

Nasz znak:
PINB.5140.69.2024

DECYZJA

Na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 51 ust. 7 oraz art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z dnia 14 maja 2024 r., poz. 725 – t.j.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z dnia 15 kwietnia 2024 r., poz. 572 – t.j.) po rozpatrzeniu sprawy budowy budynku gospodarczego o wymiarach zewnętrznych 3,10 m x 11,15 m, położonego na dz. nr 12/13 w miejscowości Bałcyny, gm. Ostróda,

nakazuję:

Panu Mirosławowi Brzoska rozbiórkę budynku gospodarczego o wymiarach zewnętrznych 3,10 m x 11,15 m, położonego na działce nr 12/13 w miejscowości Bałcyny, gm. Ostróda.

UZASADNIENIE

W dniu 13.01.2022 r. przeprowadzono oględziny na terenie działki nr 12/13 w miejscowości Bałcyny, gm. Ostróda. Ustalono, że na ww. działce znajduje się m.in. budynek gospodarczy o wymiarach 3,10 m x 11,15 m i wysokości w kalenicy 2,75 m. Budynek usytuowany jest na działce nr 12/13 bezpośrednio przy granicy z działką nr 12/6. Budynek wykonany został z palet drewnianych i posiada dach dwuspadowy kryty blachą trapezową. Konstrukcja ścian wewnętrznych i dachu wykonana jest ze zbitych ze sobą palet drewnianych. Budynek został docieplony płytami stropianowymi o grubości 3 cm. Budynek posadowiony został na płytach betonowych i wyposażony jest w instalację elektryczną doprowadzoną z innego budynku gospodarczego znajdującego się na tej samej działce. Wewnątrz budynku znajduje się jedno pomieszczenie o wymiarach 2,80 m x 10,75 m z wrotami od strony północnej (przy granicy z działką nr 12/6) i drzwiami od strony południowej, wykorzystywane jako garaż.

Obecny podczas kontroli Pan Mirosław Brzoska oświadczył, że przedmiotowy budynek gospodarczy wykonał na początku 2022 roku, ale w tym miejscu wcześniej wykonał utwardzenie terenu z płyt betonowych. Pod koniec 2021 roku dokonał zgłoszenia zamiaru budowy w/w budynku w Starostwie Powiatowym w Ostródzie z załączonym szkicem budynku i Starostwo nie wydało w tej sprawie sprzeciwu. W związku z tym rozpoczął budowę budynku. Do akt sprawy pozyskano ze Starostwa Powiatowego w Ostródzie kopię dokonanego zgłoszenia.

Jednakże przedmiotowy budynek znajduje się na działce będącej współwłasnością wielu osób, a usytuowany jest przy samej granicy z działką nr 12/6. Organ nadzoru budowlanego wszczął postępowanie w sprawie w/w budynku oraz ustalił aktualnych współwłaścicieli działki, na której został posadowiony. W tym czasie do tutejszego inspektoratu telefonowało wielu współwłaścicieli działki na 12/13 oraz 12/6 wskazując, że nie wyrażają zgody na istnienie przedmiotowego budynku na ich działce, a także wskazując, że budynek ten znajduje się zbyt blisko granicy z działką (lub być może nawet na granicy z działką nr 12/6), co uniemożliwia wielu współwłaścicielom korzystanie z działki nr 12/13, a także z przynależnych do nich budynków gospodarczych znajdujących się na tej działce. Dotychczas właściciele części budynków gospodarczych znajdujących się na działce nr 12/13, aby z nich skorzystać muszą przemieszczać się na działkę nr 12/6 – ale może mieć to miejsce wyłącznie do czasu, gdy na granicy działek nie powstanie ogrodzenie.

W dniu 5.11.2024 r. organ nadzoru budowlanego ponownie przeprowadził oględziny przedmiotowego budynku, podczas których dokonano dokładnego wymiarowania przedmiotowego budynku i zabudowy sąsiedniej, na podstawie którego ustalono, że przedmiotowy budynek gospodarczy znajduje się w odległości mniejszej niż 1 metr od granicy z działką nr 12/6, nie spełniając tym samym warunków technicznych wynikających z rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Ponadto podczas oględzin stawili się liczni współwłaściciele działki i większość z nich, tj.: Pan Mariusz Dobiesz, Pan Grzegorz Dobiesz, Pani Łucja Trzcicka, Pani Halina Klimecka, Pani Grażyna Krajewska, Pani Marzena Grzeszczak, Pan Adam Krajewski, Pan Jan Szczerbowski oraz Pani Ewa Wesołowska oświadczyli, że jako współwłaściciele działki nr 12/13 oraz 12/6 nie wyrażają zgody na obecną lokalizację przedmiotowego budynku gospodarczego.

W związku z tym, że Inwestor – Pan Mirosław Brzoska – dokonał zgłoszenia zamiaru budowy przedmiotowego budynku do Starostwa Powiatowego w Ostródzie, nie można uznać że jest on samowolą budowlaną. Jednakże z uwagi na niezachowanie warunków technicznych oraz brak zgody współwłaścicieli działki, na której znajduje się przedmiotowa inwestycja, organ nadzoru budowlanego zobowiązany jest przeprowadzić procedurę na podstawie przepisów art. 50 i 51 ustawy Prawo budowlane. Organ odstąpił od wstrzymania robót budowlanych z uwagi na fakt, że wszelkie prace związane z budową przedmiotowego obiektu zostały wykonane.

Po szczegółowej analizie akt sprawy organ nadzoru budowlanego uznał, że w niniejszej sprawie nałożenie na Inwestora jakichkolwiek obowiązków z art. 51 P.b. jest całkowicie niecelowe, gdyż żadne roboty budowlane poza rozbiórką nie doprowadzą przedmiotowego budynku do stanu zgodnego z prawem – spełniającego warunki techniczne wynikające z rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zgodnie z § 12 w/w rozporządzenia budynek na działce budowlanej należy sytuować w odległości od granicy tej działki nie mniejszej niż 4 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy. Przedmiotowy budynek nie spełnia tych wymagań, utrudniając przy tym korzystanie z działki oraz innych budynków pozostałym współwłaścicielom działki, gdyż znajduje się wyłącznie niecały metr od granicy z działką sąsiednią nr 12/6. Ponadto pozostali współwłaściciele działki w sposób bardzo klarowny wyrazili brak swojej zgody na istnienie przedmiotowego budynku, podważając tym samym oświadczenie Inwestora o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, złożone podczas dokonywania przez niego zgłoszenia w Starostwie Powiatowym w Ostródzie.

Wobec powyższego orzeczono jak w rozstrzygnięciu.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Ostródzie, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, że decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania (art. 127a §1 i § 2 Kpa).



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
w Ostródzie

Marta Adamczewska

Otrzymują:

1. Pan Mirosław Brzoska
2. Strony postępowania w formie obwieszczenia

Do wiadomości:

1. Wójt Gminy Ostróda
 2. Starosta Ostródzki
 3. a/a
- M.S.