

## **P O S T A N O W I E N I E Nr 294/2024**

Na podstawie art. 48b ust.1 i ust. 2 i art. 83 ust.1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.), oraz art. 123 ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 572 ze zm.)

### **p o s t a n a w i a m**

nałożyć na inwestora **Polską Akademię Nauk w Warszawie** obowiązek przedłożenia następujących dokumentów legalizacyjnych dotyczących przebudowy i nadbudowy istniejącego budynku gospodarczego z częściową zmianą sposobu użytkowania na cele mieszkalne usytuowanego na działce nr ewid. 465 obr. Kosewo gm. Mrągowo, bez wymaganego przepisami prawa pozwolenia na budowę:

- 1) decyzji Wójta Gminy Mrągowo o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 2) projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno – budowlanego w postaci: papierowej – w trzech egzemplarzach albo elektronicznej wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, lub kopiami tych opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów,
- 3) dwóch egzemplarzy projektu technicznego,
- 4) oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,

**w terminie 90 dni od dnia otrzymania niniejszego postanowienia**

### **U z a s a d n i e n i e**

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Mrągowie w dniu 14 listopada 2024r. wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie przebudowy i nadbudowy istniejącego budynku gospodarczego z częściową zmianą sposobu użytkowania na cele mieszkalne usytuowanego na działce nr ewid. 465 obr. Kosewo gm. Mrągowo, którego inwestorem jest Polska Akademia Nauk w Warszawie, bez wymaganego przepisami prawa pozwolenia na budowę.

Podstawą do wszczęcia postępowania były ustalenia dokonane podczas czynności kontrolnych, które miały miejsce w dniu 7 listopada 2024r., w trakcie których stwierdzono, że na działce nr ewid. 465 od strony działki nr ewid. 339/1 obr. Kosewo gm. Mrągowo znajduje się dwukondygnacyjny budynek posadowiony na ławach żelbetowych i ścianach fundamentowych z bloczka betonowego o konstrukcji murowanej (bloczki z betonu komórkowego i cegła pełna klinkierowa), wykonano wieniec żelbetowy, wieżbę dachową krokwiowo – jętkową pokrytą blachą dachówko podobną.

Pierwotnie (zgodnie z decyzją pozwolenia na budowę) budynek został oddany do użytkowania jako budynek gospodarczy jednokondygnacyjny bez przegród i instalacji. Obecnie przedmiotowy budynek jest dwukondygnacyjny (parter o wys. ok. 3,63m i poddasze użytkowe o wys. ok. 2,48m, ścianka kolankowa o wys. ok. 0,74m) i wyposażony został w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacji sanitarnej. Na parterze wymurowano dwie przegrody, które podzieliły parter na trzy pomieszczenia gospodarcze. Poddasze użytkowe ma funkcję mieszkalną i składa się z: salonu z aneksem kuchennym, sypialni i łazienki. Ciepłą wodę zapewnia terma elektryczna, salon wyposażono w kominek opalany drewnem (grawitacyjna wentylacja: dymowa, nawiew i wywiew). Komunikacja pionowa z poddaszem poprzez stałe metalowe schody zewnętrzne usytuowane na szczycie budynku od strony wschodniej. Wejście z zewnątrz bezpośrednio do pomieszczeń użytkowego poddasza bez wiatrołapu. Zmieniony został wygląd elewacji i dachu – powstały okna połaciowe, wylaz dachowy, komin, wywiewki, okna i drzwi na poziomie poddasza. Na parterze zrezygnowano z otworów okiennych oraz zamontowano bramy wjazdowe o jednakowych wymiarach.

Uczestnicząca w kontroli Pani Anna Kosoń (pełnomocnik PAN w Warszawie do udziału w kontroli, pełnomocnictwo w aktach sprawy) oświadczyła, że inwestorem i właścicielem w/w budynku jest PAN w Warszawie, a budowę budynku gospodarczego zakończono w kwietniu 2016r. na podstawie decyzji Starosty Mrągowskiego nr 264/2012/Mrw z dnia 21.08.2012r. Parter budynku pełni funkcję gospodarczą, natomiast użytkowe poddasze - funkcję mieszkaniową. Na przebudowę, nadbudowę oraz częściową zmianę sposobu użytkowania w/w budynku inwestor nie uzyskał pozwolenia na budowę ani nie dokonał wymaganego przepisami prawa zgłoszenia.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy Pb „Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29-31” Przepisy art. 29-31 stanowią katalog zamknięty wyjątków od generalnej zasady wyrażonej w art. 28 ust. 1 Pb.

Mając na uwadze powyższe okoliczności oraz fakt, że Inwestor rozpoczął w/w roboty budowlane przed uzyskaniem ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę determinuje organ do zastosowania przepisu art. 48 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 3, 4, 5 ustawy Pb, zgodnie z którym „organ nadzoru budowlanego wydaje postanowienie o wstrzymaniu budowy w przypadku obiektu budowlanego lub jego części będącego w budowie albo wybudowanego: 1) bez wymaganej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Zgodnie z powyższym w dniu 14 listopada 2024r. organ wydał postanowienie Nr 283/2024 którym wstrzymał roboty budowlane oraz pouczył inwestora o możliwości złożenia wniosku o legalizację obiektu budowlanego lub jego części.

W dniu 25 listopada 2024r. do tut. Inspektoratu wpłynął wniosek pełnomocnika inwestora – Pana Michała Kempnińskiego o legalizację samowoli budowanej tj. przebudowy i nadbudowy istniejącego budynku gospodarczego z częściową zmianą sposobu użytkowania na cele mieszkalne usytuowanego na działce nr ewid. 465 obr. Kosewo gm. Mrągowo.

Wobec powyższego organ nadzoru budowlanego zobowiązany jest do wdrożenia postępowania legalizacyjnego. Niniejszym postanowieniem organ nałożył obowiązki wynikające z art. 48b ust. 2 ustawy Prawo budowlane. Zgodnie bowiem z art. 48b ust. 1 „w przypadku złożenia wniosku o legalizację organ nadzoru budowlanego nakłada, w drodze postanowienia, obowiązek przedłożenia dokumentów legalizacyjnych w terminie nie krótszym niż 60 dni od dnia doręczenia tego postanowienia”. Natomiast zgodnie z ust. 2 cyt. przepisu „w przypadku budowy wymagającej decyzji o pozwoleniu na budowę lub w przypadku budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-3, do dokumentów legalizacyjnych należą: 1) zaświadczenie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o zgodności budowy z ustaleniami: obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego lub uchwał w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub towarzyszącej; 2) dokumenty, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 1, 2 i 4, oraz dwa egzemplarze projektu technicznego”.

W przypadku przedłożenia dokumentów wyszczególnionych w sentencji postanowienia organ nadzoru budowlanego sprawdza ich kompletność i w przypadku stwierdzenia braku nieprawidłowości ustala opłatę legalizacyjną.

W przypadku nieprzedłożenia dokumentów legalizacyjnych w wyznaczonym terminie wskazanym w postanowieniu lub wycofaniu wniosku o legalizację, zgodnie z art. 49e pkt 2 i 3 ustawy Prawo Budowlane skutkować będzie wydaniem decyzji nakazującej rozbiórkę.

Biorąc powyższe pod uwagę postanowiono jak w sentencji.

Na niniejsze postanowienie nie służy zażalenie. Zgodnie z art. 142 Kpa postanowienie, na które nie służy zażalenie, strona może zaskarżyć tylko w odwołaniu od decyzji.

**Powiatowy Inspektor Nadzoru  
Budowlanego w Mrągowie**

Postanowienie otrzymuje:

1. Inwestor – PAN w Warszawie za pośrednictwem pełnomocnika  
Pana Michała Kempnińskiego - **ePUAP**
2. Strony postępowania według odrębnego wykazu

Do wiadomości:

1. Starosta Mrągowski – **ePUAP**
2. Wójt Gminy Mrągowo – **ePUAP**
3. a/a (kw)