2 K.p.a. poprzez prowadzenie postępowania w sposób wadliwy, przy nierozpatrzeniu całości zgromadzonego materiału dowodowego i jednocześnie całkowicie błędnej analizie znajdującej się w aktach sprawy dokumentacji, która w części nie dotyczy wnioskodawcy (CUSTOM P. Klauda, M. Machlarz Spółka Jawna z siedzibą w Lublinie przy ul. Kleopatry 12, 20-704 Lublin, REGON: 431210423) lecz innej spółki CUSTOM Paweł Klauda, Marek Machlarz Sp. J. z siedzibą przy ul. Grodzkiej 18 oraz Grodzkiej 20, co skutkowało wydaniem błędnego rozstrzygnięcia, zatwierdzeniem projektu budowlanego i wydaniem pozwolenia na budowę. Ten zarzut został wyjaśniony w piśmie Inwestora z dnia 27 kwietnia 2018r. (data wpływu do tut. Urzędu 30 kwietnia 2018r.). Inwestor wyjaśnił, że nie istnieją dwie spółki CUSTOM P. Klauda M. Machlarz – jedna z siedzibą w Lublinie przy ul. Kleopatry 12, druga z siedzibą przy ul. Grodzkiej 18 oraz Grodzkiej 20. Spółka CUSTOM P. Klauda M. Machlarz Sp.J. posiada zarejestrowaną w KRS siedzibę przy ul. Kleopatry 12 w Lublinie, natomiast faktyczną działalność prowadzi w budynku Grodzka 18 i Grodzka 20 i właśnie tym adresem posługuje się spółka w prowadzonej działalności. W świetle powyższego, tzn. stwierdzenia przez Inwestora tożsamości w/w podmiotów kwestię zmiany imienia jednego z partnerów spółki, Pana Mariusza Machlarza należy uznać, w opinii Organu II instancji, za oczywistą omyłkę pisarską.

Skarżąca zarzuca również obrazę przepisów prawa administracyjnego mająca wpływ na treść rozstrzygnięcia: art. 20 ust. 4, art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane, §12 ust. 3, §13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r. nr 75 poz.690) przez zatwierdzenie projektu budowlanego i udzielenie pozwolenia na budowę w sytuacji, gdy inwestycja jest sprzeczna z określonymi w ustawie i rozporządzeniu wymogami. Analiza zebranej dokumentacji nie potwierdza podnoszonych zarzutów. Art. 20 ust. 4 ustawy Prawo budowlane dotyczy obowiązku dołączenia do projektu oświadczeń projektantów oraz sprawdzających o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej. Na stronie 3 projektu zagospodarowania terenu i stronie 3 projektu architektoniczno- budowlanego znajdują się wymagane oświadczenia wraz z własnoręcznymi podpisaniami projektantów i sprawdzających. Art. 28 wskazanej ustawy określa obowiązek uzyskania pozwolenia na budowę. Postępowanie I instancji miało na celu zatwierdzenie złożonego projektu budowlanego i uzyskanie pozwolenia na budowę. Zgodnie z informacją uzyskaną z od Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego Miasta Lublin z dnia 11 maja 2018r. znak PNB.IO.I.3.5140/11/147422/18 na działkach 53/1 i 52/2 nie są prowadzone żadne prace budowlane, w tym objęte pozwoleniem będącym przedmiotem niniejszego postępowania. Oznacza to, że podniesiony zarzut jest nieuzasadniony. Art. 33 ust. 1 określa, że pozwolenie na budowę dotyczy całego zamierzenia budowlanego. W przypadku zamierzenia budowlane-

go obejmującego więcej niż jeden obiekt, pozwolenie na budowę może, na wniosek inwestora, dotyczyć wybranych obiektów lub zespołu obiektów, mogących samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem. Jeżeli pozwolenie na budowę dotyczy wybranych obiektów lub zespołu obiektów, inwestor jest obowiązany przedstawić projekt zagospodarowania działki lub terenu, o którym mowa w art. 34 ust. 3 pkt 1, dla całego zamierzenia budowlanego. Złożony projekt architektoniczno- budowlany wraz z projektem zagospodarowania terenu obejmuje całość zamierzenia budowlanego w postaci rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków kamienic z przeznaczeniem na budynek usługowy (sala koncertowa, rozrywka, multimedia) z częścią techniczną, gospodarczą i parkingiem podziemnym wraz z wewnętrznymi instalacjami: wodno - kanalizacyjną, kanalizacji deszczowej, grzewczą, gazową, hydrantową, wentylacji, klimatyzacji, chłodniczą, oddymiania, elektrycznymi (oświetleniową, gniazd wtykowych), odgromową, przeciwprzepięciową, połączeń wyrównawczych i teletechniczną oraz zagospodarowaniem dziedzińca wewnętrznego i rozbiórką odcinka zewnętrznej kanalizacji deszczowej na działkach o nr: 52/2 przy ul. Grodzkiej 20/ Rybnej 13, nr 53/1 przy ul. Grodzkiej 18 oraz nr 35/2 stanowiącej pas drogowy ul. Rybnej w Lublinie w zakresie lokalizacji zadaszenia nad wejściem do budynku. Wobec powyższego zarzut naruszenia zapisów art. 33 ust. 1 ustawy Prawo budowlane należy uznać za nieuzasadniony. Zgodnie z brzmieniem art. 34 ust. 4 ustawy Prawo budowlane, którego naruszenie zarzuca Skarżąca projekt budowlany podlega zatwierdzeniu w decyzji o pozwoleniu na budowę. Zarzut ten jest niezrozumiały, gdyż całe postępowanie przed Organem I instancji miało na celu wydanie decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę. Decyzja taka została przez Prezydenta Miasta Lublin działającego jako Organ I instancji wydana i jest przedmiotem niniejszego postępowania odwoławczego. Art. 36 pkt 5 ustawy Prawo budowlane reguluje treść decyzji o pozwoleniu na budowę. Zgodnie z zapisem w/w punktu organ wydający pozwolenie na budowę zamieszcza w decyzji informację o obowiązkach i warunkach wynikających z art. 54 lub art. 55 Prawa budowlanego. Na stronie 8 przedmiotowej decyzji znajduje się pouczenie o obowiązkach wynikających z art. 55 ustawy, wobec czego zarzut należy uznać za nieuzasadniony.

Zarzuty niespełniania przez projektowaną inwestycję regulacji §12 ust.3 i §13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie również nie znajdują potwierdzenia w zgromadzonej dokumentacji sprawy. Skarżąca powołuje się na zapisy wersji pierwotnej rozporządzenia , tj. opublikowanej w Dz.U. z 2002r. Nr 75 poz. 690. Aktualny stan prawny określa wersja aktu opublikowana w formie tekstu jednolitego w Dz.U. z 2017r poz 1422, zm. Dz.U. z 2017r. poz. 2285. Zgodnie z zapisami §12 ust.3 obowiązującej wersji rozporządzenia: dopuszcza się, uwzględniając przepisy odrębne oraz przepisy § 13, 19, 23, 36, 40, 60 i 271-273, sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, jeżeli będzie on przylegał swoją ścianą do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce oraz jego wysokość będzie zgodna z obowiązującym na danym terenie planem miejscowym lub decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Projektowany obiekt spełnia warunki określone w aktualnie obowiązującym przepisie art. 12 ust.3. Znajdująca się na stronie 100 tomu I dokumentacji analiza przesłania wskazuje na spełnianie zapisów §13 przez projektowaną inwestycję.

Podnoszone przez Skarżącą argumenty będące polemiką z decyzjami Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w zakresie historycznego kształtowania zabudowy ulicy Grodzkiej powinny być podnoszone w postępowaniach w sprawie inwestycji na działkach 52/2 i 53/1 prowadzonych przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w niniejszym postępowaniu nie zostały uwzględnione.



W związku z brzmieniem art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2017r. poz. 1332): "Każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami." wobec niewykazania w niniejszym postępowaniu niezgodności projektowanej inwestycji z obowiązującymi przepisami oraz niekwestionowanego prawa Inwestora do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, Mając na uwadze art. 6 K.p.a. stanowiący, że „...organy administracji publicznej działają na podstawie przepisów prawa” – orzeczono jak w sentencji.

### DECYZJA NINIEJSZA JEST OSTATECZNA



Z up. Wojewody Lubelskiego  
*Aneta Ciesielska*  
Dyrektor Wydziału Infrastruktury

#### Pouczenie:

Na niniejszą decyzję ostateczną służy stronom prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie, za pośrednictwem Wojewody Lubelskiego, w terminie 30 dni od daty jej doręczenia.

W przypadkach skarg wnoszonych do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego skarżący uiszcza opłatę sądową, o której mowa w art. 214 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2016 r., poz. 718 ze zm.). Wysokość wpisu stałego w sprawach dotyczących budownictwa i architektury wynosi 500 zł. Natomiast zgodnie z art. 243 § 1 cyt. ustawy strona może wystąpić do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z wnioskiem o przyznanie prawa pomocy.

Decyzja jest zwolniona z opłaty skarbowej na podstawie art. 3 i 4 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2016 r., poz. 1827 ze zm.).



**Otrzymują:**

1. CUSTOM P. Kląuda, M. Machlarz Sp. jawna
2. ' .
3. .
4. .
5. ' .
6. .
7. .
8. .
9. .
10. ' .
11. Prezydent Miasta Lublin
12. Wydział Gospodarowania Mieniem UM w Lublinie
13. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie
14. a/a

**Do wiadomości:**

1. MKZ w Lublinie
2. LWKZ w Lublinie
3. PINB miasta Lublin

---

Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Wojewoda Lubelski, którego siedzibą jest Lubelski Urząd Wojewódzki w Lublinie, ul. Spokojna 4, 20-914 Lublin.

W sprawach ochrony danych osobowych może Pan/Pani kontaktować się : listownie ul. Spokojna 4, 20-914 Lublin; telefonicznie tel. 81 74 24 111 oraz za pośrednictwem poczty elektronicznej e-mail: [iod@lublin.uw.gov.pl](mailto:iod@lublin.uw.gov.pl).

Celem przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest prowadzenie postępowania administracyjnego na podstawie ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. jedn. Dz. U. Z 2017r. poz.1257) i ustawy z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane (t. jedn. Dz. U. Z 2017 r. poz.1332)

Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być tylko upoważnione na podstawie przepisów prawa podmioty.

Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego.

Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane do czasu zakończenia przetwarzania oraz przez okres zgodny z kategorią archiwalną, wynikającą z Jednolitego rzeczowego wykazu akt organów zespolonej administracji rządowej w województwie i urzędów obsługujących te organy.

Posiada Pani/Pan prawo dostępu do swoich danych oraz prawo ich sprostowania.

Ma Pani/Pan prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych – gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie Pani/Pana danych osobowych narusza przepisy ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r.

Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest obowiązkowe, a ich zakres określają obowiązujące przepisy prawa.

Pani/Pana dane nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany i nie będą podlegać profilowaniu.

---

Sygn. akt II SA/Lu 755/18

- ODPIS -



## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 grudnia 2018 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie  
w składzie następującym:

Przewodniczący	Sędzia WSA Bogusław Wiśniewski
Sędziowie	Sędzia WSA Joanna Cylc-Malec
	Asesor WSA Jerzy Parchomiuk (sprawozdawca)
Protokolant	Starszy asystent sędziego Jakub Polanowski

po rozpoznaniu w Wydziale II na rozprawie w dniu 27 listopada 2018 r.

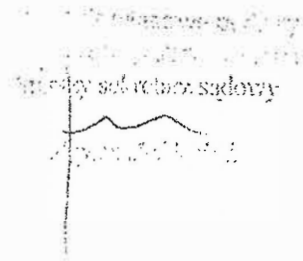
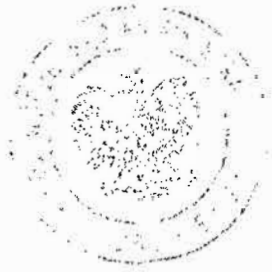
sprawy ze skarg Effectiv Spółki z o.o.  
z siedzibą w Lublinie,  
na decyzję Wojewody Lubelskiego  
z dnia 19 czerwca 2018 r.,  
nr IF-VII.7840.1.15.2018.MK,  
w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na  
budowę

oddała skargi.

---

Wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21 czerwca 2022 r., sygn. akt II OSK 2888/19 w punkcie 1). sprostowano oczywistą omyłkę w komparycji wyroku

Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 4 grudnia 2018 r., sygn. akt II SA/Lu 755/18, w ten sposób, że w miejsce oznaczenia strony skarżącej „Effectiv Spółki z o. o. w Lublinie”, wpisuje „Effectiv sp. z o. o. s siedzibą w Lublinie a w miejsce oznaczenia zaskarżonej decyzji „nr IF-VII.7840.1.15.MK”, wpisuje „znak: IF-VII.7840.1.15.2018.MK”; w punkcie 2). oddalono skargę kasacyjną.



liquishia 2018 r.  
II SA/Lu 755/18  
7 21 czerwca 2022 r.  
J.P.

## UZASADNIENIE

Decyzją z dnia 20 marca 2018 r. Prezydent Miasta Lublin zatwierdził projekt budowlany i udzielił spółce CUSTOM P. Klauda, M. Machlarz sp. j. (dalej jako: inwestor lub Spółka) pozwolenia na rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków kamienic z przeznaczeniem na budynek usługowy (sala koncertowa, rozrywka, multimedia) z częścią techniczną, gospodarczą i parkingiem podziemnym wraz z wewnętrznymi instalacjami oraz zagospodarowaniem dziedzińca wewnętrznego i rozbiórką odcinka zewnętrznej kanalizacji deszczowej na działkach o nr: 52/2 przy ul. Grodzkiej 20/ Rybnej 13, nr 53/1 przy ul. Grodzkiej 18 oraz nr 35/2 stanowiącej pas drogowy ul. Rybnej w Lublinie w zakresie lokalizacji zadaszzenia nad wejściem do budynku.

W ocenie organu, projekt budowlany został opracowany zgodnie z ustaleniami decyzji o ustaleniu warunków zabudowy z 6 lipca 2017 r., projekt zagospodarowania terenu jest zgodny z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, spełnia wymogi rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2017 r. poz. 2285, ze zm.), jest kompletny, zawiera wymagane projekt geotechniczny i opinię geotechniczną, został wykonany i sprawdzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane oraz został pozytywnie zaopiniowany przez rzeczoznawców w zakresie ochrony przeciwpożarowej i warunków sanitarno-higienicznych. Inwestor uzyskał zgodę Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na wykonanie projektowanych robót budowlanych. Ponadto projektant branży konstrukcyjnej wykazał zachowanie bezpieczeństwa konstrukcji sąsiednich budynków stwierdzając w ekspertyzie technicznej dotyczącej stanu technicznego istniejących budynków oraz wpływu na nie projektowanej rozbudowy, że „konstrukcja nośna projektowanej części nie będzie miała negatywnego wpływu na istniejący zespół kamienic jak również na istniejącą ścianę sąsiedniej kamienicy pod względem konstrukcyjnym między innymi poprzez odpowiednie jej zabezpieczenie oraz projektowany poziom posadowienia.

Od decyzji odwołania wnieśli Effectiv spółka z o.o. z siedzibą w Lublinie, oraz . Odwołujący się zarzucili przede wszystkim: że realizacja inwestycji będzie miała negatywny wpływ na nieruchomości sąsiednie; że projekt nie przewiduje rozwiązań mających zapobiec utracie oparcia przez budynki na nieruchomościach sąsiednich ani nie uwzględnia

## Sygn. akt II SA/Lu 755/18

warunków geotechnicznych na obszarach przyległych; że w zakresie zadaszenia nad drogą wniosek jest próbą legalizacji już wykonanych prac; że organ nie zawiesił postępowania do czasu prawomocnego zakończenia postępowań prowadzonych przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego miasta Lublin oraz Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, które są zagadnieniem wstępnym dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy.

Odwołanie wniosła również Wspólnota Mieszkaniowa Grodzka 16/Rybna 11, zarzucając błędne określenie stron postępowania, a co z tym idzie brak jej udziału w postępowaniu.

Po rozpatrzeniu odwołań, decyzją z 19 czerwca 2018 r. Wojewoda Lubelski utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję.

W uzasadnieniu organ odwoławczy wskazał na wstępie, że brak udziału Wspólnoty pozostaje bez wpływu na rozstrzygnięcie sprawy. Krąg stron postępowania został ustalony przez Organ I instancji na podstawie informacji z rejestru gruntów i obejmuje wszystkich współwłaścicieli nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania inwestycji a co za tym idzie wszystkich członków Wspólnoty, zapewniając im uczestniczenie w postępowaniu i możliwość ochrony ich praw wynikających z własności nieruchomości. Ponadto odwołanie złożone przez Wspólnotę zostało pozostawione bez rozpatrzenia, gdyż jego braki formalne nie zostały usunięte w terminie zakreślonym przez organ.

Podniesiony w odwołaniach zarzut dotyczący wykonania zadaszenia przed wejściem do budynku i próby legalizacji samowoli budowlanej w tym zakresie nie został potwierdzony. Na żądanie Wojewody Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego miasta Lublin przeprowadził w dniu 10 maja 2018 r. kontrolę, która nie potwierdziła faktu wykonania jakichkolwiek tego rodzaju prac.

Wojewoda nie podzielił również zarzutów odnoszących się do kwestii negatywnego wpływu projektowanych prac na stabilność sąsiednich budynków. Projekt określa warunki prowadzenia prac w zakresie wykopów szerokoprzestrzennych przewidując zastosowanie ściany oddzielającej nieruchomość sąsiednią wykonaną z grodziec stalowych zagłębianych statycznie, bezwibracyjnie, poniżej poziomu posadowienia budynków na działce sąsiedniej, częściowo traconych. Zastosowanie tego rozwiązania zapobiega jakimkolwiek ruchom podłoża po stronie nie objętej wykonaniem wykopu. Pozostawienie grodziec jako trwałego zabezpieczenia po wykonaniu przewidzianych prac w wykopie i jego zasypaniu spowoduje trwałe

## Sygn. akt II SA/Lu 755/18

umocnienie gruntu, nie dopuszczające do jego osiadania. Przyjęte rozwiązania zarówno w zakresie zabezpieczenia prowadzonych prac, układu konstrukcyjnego projektowanego budynku jak i zalecenia projektanta dotyczące prowadzenia stałej kontroli budynków sąsiednich w czasie prowadzenia prac zapewniają utrzymanie stabilności sąsiednich budynków w zakresie ich posadowienia, a co za tym idzie uniknięcie negatywnego wpływu prowadzonej inwestycji na nieruchomości sąsiednie zarówno w trakcie prowadzenia prac jak i późniejszej eksploatacji projektowanego budynku.

Zdaniem Wojewody nie są również zasadne zarzuty dotyczące nie uwzględnienia warunków geotechnicznych na obszarach przyległych. Załączona do projektu opinia geotechniczna sporządzona przez spółkę Pontifex obejmuje opracowanie wyników odwiertów wykonanych na działkach będących terenem przyszłej inwestycji określające warunki gruntowo-wodne na terenie planowanej inwestycji do głębokości 12 m ppt. W opinii wskazano, że posadowienie budynków na czwartorzędowych gruntach rodzimych powoduje, iż geologiczne warunki posadowienia obiektów można uznać za proste, pomimo występowania powyżej gruntu rodzimego namulów gliniastych z niekontrolowanym nasypem antropogenicznym. Dodatkowo na etapie postępowania odwoławczego inwestor przedłożył opinię geotechniczną sporządzoną przez uprawnionego geologa, stanowiącą analizę przekrojów geologicznych na podstawie odwiertów wykonanych na potrzeby wydania opinii przez spółkę Pontifex. Opinia ta w pełni potwierdza wnioski wynikające z badań przeprowadzonych przez spółkę Pontifex, dając jednocześnie obraz warunków gruntowych występujących na działkach okolicznych.

Wojewoda uznał za niezasadne zarzuty naruszenia art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a., gdyż postępowania prowadzone przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego miasta Lublin oraz Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nie stanowią zagadnień wstępnych w przedmiotowej sprawie. Postępowania te dotyczą robót wykonanych w kamienicach położonych na sąsiedniej działce nr 54, a zatem sprawy te dotyczą odrębnych działek i nie mają na siebie wpływu.

Wojewoda nie podzielił argumentów podniesionych w odwołaniu, że sporną inwestycję należało zakwalifikować jako obejmującą budynek zabytkowy, do III kategorii geotechnicznej i, co za tym idzie, opracować odpowiednią dla tej kategorii dokumentację geotechniczno-inżynierską. Do rejestru zabytków wpisane są kamienice położone na działkach o numerach ewidencyjnych 53/1 i 52/2 zlokalizowane w pierzei

## Sygn. akt II SA/Lu 755/18

ulicy Grodzkiej. Budynki te, wyremontowane w latach ubiegłych nie są objęte przedmiotową inwestycją. Budynki oficyn, których nadbudowę, rozbudowę i przebudowę przewiduje projekt budowlany nie są i nie były wpisane do rejestru zabytków. Projektowane prace nie dotyczą obiektów wpisanych do rejestru zabytków, zatem nie kwalifikują się one do objęcia trzecią kategorią geotechniczną. Dołączone do akt sprawy opinie geotechniczne sporządzone przez spółkę Pontifex sp. z o.o. i mgr inż. Jana Steca jednoznacznie określają warunki posadowienia obiektu jako proste. W zawiązku z powyższym projektant zakwalifikował inwestycję do drugiej kategorii geotechnicznej, a organy nie znalazły podstaw do zakwestionowania prawidłowości tej kwalifikacji.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia § 206 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, Wojewoda zauważył, że złożony przez inwestora projekt budowlany zawiera odpowiednią ekspertyzę stanu technicznego budynków sporządzoną przez projektanta branży konstrukcyjnej, opartą na oględzinach budynków zarówno na działkach objętych pracami projektowymi jak i na działkach sąsiednich objętych obszarem oddziaływania inwestycji, wiedzy na temat ich stanu technicznego wynikającej z pełnienia przez autora opracowania funkcji inspektora nadzoru inwestorskiego w czasie remontu kamienic położonych na działkach 52/2 i 53/1 w pierzei ulicy Grodzkiej oraz opracowań określających geotechniczne warunki posadowienia projektowanych obiektów. Wbrew podnoszonym w odwołaniach zarzutom, obszar oddziaływania projektowanego obiektu budowlanego został określony prawidłowo.

W kwestii uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy Wojewoda stwierdził, że dołączona do projektu budowlanego analiza zacieniania i przesłaniania dla działek sąsiednich jednoznacznie określa, że budynek położony przy ul. Grodzkiej 22 (jego elewacja tylna) pozostaje przed rozpoczęciem inwestycji w strefie cienia. Projektowany budynek nie wprowadzi zmian w tej materii dla budynku Grodzka 22. Hałas i drgania generowane przez pracujące urządzenia i instalacje w projektowanym budynku (zwłaszcza centrala wentylacyjna będąca potencjalnym źródłem największych drgań i hałasu została umieszczona w części podziemnej projektowanego budynku, a zastosowane rozwiązania techniczne w zakresie posadowienia urządzeń przewidują eliminację przenoszenia drgań i hałasu) na konstrukcję projektowanego budynku, a co za tym idzie, przez grunt, na nieruchomości sąsiednie. Projektowany budynek, znacząco wyższy od obecnie istniejącego, będzie stanowił swego rodzaju ekran



## Sygn. akt II SA/Lu 755/18

akustyczny, oddzielający wewnętrzny dziedziniec od działki nr 49/1, w związku z czym planowana inwestycja powinna wywrzeć pozytywny wpływ w zakresie hałasu pochodzącego z wewnętrznego dziedzińca.

W ocenie Wojewody niezasadne są również pozostałe zarzuty odwołań, w tym błędnego określenia strony (inwestora), niedołączenia wymaganych oświadczeń, niespełnienia wymogów technicznych co do usytuowania budynku na działce i kwestii zacienienia.

Na decyzję Wojewody skargi wnieśli: (skarga zarejestrowana pod sygn. akt II SA/Lu 755/18), (skarga zarejestrowana pod sygn. akt II SA/Lu 755/18), spółka Effectiv (skarga zarejestrowana pod sygn. akt II SA/Lu 757/18), (skarga zarejestrowana pod sygn. akt II SA/Lu 758/18). Treść zarzutów podniesionych w skargach jest identyczna. Skarżący zarzucili naruszenie:

(1) art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a. w zw. z art. 138 ust. 1 pkt 1 k.p.a. przez utrzymanie w mocy decyzji organu I instancji podczas gdy organ powinien zawiesić postępowanie do czasu prawomocnego zakończenia postępowań przed Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego miasta Lublin oraz Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, a następnie Ministrem Kultury i Dziedzictwa Narodowego, gdyż rozstrzygnięcia tych spraw stanowią zagadnienia wstępne dla niniejszej sprawy;

(2) art. 34 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r., poz. 1202 ze zm.; dalej jako: P.b.), § 4 ust. 3 pkt 3 lit. h w zw. § 7 ust. 3 rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r., poz. 463) w zw. z art. 138 ust. 1 pkt 1 k.p.a. przez utrzymanie w mocy decyzji organu I instancji podczas gdy inwestycję należało zakwalifikować jako obejmującą budynek zabytkowy oraz do III kat. geotechnicznej oraz opracować dokumentację geotechniczno-inżynierską o której mowa w § 7 ust. 3 ww. rozporządzenia;

(3) § 206 ust. 1 w zw. z § 204 ust. 5 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych w zw. z art. 3 pkt 20 P.b. w zw. z art. 138 ust. 1 pkt 1 k.p.a. przez utrzymanie w mocy decyzji organu I instancji podczas gdy organ zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę w sytuacji gdy nie została przedłożona ekspertyza techniczna stanu obiektu istniejącego stwierdzającego jego stan bezpieczeństwa i przydatności do użytkowania, uwzględniająca oddziaływanie spowodowane wzniesieniem nowego budynku, a także w sytuacji gdy w braku

## Sygn. akt II SA/Lu 755/18

ekspertyzy nie można wykluczyć, że wzniesienie budynku w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu budowlanego spowoduje zagrożenie dla bezpieczeństwa użytkowników tego obiektu;

(5) art. 7, 77 § 1, 80 i 107 § 3 k.p.a., w zw. z art. 138 ust. 1 pkt 1 k.p.a. poprzez niedopełnienie obowiązku należytego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz zbadania i rozpatrzenia materiału dowodowego znajdującego się w aktach sprawy, a w szczególności utrzymanie w mocy decyzji zatwierdzającej wadliwy projekt budowlany; ponadto naruszenie tych przepisów wyrażało się w niewyjaśnieniu istotnych okoliczności faktycznych sprawy takich jak: fakt, że w zakresie zadaszania wniosek inwestora stanowił próbę obejścia przepisów i legalizacji wykonanego już w tym miejscu zadaszania; budowa parkingu podziemnego może spowodować zagrożenie dla życia i zdrowia wielu osób, a także może zagrozić stabilności sąsiednich budynków; realizacja zatwierdzonego projektu budowlanego będzie miała negatywny wpływ na nieruchomości sąsiednie; w projekcie brak określenia działań i robót mających zapobiec utracie oparcia przez budynki na nieruchomościach sąsiednich; projekt nie uwzględnia warunków geotechnicznych na obszarach przyległych.

W odpowiedzi na skargę Wojewoda Lubelski wniósł o jej oddalenie, podtrzymując stanowisko zawarte w zaskarżonej decyzji.

Na rozprawie w dniu 27 listopada 2018 r., na podstawie art. 111 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2018 r., poz. 1302, ze zm.; dalej jako: p.p.s.a.) Sąd postanowił połączyć ww. sprawy o sygn. akt II SA/Lu 755/18, 756/18, 757/18 i 758/18 do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia i prowadzić dalej pod sygn. akt II SA/Lu 755/18.

### **Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie zważył co następuje:**

Skarga nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż zaskarżona decyzja jest zgodna z prawem.

Zarzuty skarg dotyczą kilku problemów, wzajemnie ze sobą powiązanych. Zachowanie przejrzystości wyводу uzasadnienia wymaga ich uporządkowania w pewne grupy.

Pierwsza grupa zarzutów dotyczy sporządzenia ekspertyzy technicznej stanu obiektów istniejących w celu ustalenia oddziaływań wywołanych wzniesieniem nowego budynku. Skarżący wiążą te zarzuty z naruszeniem § 206 ust. 1 w zw. z § 204 ust. 5 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych oraz art. 3 pkt 20 P.b.

## Sygn. akt II SA/Lu 755/18

Dla porządku należy w tym miejscu przypomnieć, że zgodnie z § 204 ust. 5 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, wzniesienie budynku w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu budowlanego nie może powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa użytkowników tego obiektu lub obniżenia jego przydatności do użytkowania. W świetle § 206 ust. 1 rozporządzenia, w przypadku, o którym mowa w § 204 ust. 5, budowa powinna być poprzedzona ekspertyzą techniczną stanu obiektu istniejącego, stwierdzającą jego stan bezpieczeństwa i przydatności do użytkowania, uwzględniającą oddziaływania wywołane wzniesieniem nowego budynku. Artykuł 3 pkt 20 P.b. zawiera legalną definicję obszaru oddziaływania obiektu, określając go jako teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy, tego terenu. W takim powiązaniu zarzut skarżących należy rozumieć jako brak sporządzenia wymaganej ekspertyzy technicznej, uwzględniającej prawidłowo określony obszar oddziaływania planowanych robót budowlanych.

Sąd nie podziela powyższych zarzutów, wskazując, że do projektu budowlanego została „Ekspertyza techniczna dotycząca stanu technicznego istniejących kamienic oraz wpływu na nie projektowanej rozbudowy przy ul. Grodzkiej 20 w Lublinie” z grudnia 2017 r., opracowana przez mgr inż. Bartłomieja Chmielewskiego. W ocenie Sądu organy prawidłowo zatem stwierdziły, że zostały spełnione wymogi określone w § 204 ust. 5 i § 206 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych. Ponadto projekt w zakresie odnoszącym się do przyjętych rozwiązań technicznych przeciwdziałających negatywnemu oddziaływaniu planowanych robót budowlanych na otoczenie prawidłowo określa zakres oddziaływania inwestycji.

Taką ocenę uzasadnia lektura treści ekspertyzy. Autor ekspertyzy odniósł się m.in. do stanu ściany sąsiedniej kamienicy, położonej na działce 54 (ściana granicząca z projektowaną salą koncertową). W ocenie eksperta, stan techniczny opisywanej ściany po wzmocnieniach został doprowadzony do poziomu dostatecznego. Kluczowe dla rozstrzygnięcia sprawy wywody znajdują się w punkcie 5, gdzie stwierdzono: „Sposób posadowienia przy ścianie sąsiedniej kamienicy w granicy z działką nr 54 polegający na: - zabezpieczeniu ściany od strony wykopu poprzez zastosowanie grodzic stalowych w celu wyeliminowania wypchnięcia ewentualnie uplastycznionej warstwy gruntu spod poziomu tej ściany; - dylatacji (pustce powietrznej) w całej wysokości pomiędzy ścianą istniejącą i projektowaną; - gwarantują brak jakiegokolwiek

negatywnego oddziaływania na ścianę sąsiedniego budynku". Z kolei we wnioskach końcowych ekspert stwierdził, że „[...] konstrukcja nośna projektowanej części nie będzie miała negatywnego wpływu na istniejący zespół kamienic, jak również na istniejącą ścianę sąsiedniej kamienicy pod względem konstrukcyjnym, m.in. poprzez odpowiednie jej zabezpieczenie oraz projektowany poziom posadowienia. Zarówno sposób posadowienia projektowanego budynku, odpowiedni układ konstrukcyjny, spełnione warunki nośności i użytkowania oraz stan techniczny okalających ją kamienic gwarantują spełnienie wymagań dotyczących bezpieczeństwa konstrukcji zawartych w §§ 203 i 204 rozporządzenia [w sprawie warunków technicznych]”.

Skarżący nie wskazali żadnych konkretnych błędów czy braków, jakimi miałyby być dotknięta ta ekspertyza. Z ich argumentacji można jedynie pośrednio wnioskować, że ekspert nie uwzględnił złego – jak twierdzą skarżący – stanu kamienic położonych na działkach sąsiadujących, w szczególności na działce nr 54.

Odnosząc się do tej argumentacji, trzeba podkreślić, że ekspertyza odnosi się również do wpływu planowanej inwestycji na kamienice sąsiadujące, ekspert stwierdza, że przewidziane w projekcie rozwiązania techniczne zapobiegają naruszeniu stabilności konstrukcyjnej sąsiednich budynków. Po drugie, jak jeszcze będzie o tym mowa w dalszych wywodach uzasadnienia, materiały zgromadzone w postępowaniach prowadzonych przed Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego i Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, dotyczące budynków posadowionych na działce 54 wskazują na samowolnie wykonywane prace w tych budynkach, bez wymaganych prawem pozwoleń. Materiały te nie potwierdzają w żadnym miejscu tezy skarżących o złym stanie tych kamienic, zwłaszcza w zakresie fundamentów. Po trzecie, powoływana przez skarżącego opinia geotechniczna sporządzona na jego zlecenie przez spółkę GeoNep nie podważa absolutnie tez zawartych w opinii geotechnicznej sporządzonej na zlecenie inwestora przez spółkę Pontifex, ani tez formułowanych przez uprawnionego geologa mgr inż. Jana Steca, który potwierdził poprawność wyników badań przeprowadzonych przez spółkę Pontifex. Do tych kwestii odnosić się będą szerzej dalsze wywody uzasadnienia. Również i tą drogą argumentacji nie sposób skutecznie obalić wartości ekspertyzy technicznej i zakwestionować prawidłowości rozwiązań technicznych przyjętych w spornym projekcie, odnoszących się do przeciwdziałania negatywnemu oddziaływaniu planowanych robót budowlanych na otoczenie.

## Sygn. akt II SA/Lu 755/18

W tej sytuacji zarzut naruszenia § 204 ust. 5 i § 206 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych należy uznać za chybiony. Wymagana tymi przepisami ekspertyza techniczna stanu obiektów istniejących została sporządzona i załączona do projektu. Jej wartość nie została skutecznie podważona. Nie było żadnych uzasadnionych podstaw do kwestionowania prawidłowości przyjętych w spornym projekcie rozwiązań w zakresie odnoszącym się do przeciwdziałania negatywnemu oddziaływaniu planowanych robót budowlanych na otoczenie.

Druga grupa zarzutów odnosi się do wymogu opracowania dokumentacji geotechniczno-inżynierskiej, zgodnie z przepisami wspomnianego wyżej rozporządzenia w sprawie warunków geotechnicznych.

Zarzuty sprowadzają się w istocie do wadliwej kwalifikacji projektowanego obiektu – obiekt zdaniem skarżących zakwalifikowano do nieprawidłowej kategorii geotechnicznej – drugiej, zamiast trzeciej, co w efekcie spowodowało brak przeprowadzenia badań geotechnicznych w zakresie wymaganym dla prawidłowo określonej kategorii. Na podstawie przeprowadzonych przez spółkę Pontifex badań geotechnicznych określono warunki gruntowe jako proste, a w konsekwencji planowany obiekt zaliczono do drugiej kategorii geotechnicznej (§ 4 ust. 2 pkt 1 i ust. 3 pkt 2 rozporządzenia). Zdaniem skarżących, projektowane prace dotyczą obiektów zabytkowych, dlatego powinny być zakwalifikowane do trzeciej kategorii geotechnicznej (§ 4 ust. 3 pkt 3 lit. h) rozporządzenia).

Sąd nie podziela zarzutów skarżących i uznaje za prawidłową ocenę dokonaną przez organy. Jak wynika z pozwoleń konserwatorskich na prowadzenie robót budowlanych związanych z planowaną inwestycją (decyzja Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z 17 maja 2017 r. i zmieniająca ją decyzja tego organu z 7 listopada 2017 r.; Projekt budowlany, tom I, k. 46-51), do rejestru zabytków wpisane są same kamienice, znajdujące się w pierzei ul. Grodzkiej 18 i 20. Projektowane roboty budowlane dotyczą obiektów oficyn, które nie są wpisane do rejestru. Ponadto, niesporne jest rzeczywiście, że planowana inwestycja znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków jako zespół urbanistyczny Starego Miasta i Śródmieścia Lublina (nr rej. Zabytków A/153), co również potwierdzają wspomniane pozwolenia konserwatorskie). Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2018 r., poz. 2067, ze zm.) rozróżnia swoiste „indywidualne” i „grupowe” formy ochrony zabytków. Nie można zgodzić się z twierdzeniem, że wszystkie obiekty znajdujące się na terenie objętym „grupową” formą ochrony

## Sygn. akt II SA/Lu 755/18

konserwatorskiej jaką jest wpis do rejestru zabytków układu urbanistycznego (historycznego zespołu budowlanego), stanowią zabytki w rozumieniu ustawy, a w konsekwencji należy je kwalifikować do trzeciej kategorii geotechnicznej. Takie twierdzenie wypacza sens ochrony konserwatorskiej i abstrahuje od podstawowego warunku oceny wartości zabytkowej poszczególnych przedmiotów. Nie ma zatem żadnych podstaw do twierdzenia, że nie wpisane do rejestru zabytków oficyny, których mają dotyczyć prowadzone roboty budowlane, są zabytkami w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków geotechnicznych. W konsekwencji, biorąc pod uwagę analizy przeprowadzone przez spółkę Pontifex, których prawidłowość potwierdził uprawniony geolog mgr inż. Stec, nie ma podstaw do kwestionowania zasadności zakwalifikowania projektowanych obiektów do drugiej kategorii geotechnicznej. Skoro inwestor przedłożył stosowną ekspertyzę, odpowiednią do tej kategorii obiektów, zarzuty naruszenia art. 34 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r., poz. 1202 ze zm.; dalej jako: P.b.), § 4 ust. 3 pkt 3 lit. h w zw. § 7 ust. 3 rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków należy uznać za nieuzasadnione.

Sąd nie zgadza się również z podniesionymi w skargach zarzutami naruszenia art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a. poprzez brak zawieszenia postępowania, z uwagi na postępowania prowadzone przez PINB miasta Lublin oraz Lubelskiego WKZ w odniesieniu do kamienicy znajdującej się na sąsiedniej działce nr 54. Przedmiotem postępowań prowadzonych przez te organy są kwestie pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie robót budowlanych w kamienicy znajdującej się przy ul. Grodzkiej16/Rybnej 11 oraz konsekwencje prowadzenia tych robót bez wymaganych pozwoleń. Nie sposób nie zgodzić się z Wojewodą, że między rozpoznawaną sprawą a postępowaniami prowadzonymi w odniesieniu do kamienicy przy ul. Grodzkiej16/Rybnej 11 nie występuje związek mający postać zagadnienia wstępnego w rozumieniu art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a.

Z argumentacji skarżących, podnoszonej jeszcze w toku postępowania administracyjnego, wynika, że związku między postępowaniami skarżący upatrują w tym, że organy prowadzące postępowania w sprawie kamienicy przy ul. Grodzkiej 16/Rybnej 11, stwierdziły istotne fakty świadczące o złym stanie tej kamienicy (m.in. podmycie fundamentów). Ustalenie tej okoliczności, według argumentów skarżących, ma znaczenie również dla oceny prac prowadzonych w budynkach sąsiednich, w tym

## Sygn. akt II SA/Lu 755/18

pod adresem Grodzka 18 i 20. Odnosząc się do tych argumentów trzeba stwierdzić, że postępowania prowadzone przez PINB miasta Lublin oraz Lubelskiego WKZ ujawniły prowadzenie w kamienicy przy ul. Grodzkiej 16/ Rybnej 11 prac budowlanych bez wymaganych pozwoleń. Nawet gdyby uznać, że istnieje jakiś związek między faktami stwierdzonymi w tych postępowaniach (samowolnie wykonane prace) a uwarunkowaniami faktycznymi realizacji spornej inwestycji, to zagadnienie wstępne stanowiące podstawę zawieszenia postępowania wymaga zaistnienia związku między postępowaniami o charakterze prawnym, a nie faktycznym (gdy rozpatrzenie sprawy i wydanie decyzji zależy od uprzedniego rozstrzygnięcia zagadnienia wstępnego przez inny organ lub sąd). Kwestia stanu budynków sąsiadujących z miejscem planowanej inwestycji jest kwestią ustaleń faktycznych, co więcej – jak wskazano wyżej – była przedmiotem wyczerpującej oceny organu, z uwzględnieniem prawidłowo sporządzonej ekspertyzy technicznej.

W ocenie Sądu chybione są również zarzuty skarżących dotyczące rzekomego wykonania przez inwestora, w warunkach samowoli budowlanej, zadaszania nad pasem drogowym. Należy zwrócić uwagę, że do dokumentacji projektowej dołączono decyzję Prezydenta Miasta Lublin (z jego upoważnienia: Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie) z 20 lutego 2018 r. zezwalającą na lokalizację w pasie drogowym ul. Rybnej (działka nr ew. 35/2) zadaszania nad wejściem do objętego sporną inwestycją budynku usługowego przy ul. Grodzkiej 18-20 (Projekt budowlany, tom 01, k. 131-133). Z kolei w piśmie z 13 marca 2018 r. Zarząd Dróg i Mostów zaświadczył, że ww. decyzja z stała się ostateczna z dniem 13 marca 2018 r. (akta adm. organu I instancji, k. 143). Ponadto, na zlecenie organu odwoławczego PINB miasta Lublin przeprowadził kontrolę, która wykazała, że projektowane zadaszanie od strony ul. Rybnej nie zostało wykonane (pismo PINB z 11 maja 2018 r., akta adm. organu II instancji, k. 95).

W świetle powyższych argumentów nieuzasadnione są również pozostałe podnoszone w skargach zarzuty, dotyczące niewyjaśnienia istotnych okoliczności sprawy oraz negatywnego wpływu planowanej inwestycji na obiekty sąsiadujące. Wobec wyżej przedstawionej argumentacji, dotyczącej załączenia przez inwestora odpowiedniej ekspertyzy technicznej oraz opinii geotechnicznej, chybiony jest zarzut, że budowa parkingu podziemnego może spowodować zagrożenie dla życia i zdrowia wielu osób, a także może zagrozić stabilności sąsiednich budynków. Jeszcze raz trzeba podkreślić, że Sąd nie znajduje podstaw do zakwestionowania prawidłowości oceny



**Sygn. akt II SA/Lu 755/18**

organów, iż w projekcie przewidziano odpowiednie rozwiązania techniczne zapobiegające tego rodzaju niebezpieczeństwu.

Chybione są w tej sytuacji również zarzuty, że realizacja zatwierdzonego projektu budowlanego będzie miała negatywny wpływ na nieruchomości sąsiednie. Zarzuty w tym zakresie nie są sprecyzowane, dlatego poza przedstawionymi wyżej argumentami trzeba w tym miejscu dodać, że nie można tej samej miary „uciążliwości” przykładać do obiektu projektowanego do wykonania w ścisłym centrum miasta, na terenie zwartej zabudowy, jak do zagospodarowania działek leżących na obrzeżach miasta. Innymi słowy: w lokalizację tego rodzaju planowanego obiektu, tak usytuowanego, wpisana jest już pewna miara uciążliwości, jak w odniesieniu do każdej inwestycji w gęstej miejskiej zabudowie. W ocenie Sądu miara tych uciążliwości leży w granicach w pełni dopuszczalnych prawem.

Z powyższych względów, działając na podstawie art. 151 p.p.s.a., Sąd oddalił skargę.



2018.07.19 14:14:14  
Sąd  
1



## UZASADNIENIE

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie wyrokiem z dnia 4 grudnia 2018 r., sygn. akt II SA/Lu 755/18, oddalił skargi Effectiv sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie, na decyzję Wojewody Lubelskiego z dnia 19 czerwca 2018 r., znak: IF-VII.7840.1.15.2018.MK, w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę.

Powyższą decyzją organ odwoławczy, na podstawie art. 138 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2017 r. poz. 1257, zwana dalej: „k.p.a.”), utrzymał w mocy decyzję Prezydenta Miasta Lublina z dnia 20 marca 2018 r., nr 263/18, wydaną w oparciu o art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2017 r. poz. 1332 ze zm.), zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą Custom P.Klauda, M. Machlarz sp. j. z siedzibą w Lublinie pozwolenia na rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków kamienic z przeznaczeniem na budynek usługowy (sala koncertowa, rozrywka, multimedia) z częścią techniczną, gospodarczą i parkingiem podziemnym wraz z wewnętrznymi instalacjami oraz zagospodarowaniem dziedzińca wewnętrznego i rozbiórką odcinka zewnętrznej kanalizacji deszczowej na działkach o nr 52/2 przy ul. Grodzkiej 20/Rybnej 13, nr 53/1 przy ul. Grodzkiej 18 oraz nr 35/2 stanowiącej pas drogowy ul. Rybnej w Lublinie w zakresie lokalizacji zadaszania nad wejściem do budynku.

Sąd Wojewódzki nie podzielił zarzutów naruszenia § 206 ust. 1 w zw. z § 204 ust. 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2017 r. poz. 2285 ze zm., zwane dalej: „rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych”) oraz art. 3 pkt 20 Prawa budowlanego, wskazując, że do projektu budowlanego została dołączona „Ekspertyza techniczna dotycząca stanu technicznego istniejących kamienic oraz wpływu na nie projektowanej rozbudowy przy ul. Grodzkiej 20 w Lublinie” z grudnia 2017 r., opracowana przez mgr inż. Bartłomieja Chmielewskiego. W ocenie Sądu, organy prawidłowo stwierdziły, że zostały spełnione wymogi określone w § 204 ust. 5 i § 206 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych. Ponadto, projekt w zakresie odnoszącym się do przyjętych rozwiązań technicznych przeciwdziałających negatywnemu oddziaływaniu planowanych robót budowlanych na otoczenie prawidłowo określa zakres oddziaływania inwestycji. Taką ocenę uzasadnia lektura treści ekspertyzy. Autor ekspertyzy odniósł się m.in. do stanu

ściany sąsiedniej kamienicy, położonej na działce 54 (ściana granicząca z projektowaną salą koncertową). W ocenie eksperta, stan techniczny opisywanej ściany po wzmocnieniach został doprowadzony do poziomu dostatecznego. Kluczowe dla rozstrzygnięcia sprawy wywody znajdują się w punkcie 5, gdzie stwierdzono: „Sposób posadowienia przy ścianie sąsiedniej kamienicy w granicy z działką nr 54 polegający na: - zabezpieczeniu ściany od strony wykopu poprzez zastosowanie grodzic stalowych w celu wyeliminowania wypchnięcia ewentualnie uplastycznionej warstwy gruntu spod poziomu tej ściany; - dylatacji (pustce powietrznej) w całej wysokości pomiędzy ścianą istniejącą i projektowaną; - gwarantują brak jakiegokolwiek negatywnego oddziaływania na ścianę sąsiedniego budynku”. Z kolei we wnioskach końcowych ekspert stwierdził, że “[...] konstrukcja nośna projektowanej części nie będzie miała negatywnego wpływu na istniejący zespół kamienic, jak również na istniejącą ścianę sąsiedniej kamienicy pod względem konstrukcyjnym, m.in. poprzez odpowiednie jej zabezpieczenie oraz projektowany poziom posadowienia. Zarówno sposób posadowienia projektowanego budynku, odpowiedni układ konstrukcyjny, spełnione warunki nośności i użytkowania oraz stan techniczny okalających ją kamienic gwarantują spełnienie wymagań dotyczących bezpieczeństwa konstrukcji zawartych w §§ 203 i 204 rozporządzenia [w sprawie warunków technicznych]”. Skarżący nie wskazali żadnych konkretnych błędów czy braków, jakimi miałyby być dotknięta ta ekspertyza. Z ich argumentacji można jedynie pośrednio wnioskować, że ekspert nie uwzględnił złego – jak twierdzą skarżący – stanu kamienic położonych na działkach sąsiadujących, w szczególności na działce nr 54. Odnosząc się do tej argumentacji, Sąd podkreślił, że ekspertyza odnosi się również do wpływu planowanej inwestycji na kamienice sąsiadujące, ekspert stwierdza, że przewidziane w projekcie rozwiązania techniczne zapobiegają naruszeniu stabilności konstrukcyjnej sąsiednich budynków. Po drugie, materiały zgromadzone w postępowaniach prowadzonych przed Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego i Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, dotyczące budynków posadowionych na działce 54 wskazują na samowolnie wykonywane prace w tych budynkach, bez wymaganych prawem pozwoleń. Materiały te nie potwierdzają w żadnym miejscu tezy skarżących o złym stanie tych kamienic, zwłaszcza w zakresie fundamentów. Po trzecie, powoływana przez skarżącego opinia geotechniczna sporządzona na jego zlecenie przez spółkę GeoNep nie podważa absolutnie tez zawartych w opinii geotechnicznej sporządzonej na zlecenie inwestora przez spółkę

Pontifex, ani też formułowanych przez uprawnionego geologa mgr inż. Jana Steca, który potwierdził poprawność wyników badań przeprowadzonych przez spółkę Pontifex.

Sąd Wojewódzki odnosząc się do drugiej grupy zarzutów - wymogu opracowania dokumentacji geotechniczno-inżynierskiej zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz.U. z 2012 r. poz. 463, zwane dalej: „rozporządzeniem w sprawie warunków geotechnicznych”) - stwierdził, że sprowadzają się one w istocie do wadliwej kwalifikacji projektowanego obiektu. Obiekt, zdaniem skarżących, zakwalifikowano do nieprawidłowej kategorii geotechnicznej - drugiej, zamiast trzeciej, co w efekcie spowodowało brak przeprowadzenia badań geotechnicznych w zakresie wymaganym dla prawidłowo określonej kategorii. Na podstawie przeprowadzonych przez spółkę Pontifex badań geotechnicznych określono warunki gruntowe jako proste, a w konsekwencji planowany obiekt zaliczono do drugiej kategorii geotechnicznej (§ 4 ust. 2 pkt 1 i ust. 3 pkt 2 rozporządzenia w sprawie warunków geotechnicznych). Zdaniem skarżących, projektowane prace dotyczą obiektów zabytkowych, dlatego powinny być zakwalifikowane do trzeciej kategorii geotechnicznej (§ 4 ust. 3 pkt 3 lit. h) rozporządzenia w sprawie warunków geotechnicznych). Sąd nie podzielił w tym zakresie zarzutów skarżących, uznając za prawidłową ocenę dokonaną przez organy. Wskazał, że jak wynika z pozwoleń konserwatorskich na prowadzenie robót budowlanych związanych z planowaną inwestycją (decyzja Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 17 maja 2017 r. i zmieniająca ją decyzja tego organu z dnia 7 listopada 2017 r.; Projekt budowlany, tom I, k. 46-51), do rejestru zabytków wpisane są same kamienice, znajdujące się w pierzei ul. Grodzkiej 18 i 20. Projektowane roboty budowlane dotyczą obiektów oficyn, które nie są wpisane do rejestru. Ponadto, niesporne jest rzeczywiście, że planowana inwestycja znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków jako zespół urbanistyczny Starego Miasta i Śródmieścia Lublina (nr rej. Zabytków A/153), co również potwierdzają wspomniane pozwolenia konserwatorskie. Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2018 r. poz. 2067 ze zm.) rozróżnia swoiste „indywidualne” i „grupowe” formy ochrony zabytków. W ocenie Sądu, nie można zgodzić się z twierdzeniem, że wszystkie obiekty znajdujące się na terenie objętym „grupową” formą ochrony konserwatorskiej jaką jest wpis do rejestru zabytków układu urbanistycznego (historycznego zespołu budowlanego), stanowią zabytki w rozumieniu

ustawy, a w konsekwencji należy je kwalifikować do trzeciej kategorii geotechnicznej. Takie twierdzenie wypacza sens ochrony konserwatorskiej i abstrahuje od podstawowego warunku oceny wartości zabytkowej poszczególnych przedmiotów. Nie ma zatem żadnych podstaw do twierdzenia, że nie wpisane do rejestru zabytków oficyny, których mają dotyczyć prowadzone roboty budowlane, są zabytkami w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków geotechnicznych. W konsekwencji, biorąc pod uwagę analizy przeprowadzone przez spółkę Pontifex, których prawidłowość potwierdził uprawniony geolog mgr inż. Stec, nie ma podstaw do kwestionowania zasadności zakwalifikowania projektowanych obiektów do drugiej kategorii geotechnicznej. Skoro inwestor przedłożył stosowną ekspertyzę, odpowiednią do tej kategorii obiektów, zarzuty naruszenia art. 34 ust. 3 pkt 4 Prawa budowlanego, § 4 ust. 3 pkt 3 lit. h) w zw. § 7 ust. 3 rozporządzenia w sprawie warunków geotechnicznych, należy uznać za nieuzasadnione.

Sąd I instancji nie zgodził się również z podniesionymi w skargach zarzutami naruszenia art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a., poprzez brak zawieszenia postępowania, z uwagi na postępowania prowadzone przez PINB miasta Lublin oraz Lubelskiego WKZ w odniesieniu do kamienicy znajdującej się na sąsiedniej działce nr 54. Wskazał, że postępowania prowadzone przed tymi organami ujawniły prowadzenie w kamienicy przy ul. Grodzkiej 16/Rybnej 11 prac budowlanych bez wymaganych pozwoleń. W ocenie Sądu, nawet gdyby uznać, że istnieje jakiś związek między faktami stwierdzonymi w tych postępowaniach (samowolnie wykonane prace) a uwarunkowaniami faktycznymi realizacji spornej inwestycji, to zagadnienie wstępne stanowiące podstawę zawieszenia postępowania wymaga zaistnienia związku między postępowaniami o charakterze prawnym, a nie faktycznym (gdy rozpatrzenie sprawy i wydanie decyzji zależy od uprzedniego rozstrzygnięcia zagadnienia wstępnego przez inny organ lub sąd). Kwestia stanu budynków sąsiadujących z miejscem planowanej inwestycji jest kwestią ustaleń faktycznych, co więcej była przedmiotem wyczerpującej oceny organu, z uwzględnieniem prawidłowo sporządzonej ekspertyzy technicznej.

Zdaniem Sądu, chybione są również zarzuty skarżących dotyczące rzekomego wykonania przez inwestora, w warunkach samowoli budowlanej, zadaszania nad pasem drogowym. Do dokumentacji projektowej dołączono decyzję Prezydenta Miasta Lublin (z jego upoważnienia: Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie) z dnia 20 lutego 2018 r. zezwalającą na lokalizację w pasie drogowym ul. Rybnej (działka nr ew. 35/2) zadaszania nad wejściem do objętego sporną inwestycją budynku usługowego przy ul.

Grodzkiej 18-20 (Projekt budowlany, tom 01, k. 131-133). Z kolei w piśmie z dnia 13 marca 2018 r. Zarząd Dróg i Mostów zaświadczył, że ww. decyzja stała się ostateczna z dniem 13 marca 2018 r. Ponadto, na zlecenie organu odwoławczego PINB miasta Lublin przeprowadził kontrolę, która wykazała, że projektowane zadanie od strony ul. Rybnej nie zostało wykonane.

Sąd Wojewódzki stwierdził, że w świetle powyższych argumentów nieuzasadnione są również pozostałe podnoszone w skargach zarzuty, dotyczące niewyjaśnienia istotnych okoliczności sprawy oraz negatywnego wpływu planowanej inwestycji na obiekty sąsiadujące. Wobec przedstawionej argumentacji, dotyczącej załączenia przez inwestora odpowiedniej ekspertyzy technicznej oraz opinii geotechnicznej, chybiony jest zarzut, że budowa parkingu podziemnego może spowodować zagrożenie dla życia i zdrowia wielu osób, a także może zagrozić stabilności sąsiednich budynków.

Z tych względów Sąd, na podstawie art. 151 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2018 r. poz. 1302 ze zm., zwana dalej: „p.p.s.a.”), skargi oddalił.

Skargę kasacyjną od powyższego wyroku złożyła Effectiv sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie, wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, ewentualnie o uchylenie w całości zaskarżonej decyzji i przekazanie sprawy „Wojewodzie Lubelskiemu do ponownego rozpoznania”, jak również o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

Zaskarżonemu orzeczeniu skarżąca kasacyjnie Spółka zarzuciła:

I. na podstawie art. 174 pkt 1 p.p.s.a. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

- 1) § 4 ust. 3 pkt 3 lit. h) w zw. § 7 ust. 3 rozporządzenia w sprawie warunków geotechnicznych, przez przyjęcie, że „przedmiotowej w sprawie inwestycji nie należało zakwalifikować jako obejmującą budynek zabytkowy”;
- 2) § 4 ust. 3 pkt 3 lit. h) w zw. § 7 ust. 3 rozporządzenia w sprawie warunków geotechnicznych „przedmiotowej w sprawie inwestycji nie należało zakwalifikować do III kat. geotechnicznej, co z kolei pociągało za sobą wymóg opracowania dokumentacji geotechniczno-inżynierską o której mowa w § 7 ust. 3 w/w rozporządzenia”;
- 3) art. 34 ust. 3 pkt 4 Prawa budowlanego w zw. z § 4 ust. 3 pkt 3 lit. h) oraz § 7 ust. 3 rozporządzenia w sprawie warunków geotechnicznych, przez przyjęcie, że nie zaistniały przesłanki do zakwalifikowania warunków geotechnicznych do III kategorii



geotechnicznej, a co za tym idzie do nałożenia na inwestora obowiązków wynikających z § 7 ust. 3 rozporządzenia w sprawie warunków geotechnicznych;

4) § 206 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, przez przyjęcie, że istniała możliwość zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę, w sytuacji gdy nie została w niniejszej sprawie przedłożona ekspertyza techniczna dotycząca przebudowy, nadbudowy, rozbudowy lub zmiany przeznaczenia budynku - z uwzględnieniem stanu konstrukcji i elementów budynku oraz stanu podłoża gruntowego;

II. na podstawie art. 174 pkt 2 p.p.s.a. naruszenie przepisów regulujących postępowanie, co miało wpływ na wynik sprawy, tj.:

1) art. 145 § 1 pkt 1 lit. a) p.p.s.a., przez nieuchylenie zaskarżonej decyzji, w sytuacji gdy organ II instancji dopuścił się naruszenia:

a) § 4 ust. 3 pkt 3 lit. h) w zw. § 7 ust. 3 rozporządzenia w sprawie warunków geotechnicznych w zw. z art. „138 ust. 1 pkt 1)” k.p.a., przez utrzymanie w mocy decyzji organu I instancji, podczas gdy organ I Instancji zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę, w sytuacji gdy inwestycję należało zakwalifikować jako obejmującą budynek zabytkowy oraz do III kat. geotechnicznej oraz opracować dokumentację geotechniczno-inżynierską, o której mowa w § 7 ust. 3 ww. rozporządzenia;

b) art. 34 ust. 3 pkt 4 Prawa budowlanego w zw. z § 4 ust. 3 pkt 3 lit. h) oraz § 7 ust. 3 rozporządzenia w sprawie warunków geotechnicznych w zw. z art. „138 ust. 1 pkt 1)” k.p.a., przez utrzymanie w mocy decyzji organu I instancji, podczas gdy organ I instancji zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę, w sytuacji gdy zaistniały przesłanki do zakwalifikowania warunków geotechnicznych do III kategorii geotechnicznej, a co za tym idzie do nałożenia na inwestora obowiązków wynikających z § 7 ust. 3 rozporządzenia w sprawie warunków geotechnicznych;

c) § 206 ust. 1 w zw. z § 204 ust. 5 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, w zw. z art. 3 pkt 20 Prawa budowlanego w zw. z art. „138 ust. 1 pkt 1)” k.p.a., przez utrzymanie w mocy decyzji organu I instancji, podczas gdy organ I instancji zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę, w sytuacji gdy nie została w niniejszej sprawie przedłożona ekspertyza techniczna stanu obiektu istniejącego stwierdzającego jego stan bezpieczeństwa i przydatności do użytkowania, uwzględniająca oddziaływanie spowodowane wzniesieniem nowego budynku, a także w sytuacji gdy wzniesienie budynku w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu budowlanego

nie może powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa użytkowników tego obiektu - w przypadku braku ekspertyzy jak wyżej - nie można tego wykluczyć;

d) § 206 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych w zw. z „art. 138 ust. 1 pkt 1)” k.p.a., przez utrzymanie w mocy decyzji organu I instancji, podczas gdy organ I instancji zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę, w sytuacji gdy nie została w niniejszej sprawie przedłożona ekspertyza techniczna dotycząca przebudowy, nadbudowy, rozbudowy lub zmiany przeznaczenia budynku, z uwzględnieniem stanu konstrukcji i elementów budynku oraz stanu podłoża gruntowego;

2) art. 145 § 1 pkt 1 lit. c) p.p.s.a., przez nieuchylenie zaskarżonej decyzji, w sytuacji gdy organ II instancji dopuścił się naruszenia:

a) art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a. w zw. z art. „138 ust. 1 pkt 1)” k.p.a., przez utrzymanie w mocy decyzji organu I instancji, podczas gdy organ I instancji zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę, w sytuacji gdy organ I instancji powinien zawiesić niniejsze postępowanie do czasu prawomocnego zakończenia wskazanych poniżej postępowań przed: PiNB miasta Lublin, znak: PNB.IO.I.3.5140/28/143581/17/18; Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, znak: IN.5142.78.7.2017, a następnie Ministrem Kultury i Dziedzictwa Narodowego, gdyż rozstrzygnięcia ww. spraw stanowią zagadnienia wstępne dla niniejszej sprawy w rozumieniu art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a.;

b) art. 7, 77 § 1, 80 i 107 § 3 k.p.a. w zw. z art. „138 ust. 1 pkt 1)” k.p.a., poprzez niedopełnienie obowiązku należytego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz zbadania i rozpatrzenia materiału dowodowego znajdującego się w aktach sprawy, a w szczególności utrzymanie w mocy decyzji zatwierdzającej wadliwy projekt budowlany;

c) art. 7 w zw. z art. 77 § 1 k.p.a. w zw. z art. 140 k.p.a. w zw. z art. „138 ust. 1 pkt 1)” k.p.a., przez niewyjaśnienie okoliczności faktycznych niniejszej sprawy i utrzymanie w mocy zaskarżonej decyzji, pomimo tego, że:

- w zakresie zadaszenia wniosek inwestora o zatwierdzenie projektu budowlanego oraz wydania pozwolenia na budowę stanowił próbę obejścia przepisów i legalizacji wykonanego już w tym miejscu zadaszenia,

- w zakresie parkingu podziemnego - jego budowa może spowodować zagrożenie dla życia i zdrowia wielu osób, a także może zagrozić stabilności sąsiednich budynków,

- realizacja zatwierdzonego projektu budowlanego będzie miała negatywny wpływ na nieruchomości sąsiednie,

Sygn. akt II OSK 2888/19

- w projekcie brak określenia działań i robót mających zapobiec utracie oparcia przez budynki na nieruchomościach sąsiednich,
- projekt nie uwzględnia warunków geotechnicznych na obszarach przyległych.

Skarżąca kasacyjnie Spółka wskazała, że powyższe obejmuje także afirmację przez WSA w Lublinie błędnego przyjęcia przez organy I i II instancji, że: a) decyzja z dnia 17 stycznia 2018 r., znak: PNB.IO.I.3.5140/28/143790/17/18, była decyzją kończąca to postępowanie; b) postępowanie przed Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków znak: IN.5142.78.7.2017 również zostało zakończone, podczas gdy ww. postępowania były w toku i nie zostały zakończone.

**Naczelny Sąd Administracyjny zważył, co następuje:**

Zarządzeniem z dnia 7 kwietnia 2022 r., na podstawie art. 15 zzs<sup>4</sup> ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID - 19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 2095 ze zm.), skierowano sprawę na posiedzenie niejawne z uwagi na znaczną ilość uczestników postępowania.

Zgodnie z art. 183 § 1 p.p.s.a. Naczelny Sąd Administracyjny rozpoznaje sprawę w granicach skargi kasacyjnej, biorąc z urzędu pod uwagę jedynie nieważność postępowania. Jeżeli w sprawie nie wystąpiły przesłanki nieważności postępowania wymienione w art. 183 § 2 powołanej ustawy, a taka sytuacja ma miejsce w przedmiotowej sprawie, to Sąd rozpoznający sprawę związany jest granicami kasacji.

Skarga kasacyjna nie zawiera usprawiedliwionych podstaw. W pierwszej kolejności należy zauważyć, że autor skargi kasacyjnej formułując zarzuty prawnomaterialne jednocześnie sformułował zarzut procesowy naruszenia art. 145 § 1 pkt 1 lit. a) p.p.s.a., poprzez nie uchylenie zaskarżonej decyzji, wobec naruszenia wymienionych wcześniej i zakwestionowanych przepisów prawa materialnego. W rzeczywistości doszło do powtórzenia tych samych zarzutów. Artykuł 145 § 1 pkt 1 lit. a) p.p.s.a. należy do tak zwanych przepisów wynikowych. Do jego naruszenia dochodzi wówczas, gdy dojdzie do naruszenia konkretnie wskazanych przepisów prawa materialnego a naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy. Formułując zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego należy odwołać się do wymienionego przepisu i wykazać, że naruszenia konkretnych przepisów materialnoprawnych miało wpływ na wynik sprawy. Zbędne jest zatem powtarzanie dwukrotnie tych samych zarzutów, raz jako przepisów materialnoprawnych, a następnie, jako przepisu

procesowego w związku z tymi samymi przepisami prawa materialnego. Uwzględniając powyższe, Naczelny Sąd Administracyjny uznał za niezasadne zarzuty sformułowane w punktach 1, 2, 3, 5a i 5b skargi kasacyjnej. W zarzutach tych skarżący kasacyjnie podnosi, że błędnie nie zakwalifikowano budynków oficyn objętych zamierzeniem inwestycyjnym jako budynków zabytkowych, w konsekwencji czego przyjęto, że nie zaliczają się one, zgodnie z § 4 ust. 3 pkt 3 lit. h) rozporządzenia w sprawie warunków geotechnicznych do trzeciej kategorii geotechnicznej, która obejmuje obiekty zabytkowe i monumentalne, i w wyniku tego błędu, nie zażądano od inwestora przedłożenia dokumentacji geotechniczno-inżynierskiej, o której mowa w § 7 ust. 3 wymienionego rozporządzenia. Stanowiska tego nie można zaakceptować. W sprawie niesporne jest, że zamierzenie inwestycyjne położone jest w obszarze wpisanym do rejestru zabytków jako zespół urbanistyczny Starego Miasta i Śródmieścia Lublina (nr rej. Zabytków A/153), co wynika także z załączonych do akt pozwoleń konserwatorskich. Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2018 r. poz. 2067 ze zm.) przewiduje różne formy ochrony zabytków. Zgodnie z art. 3 pkt 1 powołanej ustawy zabytkiem jest nieruchomość lub rzecz ruchoma, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową. W myśl pkt 2 powołanego artykułu, zabytkiem nieruchomym jest nieruchomość, jej część lub zespół nieruchomości, o których mowa w pkt 1. Natomiast w punkcie 12 tegoż artykułu ustalono, że zabytkiem jest także historyczny układ urbanistyczny lub ruralistyczny. W przypadku, gdy zabytkiem jest nieruchomość, przedmiotem ochrony są najczęściej konkretne obiekty budowlane, ich części lub zespoły takich obiektów. W przypadku historycznego układu urbanistycznego lub ruralistycznego przedmiotem ochrony są przestrzenne założenie miejskie lub wiejskie, zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym ulic lub sieci dróg. Co więcej, w myśl art. 9 ust. 3 powołanej ustawy, wpis do rejestru historycznego układu urbanistycznego, ruralistycznego lub historycznego zespołu budowlanego nie wyłącza możliwości wydania decyzji o wpisie do rejestru wchodzących w skład tych układów lub zespołu zabytków nieruchomych. Z powyższych unormowań wynika, że ustawodawca wyraźnie rozróżnia różne formy ochrony zabytków. Czym innym jest ochrona konkretnego zabytkowego obiektu budowlanego, a czym innym ochrona

określonego założenia urbanistycznego. Nie można zatem przyjmować, jak czyni to strona skarżąca kasacyjnie, że konsekwencje objęcia różnymi formami ochrony określonych zabytków są takie same. Z § 4 ust. 3 pkt 3 lit. h) rozporządzenia w sprawie warunków geotechnicznych wynika jednoznacznie, że dotyczy on obiektów zabytkowych i monumentalnych a nie założeń urbanistycznych. Niezasadne są zatem wywody strony skarżącej kasacyjnie, że nie wpisane do rejestru zabytków oficyny, których mają dotyczyć prowadzone roboty budowlane, są obiektami zabytkowymi w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków geotechnicznych. Trafnie uznał Sąd I instancji, że oficyn tych nie należy kwalifikować do obiektów budowlanych trzeciej kategorii geotechnicznej. Dla potrzeb prowadzonego postępowania wystarczającym zatem było sporządzenie projektu geotechnicznego wraz z opinią geotechniczną. Nie doszło tym samym do uchybienia przepisom prawa materialnego powołanym we wskazanych wyżej zarzutach skargi kasacyjnej.

Niezasadne są również zarzuty podniesione w punktach 4), 5c) i 5d) skargi kasacyjnej. Autor skargi podnosi, powołując się na § 204 ust. 5 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, który stanowi, że wzniesienie budynku w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu budowlanego nie może powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa użytkowników tego obiektu lub obniżenia jego przydatności do użytkowania, że w sprawie nie została przedłożona ekspertyza techniczna stanu obiektu istniejącego, stwierdzającego jego stan bezpieczeństwa i przydatności do użytkowania, uwzględniająca oddziaływania wywołane wzniesieniem nowego budynku (§ 206 ust. 1 rozporządzenia), jak również, że w myśl § 206 ust. 2 rozporządzenia, nie została przedłożona ekspertyza techniczna dotycząca rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania budynku w odniesieniu do stanu konstrukcji i elementów budynku, z uwzględnieniem stanu podłoża gruntowego. Otóż, w orzecznictwie sądów administracyjnych wyrażono pogląd, który skład Sądu orzekający w sprawie w pełni podziela, że skoro § 206 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych został zamieszczony w dziale V, który odnosi się do bezpieczeństwa konstrukcji w fazie projektowania i wykonywania budynków, to wykonanie ekspertyzy w tym zakresie może być konieczne nie tylko na etapie projektowania obiektu budowlanego (jego przebudowy, nadbudowy czy rozbudowy) ale także po wydaniu pozwolenia na budowę przed rozpoczęciem budowy, jak i w toku budowy w celu zapobieżenia zagrożeniom dla bezpieczeństwa budynków istniejących (zob. wyrok NSA z dnia 21 grudnia 2011 r., sygn. akt II OSK 1935/10 – LEX nr 1152103). Obowiązek

sporządzenia ekspertyzy technicznej należy traktować nie tyle w kategoriach procesowych, ile ściśle technicznych, jako obowiązek poddania analizie stanu techniczno-budowlanego istniejącego obiektu z punktu widzenia dopuszczalności wzniesienia w bezpośrednim sąsiedztwie innego budynku. Należy także podkreślić, że ekspertyza techniczna nie jest wymagana w każdym przypadku, lecz tylko wtedy, gdy wzniesienie budynku w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu budowlanego powoduje zagrożenia dla bezpieczeństwa użytkowników tego obiektu lub obniżenie jego przydatności do użytkowania. Jeżeli osoba sporządzająca projekt budowlany, posiadająca stosowne uprawnienia, nie stwierdzi tego rodzaju zagrożeń, ekspertyza jest zbędna (zob. wyrok NSA z dnia 18 września 2013 r., sygn. akt II OSK 906/12 – LEX nr 1559941). W rozpoznawanej sprawie, wbrew twierdzeniom skargi kasacyjnej, do projektu budowlanego została załączona ekspertyza z grudnia 2017 r., opracowana przez mgr inż. Bartłomieja Chmielewskiego, opisana wyżej szczegółowo w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Na podstawie jej analizy Sąd I instancji trafnie uznał, że organy prawidłowo stwierdziły, że zostały spełnione wymogi określone w § 204 ust. 5 i § 206 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych. Nie doszło także do naruszenia § 206 ust. 2 wymienionego rozporządzenia, poprzez brak, w sytuacji nadbudowy istniejącego budynku i jego rozbudowy, wymaganej prawem ekspertyzy technicznej stanu konstrukcji i elementów budynku, uwzględniającej stan podłoża gruntowego. W istocie powołana wyżej ekspertyza techniczna w połączeniu z załączonym do akt projektem geotechnicznym wraz z opinią geotechniczną oraz opis techniczny zawarty w projekcie budowlanym stanowią „ekspertyzę” stanu konstrukcji i elementów budynku, z uwzględnieniem stanu podłoża gruntowego wymaganą przy nadbudowie, rozbudowie i przebudowie budynku. Odnoszą się bowiem do stanu technicznego w jakim znajduje się przewidziany do nadbudowy i przebudowy budynek inwestora. Projektując konkretne rozwiązania projektant dokonuje analizy stanu konstrukcji i elementów budynku by potwierdzić stabilność konstrukcji. Wobec tego zarzut niekompletności projektu budowlanego jest chybiony. Nie ma też podstaw, by zarzucić Sądowi I instancji, że zaakceptował stanowisko organów orzekających w sprawie o braku podstawy do zawieszenia postępowania, na podstawie art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a., do czasu prawomocnego zakończenia postępowania przed PINB miasta Lublin, znak: PNB.IO.I.3.5140/28/143581/17/18 i Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, znak: IN.5142.78.7.2017, a następnie Ministrem Kultury i Dziedzictwa Narodowego, gdyż rozstrzygnięcia ww. spraw stanowią zagadnienie wstępne dla

niniejszej sprawy w rozumieniu powołanego wyżej przepisu. Wymienione postępowania dotyczą kamienicy znajdującej się na sąsiedniej działce przy ul Grodzkiej 16/Rybnej 11 oznaczonej numerem ewidencyjnym nr 54. Przedmiotem tych postępowań są kwestie związane z pozwoleniem konserwatorskim oraz konsekwencje prowadzenia robót bez wymaganych pozwoleń. Zdaniem strony skarżącej kasacyjnie, z postępowań tych wynika, że kamienica przy ul Grodzkiej 16/Rybnej 11 jest w złym stanie technicznym, co ma znaczenie dla oceny prac przy budynkach sąsiednich, w tym będących przedmiotem niniejszego postępowania. Zasadnie Sąd I instancji przyjął, zgodnie ze stanowiskiem wyrażanym w piśmiennictwie i orzecznictwie sądów administracyjnych, że zależność między postępowaniami, o których mowa w art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a. musi mieć charakter prawny a nie faktyczny. Kwestia stanu technicznego budynku na sąsiedniej nieruchomości nie stanowi zagadnienia wstępnego w rozumieniu powołanego przepisu. Jest to kwestia dotycząca ustaleń faktycznych a nie prawnych. Powyższe oznacza, że zarzut podniesiony w punkcie 6a) skargi kasacyjnej jest niezasadny.

Nieusprawiedliwione są również zarzuty naruszenia przepisów postępowania sformułowane w punktach 6b) i 6c) skargi kasacyjnej. Wbrew twierdzeniom skargi kasacyjnej, stan faktyczny sprawy został wszechstronnie ustalony i rozważony. Kwestia wykonania zadania nad pasem drogowym została wyjaśniona. Na jego wykonanie została wydana decyzja Prezydenta Miasta Lublina, zezwalająca na lokalizację w pasie drogowym ul. Rybnej. Decyzja ta stała się ostateczna. Niezależnie od tego, w dacie wydawania zaskarżonej decyzji zadanie to nie zostało wykonane, co potwierdził Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Lublinie, który na zlecenie organu odwoławczego przeprowadził kontrolę. W przedmiocie parkingu podziemnego, skarżący kasacyjnie, poza ogólnymi zarzutami, nie wykazał by jego wykonanie stanowiło zagrożenie dla życia lub zdrowia lub stabilności budynków sąsiednich. W projekcie budowlanym został wskazany sposób w jaki sposób wykonane powinny być roboty budowlane zapewniające stabilność i bezpieczeństwo budynku sąsiedniego. Uwzględniając powyższe, należało uznać, że nie doszło do naruszenia przepisów postępowania wskazanych w omawianych zarzutach.

Mając na uwadze, że podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty są niezasadne, Naczelny Sąd Administracyjny na podstawie art. 184 p.p.s.a. orzekł o jej oddaleniu. Jednocześnie na podstawie art. 156 § 1 i 3 p.p.s.a. sprostowano w komparcji zaskarżonego wyroku Sądu I instancji oczywiste omyłki w zakresie pisowni nazwy strony skarżącej kasacyjnie oraz oznaczenia zaskarżonej decyzji.

Na oryginale właściwe podpisy  
Za zgodność z oryginałem