ADAPTACJA BUDYNKU

... dla potrzeb warsztatu samochodowego

Dużo już było publikacji na temat zasad projektowania i budowy warsztatów samochodowych. Każda z nich to seria ciekawych, przydatnych, pouczających a czasami …. oczywistych rad dla przyszłych użytkowników. Niestety prawie wszystkie koncentrują się na zagospodarowaniu przestrzeni nowobudowanego obiektu i opierają się o wytyczne dla autoryzowanych serwisów. Duża powierzchnia szerokie ciągi komunikacyjne, pomieszczenia i stanowiska z odrębnymi funkcjami i zadaniami. Idealny warsztat. Nie można jednak zapominać o tym, że ogromna ilość warsztatów to małe rodzinne firmy. Ściśnięte do powierzchni 100 – 200 m/kw , często rozbite na kilku budynków. Ponadto duża ilość tych warsztatów funkcjonuje w budynkach dzierżawionych.
Adaptacja posiadanego zespołu garaży, budynku gospodarczego, lub dzierżawionego obiektu to dla wielu jedyna szansa na własny warsztat i początek działalności. To czasami jedyna szansa na rozwinięcie, prowadzonego już warsztatu. Zaadaptowanie obiektu to jednak poważne zadanie, a w przypadku budynku o ograniczonych możliwościach przebudowy często zadanie bardzo trudne. W takich przypadkach lektura poradników na temat zasad organizacji warsztatu lakierniczego, czy mechanicznego jest mało pouczająca i nie rozwiązuje praktycznie żadnych problemów. Zasady obowiązujące przy urządzaniu nowobudowanego obiektu serwisowego są zupełnie inne.

NA POCZĄTKU ROZPOZNANIE FORMALNE

Gdy mamy już budynek, lub planujemy go wynająć pierwszym elementem jest rozpoznanie terenu jego lokalizacji. Zakładając że powierzchnia w metrach kwadratowych i wysokość obiektu jest zadawalająca, a rozkład pomieszczeń pozwala na ustawienie kilku samochodów musimy najpierw zorientować się czy formalnie i technicznie da się w nich zorganizować warsztat.
W zakresie Przepisów Budowlanych dotyczących samego budynku i planowanych dla niego funkcji czeka nas przeprowadzenie procedury ZMIANY SPOSOBU UŻYTKOWNIA OBIEKTU LUB JEGO CZĘŚCI. Tu pamiętać należy, że nawet obiekt który przez poprzedniego najemcę był wykorzystywany jako warsztat … wcale nie musiał działać legalnie. Legalnie tj. po spełnieniu wielu przepisów i wymogów dotyczących budynku jego instalacji, lokalizacji i przeznaczenia, a nie tylko po zarejestrowaniu działalność gospodarczej pod odpowiednim nr PKD i adresem tej posesji.

W pierwszej kolejności ustalamy aktualne przeznaczenie budynku tj. tytuł jaki został wpisany w dopuszczeniu obiektu do użytkowania. Można także sprawdzić opisy budynku na planie terenu, lub w wystąpieniu o pozwolenia na budowę jeżeli mamy pewność, że w między czasie nie była przeprowadzana żadna procedura zmiany sposobu użytkowania. Załóżmy - że obiekt jest, budynkiem gospodarczym, lub magazynowym, bądź kompleksem produkcyjnym, czy garażowym ! Wiadomo wtedy że czekają nas formalności budowlane, ale przed tym … ustalić trzeba czy obiekt posiada dostęp do koniecznych dla naszych potrzeb przyłączy medialnych, a w szczególności czy ich parametry nas zadowolą.

Sama obecność bieżącej wody w obiekcie może być nie wystarczająca gdy wymogi ppoż. narzucą instalację hydrantu o wydajności np. 5 litrów na sek. Obecność gniazd siłowych 400 V nie oznacza jeszcze, że możemy w obiekcie podłączyć jednocześnie podnośnik, kabinę, sprężarkę, wentylację i oświetlenie, a instalacja to wszystko wytrzyma. Pamiętajmy że decyzja o ulokowaniu w danym obiekcie warsztatu samochodowego była nasza … a nie urzędników. Oni bez żadnej taryfy ulgowej oczekiwać będą spełnienia przez użytkownika wszystkich wymogów formalnych względem funkcji przypisywanych poszczególnym pomieszczeniom.

Na początek media. Konieczne jest opracowanie bilansu technologicznego wszystkich instalacji. Tworzymy więc tabelę i na górze wpisujemy WODA, ŚCIEK, PRĄD, GAZ, TELEFON. Z boku kolejno wypisujemy nasze wyposażenie techniczne które zamierzamy wprowadzić do obiektu i w odpowiednich rubrykach umieszczamy parametr instalacji tego urządzenia. Np. myjka ciśnieniowa = prąd 2,2 KW + Woda 1,3 l/min + Ściek 1,3 l. Gdy wynotujemy już wszystkie urządzenia to każdy z parametrów należy podliczyć. W ten sposób otrzymamy maksymalne zapotrzebowanie naszego obiektu na instalacje medialne … ale … Dodatkowo na czerwono zaznaczamy tylko te urządzenia które muszą pracować jednocześnie np. sprężarka + kabina lakiernicza + oświetlenie hali + … W ten sposób uzyskujemy minimalny poziom zapotrzebowania na media. Zakładamy że z obliczeń wyszło max 42 Kw. minimum 31 Kw. Gdy mamy pewność, że dana instalacja ma parametr na poziomie minimalnym to możemy posunąć się krok do przodu. Sprawdzimy to na rachunkach za prąd poprzedniego użytkownika, umowie jaką zawarł z ZWiK czy PGiNG. Jeżeli jednak brakuje nam prądu, czy wody to konieczne jest skierowanie do gestorów sieci wniosku / zapytania o warunki zasilania i podania wielkości jak nas satysfakcjonuje. Gestorzy sieci odpowiedzą : że posiadają taki zapas w instalacji i po zawarciu umowy zmienią zasady zasilania, lub że mogą dostarczyć więcej prądu, czy wody, ale pod takim to, a takim warunkiem, lub że w ogóle nie ma takich możliwości dla danego obiektu. Decyzja co dalej ? należ do inwestora. Rezygnujemy z obiektu. Rezygnujemy tylko z jednego działu … albo przystajemy na warunki dostawcy i ponosimy dodatkową inwestycję. Media to podstawa prawidłowego działania warsztatu i pamiętać należy o każdym z nich. Także o kanalizacji bo gdy jej nie ma, to zbiornik na szambo może okazać się bardzo kosztowny w utrzymaniu.

Na dalszym etapie rozpoznania musimy już naszkicować sobie plan naszego warsztatu zagospodarowując pomieszczenia. Ten prosty szkic nie musi na tym etapie przedstawiać jeszcze wersji ostatecznej. Potrzebny on będzie do odpowiedzi na pytania zawarte we wniosku o wydanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, dla obiektu w przypadku zmiany sposobu jego użytkowania. Może też okazać się. że w gminie jest już uchwalony Miejscowy plan zagospodarowania terenu, a w nim określone są zasady co można na jakiej działce zrobić a co jest zabronione.

Generalnie jednak warunki zabudowy wydaje odpowiedni wydział Starostwa Powiatowego, lub Urzędu Miasta na podstawie złożonego wniosku. Gdy nie ma planu we wniosku odpowiedzieć musimy na szereg pytań o … wielkość zatrudnienia, ilość stanowisk, rodzaj napraw, używane materiały, rodzaj działalności itp. przeznaczeniem docelowym OBIEKT USŁUGOWY BRANŻY MOTORYZACYJNEJ. Jeżeli urząd poprosi o doprecyzowanie to musimy to zrobić. Jeżeli nie to … pamiętajmy, że wydanie zgody na taką zmianę oznacza w zasadzie zamknięcie wymogów formalnych ze strony Prawa Budowlanego. W wydanej decyzji Urząd określi nam wszystkie warunki jakie musimy spełnić, aby zmienić sposób użytkowania obiektu, oraz narzuci dodatkowe opracowania formalne lub … z nich zrezygnuje ! Np. Raport o oddziaływaniu obiektu na środowisko. Tu uwaga … występując o zmianę sposobu użytkowania nie koniecznie należy rozpisywać się o planach sformowania lakierni i hałaśliwej blacharni.

Na tym etapie wystarcza wystąpienie o zmianę sposobu użytkowania powierzchni z przeznaczeniem docelowym OBIEKT USŁUGOWY BRANŻY MOTORYZACYJNEJ. Jeżeli urząd poprosi o doprecyzowanie to musimy to zrobić. Jeżeli nie to … pamiętajmy, że wydanie zgody na taką zmianę oznacza w zasadzie zamknięcie wymogów formalnych ze strony Prawa Budowlanego.

Planowana lakiernia, czy blacharnia wpisuje się w przeznaczenie obiektu jako usługi motoryzacyjne stanowiąc ich element. Gdy jednak od początku widać że obiekt znajduje się strefie zabudowy mieszkaniowej, kościoła, szkoły, przedszkola, szpitala, parku … lepiej od razu we wniosku wskazać wszystkie elementy planowanej przez nas działalności. Do wydania zgody na przekształcenie budynku potrzeba nam jeszcze kilku ważnych elementów … i tu kończy się bez kosztowy etap adaptacji i rozpoczynają wydatki inwestycyjne.

PROJEKT BUDOWLANY

Gdyby nasz obiekt miał odpowiednie instalacje, Urząd nie narzucił rygorystycznych wymogów dotyczących opracowania projektowego i systemów zabezpieczenia terenu pod względem ekologicznym …a jednocześnie nie byłyby wymagane żadne zmiany elewacji i konstrukcji budynku - to sama procedura jest już bardzo prosta. Architekt gromadzi mapy terenu, szkicuje obiekt w rzutach i przekrojach z przodu z boku i z tyłu, dołącza to tego opinię konstruktora i branżowe projekty zmian wewnętrznych instalacji. Całość opiniują rzeczoznawcy ds. ppoż., sanepid, bhp … i złożony zostaje wniosek o zmianę sposobu użytkowania obiektu do którego dokumentacja jest załącznikiem. Po uprawomocnieniu się decyzji Urzędu, możemy zacząć prace adaptacyjne wewnątrz. Gorzej przedstawia się sprawa gdy elewacja obiektu, lub jego elementy konstrukcyjne wymagają zmiany, albo gdy konieczne jest doprowadzenie nowej instalacji zewnętrznej. W takich przypadkach wymagana jest pełna procedura wystąpienia o Pozwolenie na budowę. Wszystkie formalności w obu przypadkach musi załatwić projektant z uprawnieniami począwszy od map projektowych terenu.

ROZWIĄZANIA PROJEKTOWE

Wszystkie projektowane powieszenia, oraz realizowane w nich funkcje i procesy muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami budowlanymi, wytycznymi ustaw i rozporządzeń.

Wielkość szatni, korytarzy ewakuacyjnych, ilość WC, czy wyjść pożarowych odpowiadać musi przepisom nawet za cenę poważnych przeróbek budowlanych, czy instalacyjnych. Obwody zasilania i zabezpieczenia urządzeń musza odpowiadać aktualnym wymogom. Pomieszczenia powinny posiadać wentylację oświetlenie, odpowiednią klasyfikację pożarową i wybuchową. Te wszystkie elementy wprowadza do projektu architekt po konsultacjach z branżystami.
Tu w odróżnieniu od nowo projektowanych obiektów serwisowych główna zasada opiera się o stosowanie każdego rozwiązania które nie jest prawnie wykluczone. Nie jest to tak oczywiste w nowych obiektach ! W nich obowiązują jeszcze zasady użytkowe i rozwiązania powszechnie stosowane. Rozważmy np. takie elementy jak : lokalizacja mieszalni lakierów, czy kabiny lakierniczej Cenne wskazówki na temat lokalizacji tych urządzeń serwisu znajdują się w innych publikacjach … teraz są całkowicie nie przydatne, a wręcz wprowadzają zamieszanie !

Gdy w adoptowanym obiekcie nie ma miejsca na odrębne pomieszczenie mieszalni, a inwestor chce taką posiadać to zgodnie z zasadami branżowymi … nie może ! Gdy otrzyma informację o odrębnym pomieszczeniu ze specjalną wentylacja awaryjną i oświetleniem, gniazdami zasilania w standardzie EX, oknem i drzwiami klamką „antypanic" … to mieszalni tu nie będzie. Czy jednak jakiekolwiek przepisy zabraniają umieszczenia mieszalnika np. na stanowisku lakierniczym gdzie szlifuje się samochody i je przygotowuje do lakierowania ? … no nie zabraniają ! Czy to funkcjonalne ? … tak bo mieszalnik jest pod ręką ! Czy nie będzie się brudził ? … Będzie … ale nie ma innego miejsca na jego lokalizację ! Można tylko znaleźć rozwiązanie niwelujące, lub ograniczające tą wadę. Pamiętajmy jednak, że przepisy niczego tu nie wykluczają … tylko zasady branżowe są całkowicie przeciw takiej lokalizacji. Nie namawiam do łamania zasad funkcjonalnych w adoptowanym obiekcie, ale zwracam uwagę że jego zagospodarowanie to często daleko posunięte ustępstwa. W zakresie przepisów nie ma pola do manewru, a w zakresie zasad jest ono ogromne ! Taki mieszalnik może być ustawiony np. przy ścianie, we wnęce pomiędzy słupami i z przodu przesłonięty roletą do wysokości dwóch metrów. Gdy przestrzeń pomiędzy słupami zmieści urządzenie i komputer to po zamknięciu będą one chronione przed zabrudzeniem. Dodatkowo, wewnątrz zainstalować można mały wentylator nadmuchowy, uruchamiany gdy roleta jest zamknięta. Spowoduje to odpychanie od pojemników z komponentami kurzu i pyłu który mógłby dostawać się szparami. Teraz dmuchające z wnętrza powietrza na to nie pozwoli. To tylko przykładowe rozwiązanie problemu trudne do zaakceptowania w nowoprojektowanym obiekcie, a bardzo ciekawe i praktyczne w małym adoptowanym warsztacie lakierniczym. Ustawienie takiego urządzenia i magazynu z lakierami poza lakiernią w innym pomieszczeniu to już konieczność spełnienia ostrych wymogów formalnych. Lakiernia ma taką samą klasyfikację pożarową i wybuchową jak magazyn i mieszalnia lakierów ponieważ do analizy zagrożenia używany jest taki sam materiał chemiczny o identycznych właściwościach fizykochemicznych.

Podobne kontrowersje wzbudzać może lokalizacja kabiny lakierniczej na zewnątrz i to jeszcze uniesionej na stalowej podstawie. Oczywiście … wady, wady , wady … ale jest też zaleta ! Możliwy jest jej zakup i instalacja na terenie obiektu ! Przy adaptacji budynku i jego ograniczeniach niektóre rozwiązania techniczne choć związane z uciążliwością użytkową są jedynym możliwym do wprowadzenia rozwiązaniem. Pamiętajmy, że producenci tych urządzeń przewidzieli takie sytuacje wprowadzając np. do kabiny lakierniczej opcje podstawy stalowej i najazdów. Może rozwiązanie gorsze … ale działa i jest dostępne !

Stanowiska wielofunkcyjne to kolejne elementy organizacyjne, bardzo wskazane przy formowaniu warsztatu w adoptowanych obiektach. Np. myjnia, polernia i przygotowalnia do lakierowania może zostać połączoną w jedno stanowisko wielofunkcyjne. Wyciąg z boku lub z przodu, nadmuch z góry z oświetleniem, kanalizacja w centralnym otworze pod samochodem i … możemy realizować kilka zadań na jednym stanowisku. Dwa takie stanowiska to odpowiednik kilkukrotnie większej powierzchni w obiektach nowo projektowanych gdzie funkcje takie zostały podzielone. Celem tego typu rozwiązań jest zapewnienie podstawowych możliwości realizacji operacji cyklu technologicznego pomimo ograniczonych możliwości adaptacyjnych obiektu i małej powierzchni. Można posunąć się znacznie dalej i do takiego zestawu po wykonaniu pewnych prac budowlanych dołączyć ogrzewanie z zespołu typowej kabiny lakierniczej co rozszerzy zakres zadań myjni, polerni i przygotowalni o … lakierowanie i suszenie ! Wtedy kabina lakiernicza może okazać się już nie potrzebna.

W serwisie mechanicznym gdy tylko jedno z pomieszczeń naszego obiektu ma odpowiednią wysokość do montażu podnośnika można wprowadzić urządzenie wielofunkcyjne. Np. podnośnik nożycowy do geometrii mający pełnowymiarowy podnośnik podprogowy. Stanowisko takie pozwoli na naprawy samochodów osobowych, lekkich dostawczych i na regulację geometrii zawieszenia.

Adaptując istniejący obiekt wybudowany z innym przeznaczeniem niż warsztat samochodowy należ wykazać się daleko posuniętą elastycznością w ocenie dostępnych rozwiązań i działać często po za utartym schematem i zasadami. To co jest rozwiązaniem najlepszym w serwisie, w małym warsztacie może okazać się trudnym do realizacji, a w takich przypadkach nowoczesne drogie urządzenia tracą często swą przewagę techniczną. Adaptacja obiektu to zupełnie inny rodzaj prac projektowych i koncepcyjnych. Tu konieczna jest znajomość innych rozwiązań niż te stosowane w nowoprojektowanych obiektach. Nawet zwykły kontener stalowy może rozwiązać problem braku pomieszczenia na magazyn części zamiennych.

FORMALNOŚCI I POZWOLENIA

W tym aspekcie zakres działań nie odbiega niczym od wymogów stawianych przed nowobudowanymi obiektami. Firma działająca w obiekcie adaptowanym dokonać musi zgłoszenia instalacji tak jak właściciel nowego obiektu.

Tu przypominam, że należy uzyskać zgodę na wytwarzanie odpadów stałych i niebezpiecznych po produkcji usług. Dopuścić do użytkowania kabinę lakierniczą, kotłownie, piece grzewcze i instalację wentylacyjną przez uzyskanie pozwolenia na wprowadzanie gazów i pyłów do powietrza. Zgłosić podnośniki do UDT-u zakładając im wcześniej książkę przeglądów technicznych. Zalegalizować gaśnice. Zgłosić firmę do Państwowego Inspektora Pracy i Sanepidu jeżeli zatrudnia ona choć jednego pracownika, oraz wykonać badania do rejestru NDS i pomiary natężenia hałasu na stanowiskach pracy.
Przypominamy także że obowiązkiem dzierżawcy (lub właściciela) obiektu jest należyte utrzymanie terenu wzdłuż granic działki. Ważna uwaga dla osób dzierżawiących obiekt pod warsztat. Zadbajcie Państwo o tytuł prawny do terenu. Pozwolenia i zgody wydawane są na okres obowiązywania umowy na użytkowanie budynku, terenu lub instalacji. Nowa procedura jest tak samo kosztowna jak ta dla której okres ważności wygaśnie. Pozwolenie na emisję wydaje się na 10 lat … ale jak umowa dzierżawy obiektu i terenu na którym on stoi będzie na 12-mc to pozwolenie wydane zostanie tylko na rok … albo na kilka miesięcy jakie pozostaną do wygaśnięcia tej umowy.

Pytania związane z formalnościami i rozwiązaniami technicznymi instalacji i urządzeń dla adoptowanych obiektów proszę kierować pod adres e-mail projekter@projekter.pl lub projekter@ projekter-technolgia.pl , a w przypadkach nagłych wymagających szybkiej pomocy, lub interwencji pod nr telefonu 601 221 760. W miarę możliwości postaram się pomóc.

Robert Grzywaczewski
PROJEKTER GROUP

PODSTAWA PRAWNA DO ZMIANY SPOSOBU UŻYTKOWANIA

Prawo budowlane - tekst ujednolicony - (Dz. U. Nr 206 poz. 1287 z 2008r.)

Art. 71. 1. Przez **zmianę sposobu użytkowania** obiektu budowlanego lub jego części rozumie się w szczególności:

1) (uchylony);

2) podjęcie bądź zaniechanie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zmieniającej warunki: **bezpieczeństwa pożarowego**, powodziowego**, pracy**, zdrowotne, **higieniczno-sanitarne, ochrony środowiska** bądź wielkość lub układ obciążeń.

2. **Zmiana** sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części **wymaga zgłoszenia** właściwemu organowi. W zgłoszeniu należy określić dotychczasowy i zamierzony sposób użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. Do zgłoszenia należy dołączyć:

1) opis i rysunek określający usytuowanie obiektu budowlanego w stosunku do granic nieruchomości i innych obiektów budowlanych istniejących lub budowanych na tej i sąsiednich nieruchomościach, z oznaczeniem części obiektu budowlanego, w której zamierza się dokonać zmiany sposobu użytkowania;

2) zwięzły **opis techniczny**, określający **rodzaj i charakterystykę obiektu** budowlanego oraz jego konstrukcję, wraz z danymi techniczno-użytkowymi, w tym wielkościami i rozkładem obciążeń, a w razie potrzeby, również **danymi technologicznymi**;
3) oświadczenie, o którym mowa w art. 32 ust. 4 pkt 2; (***oświadczenie**, pod rygorem odpowiedzialności karnej, **o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.)***

4) zaświadczenie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o zgodności zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego **z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego** albo ostateczną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

5) w przypadku zmiany sposobu użytkowania, o której mowa w ust. 1 pkt 2 - **ekspertyzę techniczną,** wykonaną przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności;

6) w zależności od potrzeb - pozwolenia, uzgodnienia lub opinie wymagane odrębnymi przepisami. 3. W razie konieczności uzupełnienia zgłoszenia właściwy organ nakłada na zgłaszającego, w drodze postanowienia, obowiązek uzupełnienia, w określonym terminie, brakujących dokumentów, a w przypadku ich nieuzupełnienia, wnosi sprzeciw w drodze decyzji.

Art. 71a. 1. W razie **zmiany sposobu użytkowania** obiektu **budowlanego lub jego części bez wymaganego zgłoszenia**, właściwy organ, **nie wniesie sprzeciwu** w drodze decyzji i nie później niż po upływie 2 lat od doręczenia zgłoszenia.

5. Właściwy organ wnosi sprzeciw, jeżeli zamierzona zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części:

wymaga wykonania robót budowlanych, objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę;

4. Zgłoszenia, o którym mowa w ust. 2, należy dokonać przed dokonaniem zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. **Zmiana sposobu użytkowania może nastąpić, jeżeli w terminie 30 dni,** od dnia doręczenia zgłoszenia, właściwy **organ, nie wniesie sprzeciwu** w drodze decyzji i nie później niż po upływie 2 lat od doręczenia zgłoszenia.

5. Właściwy organ wnosi sprzeciw, jeżeli zamierzona zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części:

1) wymaga wykonania robót budowlanych, objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę;

2) narusza ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach budowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

3) może spowodować niedopuszczalne:

a) zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia,

b) pogorszenie stanu środowiska lub stanu zachowania zabytków,

c) pogorszenie warunków zdrowotno-sanitarnych,

d) wprowadzenie, utrwalenie bądź zwiększenie ograniczeń lub uciążliwości dla terenów sąsiednich

6. Jeżeli zamierzona zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga wykonania robót budowlanych:

1) objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę - rozstrzygnięcie w sprawie zmiany sposobu użytkowania następuje w decyzji o pozwoleniu na budowę;

2) objętych obowiązkiem zgłoszenia - do zgłoszenia, o którym mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 2-4.

7. Dokonanie zgłoszenia, o którym mowa w ust. 2, po zmianie sposobu użytkowania obiektu w drodze postanowienia:

1) wstrzymuje użytkowanie obiektu budowlanego lub jego części; 2) nakłada obowiązek przedstawienia w wyznaczonym terminie dokumentów, o których mowa w art. 71 ust. 2.

2. Po upływie terminu lub na wniosek zobowiązanego, właściwy organ sprawdza wykonanie obowiązku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, i - w przypadku stwierdzenia jego wykonania - w drodze postanowienia ustala wysokość opłaty legalizacyjnej. Na postanowienie przysługuje zażalenie.

3. Do opłaty legalizacyjnej stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące kar, o których mowa w art. 59f ust. 1, z tym że stawka opłaty podlega dziesięciokrotnemu podwyższeniu.

4. **W przypadku niewykonania w terminie obowiązku, o którym mowa w ust. 1, albo dalszego użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, pomimo jego wstrzymania, albo zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, pomimo wniesienia sprzeciwu, o którym mowa w art. 71 ust. 3-5, właściwy organ, w drodze decyzji, nakazuje przywrócenie poprzedniego sposobu użytkowania obiektu budowlanego, lub jego części.**