

## **P O S T A N O W I E N I E Nr 283/2024**

Na podstawie art. 48 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 3, 4 i 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 725 z późn. zm.) oraz art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 572 z późn. zm.)

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

wstrzymać roboty budowlane przy przebudowie i nadbudowie istniejącego budynku gospodarczego z częściową zmianą sposobu użytkowania na cele mieszkalne wybudowanego przez Polską Akademię Nauk w Warszawie na działce nr ewid.465 obr. Kosewo gm. Mrągowo, bez wymaganego pozwolenia na budowę.

### **p o u c z a m**

o możliwości wniesienia wniosku o legalizację w/w obiekcie budowlanego w terminie 30 dni od dnia doręczenia postanowienia o wstrzymaniu budowy, pod rygorem wydania decyzji o rozbiórce obiektu budowlanego.

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

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Mrągowie w dniu 14 listopada 2024r. wszczął postępowanie administracyjne w sprawie przebudowy i nadbudowy istniejącego budynku gospodarczego z częściową zmianą sposobu użytkowania na cele mieszkalne wybudowanego przez Polską Akademię Nauk w Warszawie na działce nr ewid.465 obr. Kosewo gm. Mrągowo, bez wymaganego 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, więźbę 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, wodociagową 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, wyłaz 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 prowadził w/w roboty budowlane po 2016r. 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. Natomiast zgodnie z ust. 5 „Postanowienie o wstrzymaniu budowy wydaje się również w przypadku zakończenia budowy.”

Dodatkowo zgodnie z art. 48 ust. 3 poinformowano o możliwości złożenia wniosku o legalizację obiektu budowlanego lub jego części, zwanego dalej "wnioskiem o legalizację". Wniosek taki winien być złożony w terminie **30 dni od dnia doręczenia postanowienia o wstrzymaniu budowy**. Wniosek może złożyć inwestor lub właściciel budynku. Wniosek o legalizacji można wycofać do dnia wydania decyzji o legalizację.

Jednocześnie wskazać należy, że zgodnie z art. 49e organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję o rozbiórce obiektu budowlanego lub jego części w przypadku niezłożenia wniosku o legalizację.

Natomiast złożenie wniosku o legalizację implikuje wdrożenie postępowania legalizacyjnego, w toku którego w celu uzyskania decyzji o legalizacji obiektu budowlanego lub jego części, zwaną „decyzją o legalizacji” koniecznym jest wniesienie **opłaty legalizacyjnej**.

Zgodnie z art. 49 ust. 2a w zw. z art. 49d w zw. z art. 59f ustawy Pb wysokość opłaty legalizacyjnej w przypadku budowy wymagającej pozwolenia na budowę stanowi iloczyn stawki opłaty (s), współczynnika kategorii obiektu budowlanego (k) i współczynnika wielkości obiektu budowlanego (w) z tym, że stawka opłaty podlega pięćdziesięciokrotnemu podwyższeniu.

Wobec powyższego zgodnie z przywołanym wyżej przepisem wysokość opłaty legalizacyjnej przebudowanego i rozbudowanego budynku gospodarczego z częściową zmianą sposobu użytkowania na cele mieszkalne, które to roboty budowlane wymagały decyzji pozwolenia na budowę wynosi **50.000 zł**.

Brak wniesienia opłaty legalizacyjnej skutkuje wydaniem decyzji nakazu rozbiórki (art. 49e pkt 5).

Biorąc powyższe pod uwagę postanowiono jak w sentencji.

*Na niniejsze postanowienie służy stronie zażalenie do Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Olsztynie za moim pośrednictwem w terminie **7 dni** od dnia jego doręczenia.*

**Powiatowy Inspektor Nadzoru  
Budowlanego w Mrągowie**

Postanowienie otrzymuje:

1. Pan Michał Kempański  
– pełnomocnik PAN w Warszawie – **ePUAP**
2. Strony wg odrębnego rozdzielnika

Do wiadomości:

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