

## STAN SPRAWY ZWIĄZANEJ Z BUDOWĄ ULICY ARMII KRAJOWEJ W DĄBROWIE BIAŁOSTOCKIEJ

11 lipca 2005 r. Gmina Dąbrowa Białostocka uzyskała pozwolenie na budowę ulicy Armii Krajowej w Dąbrowie Białostockiej. 19 października 2006r. nastąpiło przekazanie placu budowy wykonawcy (wpis w dzienniku budowy). 6 czerwca 2007 roboty związane z budową ulicy Armii Krajowej zostały zakończone w sensie technicznym (wpis w dzienniku budowy). W tym czasie nie dokonano zawiadomienia o zakończeniu budowy wymaganego na podstawie art. 54 ustawy Prawo budowlane. W wyniku późniejszej interwencji jednego z właścicieli nieruchomości położonych przy ul. Armii Krajowej stwierdzono, że roboty budowlane związane z budową ul. Armii Krajowej zostały przeprowadzone z istotnym odstępstwem od zatwierdzonego projektu budowlanego. Istotne odstępstwo od zatwierdzonego projektu budowlanego polegało na tym, że część nasypu drogowego i przepustu zostały zlokalizowane poza nieruchomościami przynależnymi do pasa drogowego- na gruntach prywatnych, tj. na działkach o nr geod. 317/20 i 317/21.

W efekcie stwierdzenia istotnych odstępstw Gmina Dąbrowa Białostocka zleciła opracowanie projektu zamiennego uwzględniającego dotychczas wykonane roboty budowlane i uzyskała pozwolenie na wznowienie robót związanych z budową ulicy Armii Krajowej. Decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Sokółce z dnia 22 grudnia 2011 r. znak SIO. 7358-44/10 zatwierdzony został projekt budowlany zamienny. Powyższa decyzja w zatwierdzonym projekcie przewidywała prace polegające na usunięciu fragmentu przepustu o długości 60 cm oraz usunięcie studzienki osadnikowej z działek o nr. 317/20 i 317/21. Projekt zamienny stanowi załącznik do decyzji SIO.7358-44/10 będący de facto meritem tej decyzji, albowiem jego treść determinuje sposób wykonania decyzji. Działania wykraczające poza jego zakres, bądź też sprzeczne z jego treścią uznane byłyby, jako sprzeczne z decyzją lub stanowiące brak jej wykonania. *Zatwierdzony projekt budowlany stanowi załącznik do decyzji o pozwoleniu na budowę i nie może być pomiędzy tymi dwoma dokumentami żadnych rozbieżności.* (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 16 lipca 2004 r. sygnatura akt IV SA 4879/02).

Decyzja z dnia 22 grudnia 2011r., Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Sokółce znak SIO. 7358-44/10 została utrzymana w mocy. Skarga na decyzję organu wyższej instancji została oddalona przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Białymstoku wyrokiem z dnia 12 czerwca 2012r., sygn.. akt II SA/Bk 274/12. Projekt zamienny przewiduje m. in. budowę osadnika, separatora lamelowego i podziemnego zbiornika rozszczepiającego na działkach o nr geod. 642/7, 87/17, oraz 317/9, tj. w miejscu gdzie obecnie znajduje się nasyp ziemny przy ul. Armii Krajowej. Projekt przewiduje również rozbiórkę części przepustu oraz nasypu, które zostały zlokalizowane poza granicami pasa drogowego w gruntach należących do prywatnej osoby. Na potrzeby projektu zamiennego uzyskano pozwolenie wodnoprawne, które obecnie zostało wyeliminowane z obrotu prawnego i nie funkcjonuje.

W związku z powyższymi okolicznościami zaistniały trudności z realizacją inwestycji przedstawionej w projekcie zamiennym. Gmina Dąbrowa Białostocka nie dysponuje możliwością wejścia na działki 317/20 i 317/21, na których przewidziano rozbiórkę nasypu drogowego oraz części przepustu. Realizacja zawartych w projekcie zamiennym stanowiącym załącznik do decyzji z dnia 22 grudnia 2011 r. Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Sokółce znak SIO. 7358-44/10 stanowi warunek niezbędny do zakończenia robót i uzyskania zgody na użytkowanie. Gmina Dąbrowa Białostocka ubiegała się o uzyskanie zgody właściciela na wejście na teren nieruchomości, na których znajduje się nasyp i część przepustu. Taka zgoda, mimo wielu prób, nie została udzielona. Podjęto również próbę rozstrzygnięcia tej kwestii w trybie przewidzianym w art. 47 ust. 2 ustawy Prawo budowlane, w myśl którego: „W razie



nieuzgodnienia warunków, o których mowa w ust. 1, właściwy organ – na wniosek inwestora – w terminie 14 dni od dnia złożenia wniosku, rozstrzyga, w drodze decyzji, o niezbędności wejścia do sąsiedniego budynku, lokalu lub na teren sąsiedniej nieruchomości. W przypadku uznania zasadności wniosku inwestora, właściwy organ określa jednocześnie granice niezbędnej potrzeby oraz warunki korzystania z sąsiedniego budynku, lokalu lub nieruchomości”. Ostatecznie sprawa związana z rozbiórką części przepustu i nasypu drogowego zakończyła się w Wojewódzkim Sądzie Administracyjnym w Białymstoku, który stwierdził m. in. „47 ust. 2 P.b. daje jedynie uprawnienie do wejścia na teren sąsiedniej nieruchomości i służy realizacji przez inwestora prac budowlanych na nieruchomości stanowiącej jego własność, a nie na nieruchomości sąsiedniej stanowiącej własność osoby trzeciej” – wyrok WSA w Białymstoku z dnia 24 lutego 2014r., sygn. Akt II SA/Bk 1124/14. Wskazany wyrok Wojewódzki Sąd Administracyjny oddalił skargę Gminy Dąbrowa Białostocka na decyzję Wojewody Podlaskiego z dnia 25 września 2014 r. nr WI-II.7842.1.2014.IK w przedmiocie odmowy rozstrzygnięcia o konieczności wejścia na teren nieruchomości utrzymującą w mocy decyzję Starosty Sokólskiego z dnia 7 sierpnia 2014 r. znak ABI.6742.1.2014, o odmowie rozstrzygnięcia o konieczności wejścia na teren nieruchomości oznaczonych nr geod. 317/20 i 317/21 położonych przy ulicy Armii Krajowej w Dąbrowie Białostockiej.

Obecnie zachodzi konieczność, wynikająca z Decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Sokółce z dnia 22.12.2011 r. znak SIO. 7358-44/10, wejścia na teren nieruchomości o nr geod. 317/20 i 317/21 celem wykonania robót budowlanych związanych z rozbiórką nasypu i części przepustu, co pozwoli na zakończenie inwestycji w postaci budowy ulicy Armii Krajowej.

W celu rozwiązania zaistniałej sytuacji rozważano m. in. możliwość wydzielenia z działek 317/20 i 317/21, na których znajdują się obiekty przeznaczone do rozbiórki, tylko takiej części, która jest niezbędna dla wykonania tej inwestycji. Kwestie związane z podziałami nieruchomości reguluje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W myśl art. 93 ust. 1 w/w ustawy „Podział nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego”, art. 97 ust. 1 w/w ustawy mówi z kolei: „Podział nieruchomości dokonuje się na wniosek i koszt osoby, która ma w tym interes prawny”. Do wniosku o podział nieruchomości należy m. in. dołączyć dokument stwierdzający tytuł prawny do nieruchomości. W zaistniałej sytuacji taki podział jest niemożliwy z tego względu na fakt, że obecny właściciel nie wyraża zgody na takie rozwiązanie. Wniosek o dokonanie podziału musi zostać złożony przez właściciela nieruchomości. W obecnym stanie faktycznym właściciel działek o numerze 317/20 i 317/21 godzi się jedynie na wykupienie przez Gminę Dąbrowa Białostocka całości opisanych nieruchomości.

Zważyć należy, że kwestia związana z nabyciem nieruchomości 317/20 i 317/21 ma na celu stworzenie warunków do zgodnego z prawem wejścia na teren tych nieruchomości i dokonanie rozbiórki nasypu i części przepustu, które w warunkach istotnego odstępstwa od zatwierdzonego projektu budowlanego zostały wybudowane poza granicami pasa drogowego, a tym samym realizację postanowień Decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Sokółce z dnia 22.12.2011 r. znak SIO. 7358-44/10. Dopiero realizacja tych postanowień pozwoli za zakończenie inwestycji i uzyskanie pozwolenia na użytkowanie zgodnie z przepisami Prawa budowlanego. Nabycie nieruchomości oznaczonych, jako działki 317/20 i 317/21 przy ulicy Armii Krajowej na własność Gminy Dąbrowa Białostocka, wobec sprzeciwu obecnego właściciela tych działek na inne rozwiązania, stanowi obecnie jedyny skuteczny sposób umożliwiający wejście na teren tych nieruchomości i wykonywanie robót budowlanych wymaganych Decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Sokółce z dnia 22.12.2011 r. znak SIO. 7358-44/10, pozwalających na oddanie do użytku inwestycji polegającej na budowie ulicy Armii Krajowej w Dąbrowie Białostockiej.

Nie noszę zastawień formalnych.  
RADCA PRAWNY  
K. Obrowski-Kolise  
Kobryńska 11, 22-200 Białystok

BURMISTRZ  
mgr inż. Ryszard Gromacki