

Lublin, dn. 28 czerwca 2024 r.

PINB.5140.3.4.2024

POSTANOWIENIE

Na podstawie:

- art. 48 ust. 1 pkt 2, art. 48 ust. 3 oraz art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 725);
- art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 572);

wstrzymuję

Romanowi Gałuszewskiemu

zam. ul. Szkolna 4/5, 23-100 Bychawa

prowadzenie robót budowlanych polegających na

budowie obiektu kontenerowego o wymiarach 3,00 x 5,50 m

pełniącego funkcję gospodarczą

znajdującego się na działce nr ewid. 902/1 przy ul. Szkolnej 4 w Bychawie, gmina Bychawa.

UZASADNIENIE

W dniu 19 marca 2024 r. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Lublinie zawiadomił strony o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie budowy obiektu kontenerowego o wymiarach 3,00 x 5,50 m pełniącego funkcję gospodarczą znajdującego się na działce nr ewid. 902/1 przy ul. Szkolnej 4 w Bychawie, gmina Bychawa.

Podczas prowadzonego postępowania administracyjnego ustalono, iż na terenie nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz murowanym budynkiem gospodarczym zlokalizowany został obiekt budowlany – kontener blaszany o wymiarach zewnętrznych 3,00 x 5,95 m i wysokości 2,54 ÷ 2,71 m. Obiekt konstrukcji stalowej z dachem jednospadowym, z odprowadzeniem wód opadowych z połaci dachu za pośrednictwem rynny i rury spustowej na teren działki nr ewid. 902/1. Ściany obiektu wykonane zostały z blachy trapezowej niska fala, obłożonej od wewnątrz styropianem grubości 0,02 m. W całości obiektu wykonana została posadzka betonowa.

Kontener zlokalizowany został w odległości 0,21 m od zachodniej ściany murowanego budynku gospodarczego znajdującego się na działce nr ewid. 902/1; w odległości 0,31 m od północnej ściany w/w budynku; w odległości 0,24 m od ogrodzenia – granicy działki z działką nr ewid. 901 oraz w odległości 3,20 m od ogrodzenia znajdującego się w północnej części działki nr ewid. 902/1.

Na podstawie informacji złożonej do protokołu z oględzin w dniu 11 kwietnia 2024 r. przez inwestora – Romana Gałuszewskiego, obiekt powstał w 2022 r. i pełni funkcję gospodarczą – składu opału, warsztatu dla celów wspólnoty, przechowywania narzędzi. Inwestor nie występował do organu administracji architektoniczno-budowlanej z wnioskiem o pozwolenie na budowę obiektu oraz nie zgłaszał organowi zamiaru jego budowy.

W myśl przepisów art. 28 ust. 1 ustawy Prawo budowlane „*roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29-31*”. Od zasady konieczności legitymowania się przez inwestora decyzją pozwolenia na budowę zostały określone wyjątki.

Zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 14 lit a) ustawy Prawo budowlane „*nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast wymaga zgłoszenia, o którym mowa w art. 30, budowa: wolno stojących parterowych budynków gospodarczych – o powierzchni zabudowy do 35 m²,*

przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m² powierzchni działki”.

Rozpatrując przedmiotową sprawę oraz kwalifikując obiekt, będący przedmiotem prowadzonego postępowania, należy przede wszystkim uwzględnić deklarowaną przez inwestora funkcję obiektu, gdyż to wola inwestora determinuje sposób użytkowania.

Prowadzenie robót budowlanych z naruszeniem art. 30 ust. 1b, w związku z art. 29 ust. 1 pkt 14 lit a) ustawy Prawo budowlane, tj. bez dokonania zgłoszenia zamiaru budowy obiektu budowlanego niewymagającego uzyskania pozwolenia na budowę – budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy 17,85 m², stanowi przyczynę ich wstrzymania zgodnie z art. 48 ust. 1 pkt 2, który określa, że: *„organ nadzoru budowlanego wydaje postanowienie o wstrzymaniu budowy w przypadku obiektu budowlanego lub jego części będącego w budowie lub wybudowanego bez wymaganego zgłoszenia albo pomimo wniesienia sprzeciwu do tego zgłoszenia”.*

Jednocześnie, zgodnie z art. 48 ust. 3 ustawy Prawo budowlane informuje się, iż istnieje możliwość legalizacji samowolnie wybudowanego obiektu budowlanego.

W celu zalegalizowania samowolnie wybudowanego budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy 17,85 m² na działce nr ewid. 902/1 przy ul. Szkolnej 4 w Bychawie, gmina Bychawa, **inwestor obiektu budowlanego może, w terminie 30 dni od daty doręczenia niniejszego postanowienia, złożyć „wniosek o legalizację”**, zgodnie z art. 48a ust. 1 ustawy Prawo budowlane.

„W przypadku złożenia wniosku o legalizację organ nadzoru budowlanego... na podstawie art. 48b ust. 1 ustawy Prawo budowlane ...nakłada, w drodze postanowienia, obowiązek przedłożenia dokumentów legalizacyjnych ...” zgodnie z art. 48b ust. 3 ustawy, tj. *„zaświadczenia (...) burmistrza (...) o zgodności budowy z ustaleniami: obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego (...); oświadczenie, o których mowa w art. 32 ust. 4 pkt 2 oraz projekt zagospodarowania działki”.*

Należy podnieść, iż zgodnie z art. 49 ust. 1 pkt 2 ustawy *„w przypadku przedłożenia dokumentów legalizacyjnych organ nadzoru budowlanego sprawdza zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami ustawy, w tym zgodność z przepisami techniczno-budowlanymi...”*.

Do obiektu pełniącego funkcję użytkową budynku mają zastosowanie przepisy § 12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. 2022 r. poz. 1225), dotyczącego zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych i stosuje się je do projektowania, budowy i przebudowy budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynków.

W § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenie określa, że *„jeżeli z przepisów § 13, 19, 23, 36, 40, 60 i 271-273 lub przepisów odrębnych określających dopuszczalne odległości niektórych budowli od budynków nie wynikają inne wymagania, budynek na działce budowlanej należy sytuować w odległości od granicy tej działki w odległości nie mniejszej niż 3 m w przypadku budynku zwróconego bez okien i drzwi w stronę tej granicy”*. Sytuowanie budynku w odległości innej niż określona w § 12 ust. 1 pkt 2, zgodnie z § 12 ust. 2 *„...dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, jeżeli plan miejscowy przewiduje taką możliwość”*.

Jednocześnie, zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Bychawa, zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Bychawie Nr XIII/87/2011 z dnia 29 grudnia 2011 r., przekazanego do tut. Inspektoratu przy piśmie Urzędu Miejskiego w Bychawie z dnia 23 kwietnia 2024 r., znak: GPK.6727.28. 2024, działka nr ewid. 902/1 przy ul. Szkolnej 4 w Bychawie, gmina Bychawa, na której

został wybudowany obiekt kontenerowy pełniący funkcję gospodarczą, znajduje się na terenach przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną, oznaczonych symbolem 29MN.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Bychawa, na terenach oznaczonych symbolem 29MN dopuszcza zabudowę działki do 35 % jej powierzchni przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, z możliwością zbliżeń do granicy działki na odległość mniejszą niż 3,0 m, lecz nie mniejszą niż 1,5 m od granicy działki sąsiedniej.

Ponadto informuje się, iż po stwierdzeniu kompletności i braku nieprawidłowości w przedłożonych dokumentach legalizacyjnych, „...*organ nadzoru budowlanego*... zgodnie z art. 49 ust. 2a ustawy Prawo budowlane ...*wydaje postanowienie o ustaleniu opłaty legalizacyjnej*”.

Wysokość opłaty legalizacyjnej ustalana jest zgodnie z art. 49d ust. 1 pkt 2 lit a) ustawy Prawo budowlane, który określa, że „*wysokość opłaty legalizacyjnej w przypadku budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 4-10, 12 oraz 14-18 i 29 – wynosi 5000 zł*”.

Biorąc powyższe pod uwagę postanowiono jak w sentencji.

Dopiero po dopełnieniu przez wnioskodawcę w/w obowiązków, w tym uiszczeniu ustalonej opłaty legalizacyjnej „...*organ nadzoru budowlanego*... na podstawie 49 ust. 4 ustawy Prawo budowlane ...*wydaje decyzję o legalizacji*...”.

W przypadku niezłożenia wniosku o legalizację w wymaganym terminie, „*organ nadzoru budowlanego*... na podstawie art. 49e pkt 1 ustawy Prawo budowlane ...*wydaje decyzję o rozbiórce obiektu budowlanego*...”.

Na niniejsze postanowienie służy zażalenie do Lubelskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, za moim pośrednictwem, w terminie 7 dni od daty jego doręczenia.

W przypadku wniesienia zażalenia na postanowienie, termin przewidziany art. 48a ust. 1 ustawy Prawo budowlane biegnie od dnia, w którym to postanowienie staje się ostateczne.

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Lublinie informuje, zgodnie z art. 49 § 2 Kpa, że niniejsze postanowienie udostępnia się w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 28 czerwca 2024 r. i uważa się za dokonane po upływie 14 dni od daty udostępnienia.

Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego w Lublinie
/-/
mgr inż. Krzysztof Stopyra
/dokument podpisany elektronicznie/

Otrzymują:

1. Roman Gałuszewski
2. strony według wykazu
3. a/a

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Lublinie
Wydział Architektoniczno-Budowlany
/wysłano przez ePUAP/