

Białystok, dn. 10.01.2025 r.

P O D L A S K I
WOJEWÓDZKI INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
15-399 Białystok ul. Handlowa 6

WIK.7730.4.2024.AJ

Na podstawie art. 5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej, i w związku z przepisami ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych z niniejszego wystąpienia wyłączono dane osobowe: uczestników procesu budowlanego, osób przeprowadzających kontrolę i pracowników kontrolowanego organu.

Sz. Pan
Mariusz Piotr Cieślik
Starosta Siemiatycki

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE¹

Na podstawie art. 84b ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane², zwanej dalej „Prawo budowlane” oraz art. 6 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej³, kontrolerzy⁴ z Wojewódzkiego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Białymstoku dokonali w okresie: 16.07.2024 r. ÷ 17.10.2024 r. (z przerwami) kontroli Starosty Siemiatyckiego jako organu administracji architektoniczno-budowlanej, zwanego dalej „Starostą lub Starostą Siemiatyckim”.

Kontrolę przeprowadzili:

1. ██████████ – ekspert nadzoru budowlanego⁵ – kierownik zespołu.
2. ██████████ – z-ca naczelnika WIK⁶ – członek zespołu.

Zakresem kontroli objęto działalność Starosty dotyczącą:

- prowadzenia postępowań administracyjnych przez organ administracji architektoniczno-budowlanej oraz wydawanych postanowień i decyzji administracyjnych na podstawie ustawy Prawo budowlane,
- przyjmowania zgłoszeń zamiaru budowy lub wykonania robót budowlanych w trybie art. 30 Prawa budowlanego oraz zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych,
- współpracy między organami administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego, w szczególności w zakresie bezzwłocznego przekazywania organom nadzoru budowlanego kopii ostatecznych decyzji i zgłoszeń wynikających z przepisów prawa budowlanego,
- realizacji wcześniejszych zaleceń pokontrolnych zawartych w wystąpieniu pokontrolnym z dnia 02.12.2019 r. znak: WIK.7730.4.2019.AJ wystosowanym do Starosty Siemiatyckiego po zakończeniu kontroli problemowej przeprowadzonej w okresie 27 sierpnia ÷ 24 października 2019 r.

¹ sporządzone w oparciu o projekt wystąpienia pokontrolnego z dnia 16.12.2024 r., doręzonego za pośrednictwem poczty Staroście Siemiatyckiemu w dn. 17.12.2024 r. W ustawowym terminie 7 dni roboczych Starosta nie wniósł zastrzeżeń do jego treści.

² Dz.U.2024.725 tj. z dnia 14.05.2024 r. z późn. zm.

³ Dz.U.2020.224 tj. z dnia 12.02.2020 r.

⁴ Powołani w dniu 03.07.2024 r. w trybie art. 17 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej

⁵ Upoważnienie nr SOA.057.25.2024.CJ, z dnia 03.07.2024 r.

⁶ Upoważnienie nr SOA.057.26.2024.AJ, z dnia 03.07.2024 r.

Kontrolą niniejszą objęto okres:

od dnia 01 stycznia 2023 r. ÷ 30 czerwca 2024 r.

1. Ocena ogólna wykonywania zadań objętych kontrolą – pozytywna z uchybieniami⁷.

Sprawy wynikające z Prawa budowlanego w kontrolowanej jednostce są załatwiane w Wydziale Budownictwa, Rolnictwa, Ochrony Środowiska i Leśnictwa. Obsada etatowa Wydziału⁸ - 5 osób, z czego tylko Pani Naczelnik posiada uprawnienia budowlane.

Funkcję kierownika Wydziału (komórki organizacyjnej) pełni:

- **Bogumiła Kazimierczak** – Naczelnik Wydziału Rolnictwa, Ochrony Środowiska i Budownictwa, uprawnienia budowlane nr B1/14/97 do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń, staż pracy 38 lat w tym w organach administracji architektoniczno-budowlanych – 34 lata.

Pani Bogumiła Kazimierczak z upoważnienia Starosty Siemiatyckiego⁹, wydaje decyzje administracyjne we wszystkich sprawach pozostających we właściwości Wydziału Budownictwa, Rolnictwa, Ochrony Środowiska i Leśnictwa.

Pozostali pracownicy wykonujący zadania z zakresu administracji architektoniczno-budowlanej w ilości 4 osób:

- **inż.** ██████████ – inspektor ds. budownictwa, staż pracy 9 lat, w tym w organach administracji architektoniczno-budowlanej 8 lat, uprawnień brak;
- **mgr inż.** ██████████ – inspektor ds. budownictwa, staż pracy 9 lat, w tym w organach administracji architektoniczno-budowlanej 9 lat, uprawnień brak;
- **mgr inż.** ██████████ – inspektor ds. budownictwa, staż pracy 6 lat i 7 miesięcy, w tym w organach administracji architektoniczno – budowlanej 6 lat, uprawnień brak;
- **mgr inż. arch.** ██████████ – inspektor ds. budownictwa, staż pracy 6 lat, w tym w organach administracji architektoniczno – budowlanej 4 lata, uprawnień brak;
- ██████████ – zwolniona z obowiązku świadczenia pracy z dn. 31.10.2024 r., do tego czasu pełniła funkcję Zastępcy Naczelnika Wydziału, staż pracy 22 lata, w tym organach administracji architektoniczno-budowlanej 2 lata, uprawnień brak.

Z uwagi na zwolnienie z obowiązku świadczenia pracy ██████████, Starosta Siemiatycki w dn. 02.08.2024 r. upoważnił ██████████¹⁰ – Sekretarza Powiatu Siemiatyckiego - do załatwiania w czasie nieobecności w pracy Naczelnika Wydziału Budownictwa, Rolnictwa, Ochrony Środowiska i Leśnictwa, spraw należących do właściwości w/w Wydziału, tj. do wydawania decyzji administracyjnych, postanowień i zaświadczeń, w tym decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowych.

⁷ Podlaski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego stosuje 4-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna z uchybieniami, pozytywna z nieprawidłowościami, negatywna.

⁸ na dzień rozpoczęcia kontroli - 16.07.2024 r.

⁹ Upoważnienie z dnia 21.12.2023 r. znak: OR.077.60.2023,

¹⁰ Upoważnienie z dnia 02.08.2024 r. znak: OR.077.54.2024,.

W badanym okresie kontrolowany organ wydał¹¹ **462** decyzji z zakresu Prawa budowlanego, w tym **366** decyzji o pozwoleniu na budowę.

W tym też okresie kontrolowany organ przyjął **1064** zgłoszeń w trybie art. 30 Prawa budowlanego, o zamiarze wykonania budowy lub robót budowlanych oraz zmiany sposobu użytkowania w trybie art. 71 ust. 2 Prawa budowlanego.

Badaniu poddano około **4,8%** (22 sprawy) losowo wybranych decyzji, wydanych w oparciu o przepisy Prawa budowlanego oraz około **2,8%** (30 spraw) zgłoszeń, przyjętych w trybie art. 30 Prawa budowlanego, dotyczących zamiaru budowy lub wykonania robót budowlanych oraz zamiaru zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego w trybie art. 71 ust. 2 Prawa budowlanego.

Z obliczeń dokonanych na podstawie złożonej przez organ informacji ogólnej wynika, że w skali roku jeden pracownik kontrolowanej jednostki średnio załatwiał ok. 170 spraw (czyli średni dot. to 52 decyzji + 118 zgłoszeń).

Podstawowymi kryteriami przedmiotowej kontroli były legalność¹², gospodarność¹³, celowość¹⁴ i rzetelność¹⁵. Dokonując oceny całościowej jak i pojedynczych spraw poddanych kontroli, uwzględniano w/w wymienione kryteria.

Uwagi i wnioski:

- Starosta Siemiatycki, jako organ administracji architektoniczno-budowlanej pierwszej instancji w toku rozpatrywania indywidualnych spraw administracyjnych, załatwianych w formie rozstrzygnięć administracyjnych tj. decyzji i tzw. milczącej zgody wykonywał swoje zadania prawidłowo, zgodnie z kompetencjami wynikającymi z ustawy Prawo budowlane;
- Poddane kontroli akta sprawy były czytelne, miały zachowany chronologiczny porządek i stosowano obowiązek zakładania metryki sprawy¹⁶. Sprawy załatwiane były terminowo;
- Ustalony przez organ krąg stron w większości spraw był zgodny z rzeczywistym obszarem oddziaływania inwestycji, tym samym została dochowana najistotniejsza i podstawowa zasada postępowania – równości stron postępowania;
- Oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w sytuacji współwłasności musi zostać zaakceptowane przez wszystkich udziałowców, ponieważ prawo własności gwarantuje jego posiadaczowi najszersze uprawnienia, a ustawa Prawo budowlane nie narusza przepisów odrębnych przy czym zgoda współwłaścicieli powinna być wyraźnie przedstawiona wprost;
- Z analizy ustaleń dokonanych podczas kontroli można wysnuć tezę, że głównymi przyczynami ujawnionych uchybień było stosowanie przez organ schematy wypracowane na przestrzeni lat, jednakże z uwagi na częste i rutynowe działanie wypracowane schematy nie zawsze spełniały swoje ustawowe wymagania. Powyższe obliguje do weryfikacji powtarzalnych czynności organu, w celu eliminacji działań zbędnych, nie opartych w aktualnych przepisach prawa;

¹¹ według informacji złożonej w trakcie kontroli.

¹² zgodność działania organu z obowiązującymi przepisami prawa.

¹³ uzyskiwanie najlepszych efektów przy możliwie najmniejszych nakładach.

¹⁴ realizacja zadań organu zgodnie z Prawem budowlanym.

¹⁵ sumienne i terminowe wypełnianie obowiązków.

¹⁶ obowiązek wynikający z art. 66a Kpa.

- Duży stopień trudności spraw wpływających do organu wymaga znacznego zaangażowania, wiedzy i czasu pracowników. Braki w tym zakresie skutkują niewystarczająco wnikliwą analizą materiału dowodowego, jak też nieprowadzeniem wyczerpujących, niekiedy koniecznych dodatkowych postępowań wyjaśniających;
- Zmiany legislacyjne w obowiązującym ustawodawstwie, również wymagają większego nakładu pracy pracowników dokonujących analizy rozpatrywanych wniosków, jak też konieczność niestannego doszkalania pracowników wydziału. Braki w tym zakresie nie pozostają bez wpływu na rzetelność i legalność realizowanych obowiązków przez kontrolowany organ;

ponadto:

- Współpraca organu administracji architektoniczno-budowlanej¹⁷ z organem nadzoru budowlanego w zakresie przekazywania odpisów decyzji wraz z egzemplarzem projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno- budowlanego oraz przyjętych zgłoszeń zamiaru budowy lub wykonania robót budowlanych z załącznikami była pozytywna;
- Kontrolowany organ administracji architektoniczno-budowlany zapewnił dobre warunki lokalowe i należyłą współpracę w przeprowadzeniu niniejszych czynności kontrolnych.

2. Ocena częściowa [O_c] w zakresie zatwierdzania projektów budowlanych, udzielania pozwoleń na budowę (rozbiórkę) oraz pozostałych decyzji.

O_c – Pozytywna z uchybieniami.

Pozytywnie z uchybieniami ocenia się realizację przez kontrolowany organ ustawowych zadań, związanych z prawidłowością wydawania decyzji na podstawie ustawy Prawo budowlane. Na **22** skontrolowane sprawy, w **2** sprawach ocena częściowa była pozytywna¹⁸ (co stanowi ok. **9,1%** skontrolowanych spraw), w **12** sprawach ocena częściowa była pozytywna z uchybieniami¹⁹ (co stanowi ok. **54,5%** skontrolowanych spraw), w **8** sprawach ocena częściowa była pozytywna z nieprawidłowościami²⁰ (co stanowi ok. **36,4%** skontrolowanych spraw). Żadnej sprawy nie oceniono negatywnie.

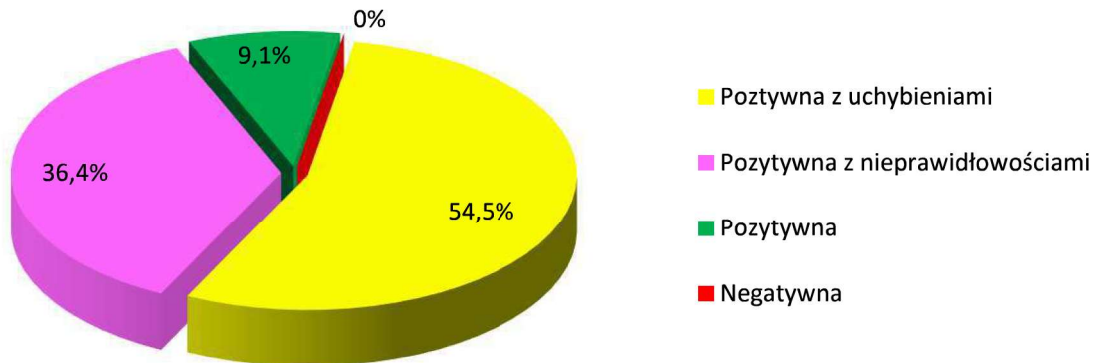
¹⁷ w świetle akt spraw poddanych kontroli,

¹⁸ BS.6740.7.31.2023.KK, BS.6740.4.5.2024.TM, BS.6740.1.18.2024.KJ.

¹⁹ BS.6740.12.3.2023, BS.6740.1.4.2023.KJ, BS.6740.7.37.2023.KK, BS.6740.2.28.2023.KM, BS.6740.1.14.2023.KJ, BS.6740.1.36.2023.KJ, BS.6740.1.49.2023.KJ, BS.6740.3.7.2023.KM, BS.6740.7.10.2024.KK, BS.6740.2.3.2024.KM, BS.6740.2.7.2024.AJ.

²⁰ BS.6740.1.9.2023.KJ, BS.6740.2.47.2023.KM, BS.6740.7.44.2023.KK, BS.6740.2.43.2023.KM, BS.6749.8.2.2024.TM, BS.6740.7.14.2024.KK, BS.6740.7.7.2024.KK, BS.6740.5.18.2022.KJ.

Ocena częściowa poddanych kontroli decyzji w ujęciu graficznym procentowym



2.1. Poniżej przedstawione są najistotniejsze uchybienia stwierdzone podczas dokonanych czynności kontrolnych:

- Brak reakcji organu na niedopuszczalną praktykę projektantów polegającą na oznaczaniu na PZT zewnętrznych instalacji doziemnych „wg odrębnego opracowania”, taki zabieg może dotyczyć przyłączy czy samych urządzeń technicznych (zbiornik szczelny/przydomowa oczyszczalnia ścieków), których realizację ustawodawca umożliwił poprzez odrębną procedurę tj. dokonanie zgłoszenia do organu AAB lub do odpowiedniego gestora sieci, natomiast instalacje zewnętrzne na działce inwestycyjnej, z uwagi na definicję obiektu budowlanego, którym zgodnie z art. 3 pkt 1 ustawy Prawo budowlane jest budynek lub budowla wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z przeznaczeniem, stanowią całość zamierzenia budowlanego i powinny być zaprojektowane i przedstawione na PZT przy udziale osób posiadających uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności²¹;
- Brak reakcji organu na niedopuszczalną praktykę projektantów polegającą na oznaczaniu na PZT utwardzeń, miejsc parkingowych w tym również miejsc dla NPS czy ogrodzeń jako: „wg odrębnego opracowania”²²;
- Wniosek i oświadczenie złożone przez pełnomocnika inwestora obliguje go do przedłożenia pełnomocnictwa w tym zakresie. W aktach badanej sprawy brak było przedłożonego pełnomocnictwa, w takiej sytuacji należało uzupełnić wniosek z uwagi na braki formalne, procedowanie dalsze wniosku złożonego bez ważnego pełnomocnictwa, jak też opłaty za pełnomocnictwo stanowiło nieprawidłowość²³;
- Oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane miało braki lub było niepełne, tj. nie zawierało zgody (oświadczenia) współwłaściciela działki lub brak było oświadczenia właściciela działki przez

²¹ BS.6740.7.37.2023.KK, BS.6740.2.28.2023.KM, BS.6740.2.28.2023.KM, BS.6740.1.14.2023.KJ, BS.6740.7.36.2023.KJ, BS.6740.3.7.2023.KM, BS.6740.8.2.2024.TM, BS.6740.7.7.2024.KK, BS.6740.7.10.2024.KK, BS.6740.2.7.2024,

²² BS.6740.7.36.2023.KJ, BS.6740.8.2.2023.TM, BS.6740.7.7.2024.KK, BS.6740.7.10.2024.KK, BS.6740.2.3.2024.KM, BS.6740.5.18.2022.KJ,

²³ BS.6740.1.4.2023.KJ,

którą planowany był dostęp do drogi publicznej czy też prowadzone były doziemne instalacje zewnętrzne (odpowiednio do sprawy)²⁴;

- Brak w aktach sprawy wykazu stron postępowania, informacje z ewidencji gruntów nie stanowią ustalonego przez organ kręgu stron postępowania (dotyczy wszystkich spraw);
- Wydanie postanowienia o obowiązku usunięcia nieprawidłowości w dokumentacji projektowej bez uprzedniego wszczęcia postępowania, stanowi naruszenie zasad postępowania administracyjnego²⁵;
- W sentencji decyzji zmieniającej pozwolenie na budowę brak wyraźnego wskazania w jakim zakresie względem decyzji pierwotnej następuje zmiana pozwolenia na budowę. W uzasadnieniu decyzji również brak wskazania z jakiego źródła energii inwestor rezygnuje na rzecz planowanej instalacji gazowej²⁶;
- W decyzji o zmianie pozwolenia na budowę organ błędnie posługuje się terminem *projekt zamienny*, który zarezerwowany jest tylko do procedury legalizacyjnej przed organami nadzoru budowlanego²⁷;
- Brak reakcji organu na przedkładanie do zmiany pozwolenia na budowę błędnie opracowanej formy projektu, w sytuacji zamiaru zmiany zaopatrzenia budynku w źródło ciepła, organ zatwierdza przedłożony projekt zmian w tym zakresie, przy czym przedmiotem postępowania nadal jest pierwotnie zatwierdzony budynek, dlatego też projekt instalacji zbiornikowej na gaz płynny nie może być przedmiotem opracowanej dokumentacji projektowej do zmiany pozwolenia na budowę budynku²⁸;
- Zmiana źródła ciepła w budynku dokonywana w trybie zmiany pozwolenia na budowę, wymagała dokonania ponownej analizy alternatywnych źródeł energii oraz obliczeń w zakresie rocznego zapotrzebowania budynku na energię użytkową do ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej zgodnie z § 20 pkt 10 i 11 Rozporządzenia w sprawie formy i zakresu projektu budowlanego – brak było w/w analizy i obliczeń w zatwierdzonej dokumentacji projektowej²⁹;
- Brak reakcji organu na wykraczanie projektantów poza zakres czy specjalność posiadanych uprawnień budowlanych, np. projekt do zmiany pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego został opracowany przez projektanta branży sanitarnej lub na projekcie zbiornika szczelnego brak było udziału branży sanitarnej (odpowiednio do sprawy)³⁰;
- Zatwierdzano PZT i PAB z następującymi uchybieniami naruszającymi warunki Rozporządzenia w sprawie formy i zakresu projektu budowlanego, tj.: błędne nazewnictwo elementów projektu budowlanego, brak metryk na rysunkach, metryki nie zawierały daty sporządzenia rysunku, przekroje nie przedstawiały

²⁴ BS.6740.1.9.2023.KJ, BS.6740.1.36.2023.KJ, BS.6740.8.2.2024.TM, BS.6740.1.36.2023.KJ, BS.6740.3.7.2023.KM, BS.6740.2.7.2024.AJ,

²⁵ BS.6740.1.49.2023.KJ, BS.6740.5.18.2022.KJ,

²⁶ BS.6740.1.9.2023.KJ, BS.6740.7.44.2023.KK,

²⁷ BS.6740.1.9.2023.KJ, BS.6740.7.44.2023.KK, BS.6740.2.43.2023.KM,

²⁸ BS.6740.1.9.2023.KJ, BS.6740.7.44.2023.KK, BS.6740.2.43.2023.KM,

²⁹ BS.6740.7.44.2023.KK, BS.6740.2.43.2023.KM,

³⁰ BS.6740.1.9.2023.KJ, BS.6740.7.44.2023.KK, BS.6740.2.43.2023.KM, BS.6740.3.7.2023.KM, BS.67408.2.2024.TM,

parametrów identyfikujących zaprojektowany obiekt z otoczeniem, rysunki będące kserokopiami nie mogą stanowić kart projektu, błędnie opisany obszar oddziaływania, naklejanie karteczek na metryki w kartach projektów w dobie cyfryzacji stanowią niedopuszczalną technikę sporządzenia projektu, nieprawidłowe posługiwanie się aktualnymi aktami prawa, użycie korektora (odpowiednio do sprawy)³¹;

- Zatwierdzono projekt z którego wynikało, że obsługa parkingowa zaprojektowanej inwestycji, w tym również miejsce parkingowe NPS, będzie realizowana na działce nr geod. 395/1 nie ujętej wnioskiem inwestora jak też zakresem opracowania przedmiotowej inwestycji. Działka ta, w MPZP, została przeznaczona na funkcję parkingową, jednakże w opracowaniu projektowym brak było wskazania ilości miejsc postojowych niezbędnych do obsługi przedmiotowej inwestycji w tym ile miejsc parkingowych będzie realizowana na w/w działce nr geod. 395/1³²,
- Zaprojektowany układ komunikacyjny wraz z projektem dwóch zjazdów na działkę inwestycyjną był niezgodny z MPZP, ponadto brak było informacji w aktach sprawy czy inwestor dysponował działką 821 aby móc z niej korzystać jako dojazd / droga wewnętrzna do działki inwestycyjnej³³;
- W zatwierdzonym projekcie brak było odniesienia się do MPZP, a lakoniczny zapis projektanta, że brak jest ograniczeń wynikających z planu miejscowego, nie był zgodny ze stanem faktycznym³⁴;
- W sytuacji gdy wniosek inwestora jak też przedłożony projekt nie obejmuje budowy zjazdu, organ nie ma podstawy prawnej do nałożenia na inwestora obowiązku przedłożenia decyzji o lokalizacji zjazdu indywidualnego. Art. 29 ustawy o drogach publicznych jest podstawą prawną działania organów zarządzających drogami i jego spełnienie jest obligatoryjne w sytuacji budowy zjazdu. Ponadto w analizowanej sytuacji MPZP zapewniał dostęp działki inwestycyjnej do drogi publicznej, co również stanowiło o braku podstaw organu ab do egzekwowania decyzji lokalizacyjnej zjazdu, a sam zjazd znajdował się poza terenem opracowania³⁵;
- Decyzja dotycząca umorzenia postępowania w sprawie zezwolenia na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej została wydana w dn. 10.11.2023 r. i w tym dniu przekazana do wiadomości organu ab, niedopuszczalne jest nałożenie na inwestora postanowieniem z dn. 14.11.2023 r. obowiązku przedłożenia w/w decyzji. Organ naruszył art. 12 § 2 Kpa jak też podstawową zasadę zawartą w art. 77 § 4 (fakty znane organowi z urzędu nie wymagają dowodu)³⁶;
- W aktach sprawy znajdowały się dwa egzemplarze postanowień lub decyzji organu, bez oznaczenia ad acta³⁷;

³¹ BS.6740.1.9.2023.KJ, BS.6740.7.44.2023.KK, BS.6740.2.43.2023.KM, BS.6740.1.4.2023.KJ; BS.6740.7.37.2023.KK, BS.6740.2.28.2023.KM, BS.6740.1.14.2023.KJ, BS.6740.1.36.2023.KJ, BS.6740.8.2.2024.TM, BS.6740.7.10.2024.KK, BS.6740.5.18.2022.KJ,

³² BS.6740.7.37.2023.KK,

³³ BS.6740.7.14.2024.KK,

³⁴ BS.6740.7.14.2024.KK,

³⁵ BS.6740.2.47.2023.KM,

³⁶ BS.6740.2.47.2023.KM,

³⁷ BS.6740.2.47.2023.KM, BS.6740.3.7.2023.KM,

- Oświadczenie projektanta nie spełniało wymogu art. 34 ust. 3d pkt 3 Prawa budowlanego (błędna podstawa prawna, brak identyfikacji zaprojektowanego obiektu budowlanego, którego złożone oświadczenie dotyczyło)³⁸;
- Zatwierdzano elementy projektu budowlanego zawierające rozwiązania alternatywne. Organ zatwierdza tylko jedno rozwiązanie zawarte w dokumentacji projektowej, natomiast wszelkie zmiany dokonywane w trakcie realizacji są wprowadzane jako odstępstwa nieistotne w trybie art. 36a ustawy Prawo budowlane lub też procedurą odstępstw istotnych. Brak jednoznacznych rozwiązań poddaje w wątpliwość obliczenia z zakresu analizy technicznych i ekonomicznych możliwości wybranego systemu zaopatrzenia w energię i ciepło oraz w zakresie dokonanych obliczeń rocznego zapotrzebowania na energię użytkową³⁹;
- Zapis projektanta wskazujący, że wszelkie obliczenia dot. analizy systemów grzewczych zawarte są w charakterystyce energetycznej jest niedopuszczalny. Charakterystyka energetyczna jest opracowaniem dołączonym do projektu technicznego. PT zawiera dane i obliczenia już zatwierdzonego przez organ w pozwoleniu na budowę systemu ogrzewania. Wyniki analizy porównawczej systemów grzewczych, ilości zapotrzebowania na energię przez projektowany budynek, to podstawowe dane które zgodnie Rozporządzeniem w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego powinny się znaleźć w opisie PAB – brak wyjaśnień organu w tym zakresie⁴⁰;
- Zatwierdzano projekty zawierające sprzeczne rozwiązania, np. w zakresie wyboru systemów ogrzewania czy też rozwiązań odprowadzenia wód opadowych na teren własnej działki, gdzie rozwiązanie to było mało realne z uwagi na utwardzenie terenu z trzech stron budynku przy braku rozwiązania przepływu wody z rynien na teren biologicznie czynny⁴¹;
- Zatwierdzano projekty budowlane gdzie projekt zagospodarowania działki (PZT) nie spełniał wymogów art. 34 ust. 3 pkt 1 Prawa budowlanego oraz Rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, w zakresie: braku udziału odpowiednich branż w opracowaniu PZT, braku określania instalacji zewnętrznych na działce inwestycyjnej i sugerowanej trasy przyłączenia do sieci, braku wskazania wjazdu na działkę, braku zgodności legendy z oznaczeniami na rysunku, braku oznaczenia rodzaju linii zabudowy, braku na mapie naniesionej linii rozdzielającej teren rolny R od terenu z możliwością zabudowy 35.MN (granica przechodziła przez działkę inwestycyjną), braku czytelności wymiarów i parametrów wysokościowych posadowienia budynku, braku wyraźnego wskazania terenu utwardzonego i biologicznie czynnego, co stanowi brak podstawy do obliczeń bilansu terenu i stwierdzenia zgodności z MPZP, braku zaprojektowanej komunikacji wewnętrznej na działce, braku wskazania schodów wejściowych do budynku, braku określenia kierunku spływu wód opadowych z utwardzonego terenu usytuowanego przy granicy z działką i przy wjeździe na działkę w taki sposób

³⁸ BS.6740.2.47.2023.KM,

³⁹ BS.6740.2.47.2023.KM, BS.6740.2.28.2023.KM, BS.6740.1.14.2023.KJ, BS.6740.7.14.2024.KK, BS.6740.5.18.2022.KJ,

⁴⁰ BS.6740.1.14.2023.KJ, BS.6740.7.7.2024.KK, BS.6740.7.10.2024.KK,

⁴¹ BS.6740.7.37.2023.KK, BS.6740.3.7.2023.KM,

aby wody nie spływały na drogę publiczną czy też na działkę sąsiednią, lub wskazano kierunek spływu wód opadowych powodujący ich wypłynięcie na drogę publiczną, braku wykazania HP w odległości 75m od projektowanego budynku (zgodnie z opisem warunków ppoż.), braku wskazania lokalizacji odwiertów pionowych wskazanych w opisie PAB, braku wskazanej wysokości przejścia kabla elektrycznego pod drogą wewnętrzną, braku rozwiązania „krzyżówki” z instalacją kanalizacji deszczowej, braku profili ukazujących jak mijają się instalacje doziemne, braku wskazania lokalizacji szamba (odpowiednio do sprawy)⁴²;

- W zatwierdzonym projekcie brak było analizy czy istniejący piec lub wykorzystywany zbiornik szczelny będzie w stanie obsłużyć dodatkowo nowo zaprojektowany budynek mieszkalny jednorodzinny⁴³;
- Zatwierdzony projekt nie wyjaśniał gdzie miałyby być zainstalowana instalacja paneli fotowoltaicznych, z której będzie zasilana pompa ciepła, co było istotne z uwagi na dach zaprojektowany jako nierozprzestrzeniający ogień⁴⁴;
- Zatwierdzona informacja BIOZ stanowiąca załącznik do dokumentacji projektowej została sporządzona niezgodnie z Rozporządzeniem z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (zawierała informacje nie odnoszące się do danej inwestycji, lub pomijała etapy stwarzające szczególne zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi, nie uwzględniała np. budowy zbiornika szczelnego, instalacji doziemnych, nie wykazywała obiektów istniejących na działce inwestycyjnej)⁴⁵;
- Pochopne i rutynowe stosowanie art. 36 § 1 Kpa., niejednokrotnie wraz z zawiadomieniem o wszczęciu postępowania. W żadnej ze zbadanych spraw w kontrolowanej jednostce zestawienie terminów wpływu wniosku i wydania decyzji nie naruszało art. 35 Kpa, co dowodzi o bezpodstawnym stosowaniu art. 36 § 1 Kpa (dotyczy większości spraw);
- Informacja w decyzji o pozwoleniu na budowę dotycząca wpisu projektantów na listę eCrub jest zbędna. Fakt wpisu na listę eCrub wynika z obowiązujących przepisów, natomiast w decyzji nie zawierano informacji o specjalności i zakresie posiadanych uprawnień przez projektanta do czego obliguje art. 34 ust. 2b Pb, ponadto brak jednolitej linii organu w zakresie wykazu projektantów w treści decyzji, raz organ wykazuje branżę raz tylko projektanta wiodącego (dotyczy większości spraw);
- Zbyt obszerne uzasadnienie decyzji dotyczące interpretacji obszaru oddziaływania budzi wątpliwości co do jego zgodności z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, powyższe mogło mieć wpływ na udział stron w danym postępowaniu administracyjnym⁴⁶;

⁴² BS.6740.7.37.2023.KK, BS.6740.1.14.2023.KJ, BS.6740.1.36.2023.KJ, BS.6740.1.49.2023.KJ, BS.6740.3.7.2023.KM, BS.6740.8.2.2024.TM, BS.6740.7.14.2024.KK, BS.6740.7.7.2024.KK, BS.6740.2.7.2024.AJ, BS.6740.1.18.2024.KJ,

⁴³ BS.6740.7.14.2024.KK, BS.6740.7.7.2024.KK,

⁴⁴ BS.6740.7.14.2024.KK,

⁴⁵ BS.6740.2.47.2023.KM, BS.6740.2.28.2023.KM, BS.6740.1.14.2023.KJ, BS.6740.1.36.2023.KJ, BS.6740.8.2.2024.TM, BS.6740.7.14.2024.KK, BS.6740.7.7.2024.KK, BS.6740.7.10.2024.KK, BS.6740.7.10.2024.KK, BS.6740.2.3.2024.KM, BS.6740.2.7.2024.AJ,

⁴⁶ BS.6740.7.44.2023.KK, BS.6740.1.14.2023.KJ, BS.6740.7.14.2024.KK, BS.6740.7.10.2024.KK, BS.6740.5.18.2022.KJ,

- Przyjmowano błędnie określony przez projektanta obszar oddziaływania, w konsekwencji błędnie ustalano krąg stron postępowania pomijając rzeczywisty obszar oddziaływania wynikający z regulacji §31 ust. 1 pkt 3 i 4, §271 czy §272 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie⁴⁷;
- Obowiązek projektanta wynikający z art. 35 ust. 1 pkt 4a lit. a) Pb, nie przewiduje możliwości anonimizowania zaświadczenia o przynależności do izby, niedopuszczalne praktyki projektantów w tym zakresie uniemożliwiają weryfikację przedkładanych dokumentów⁴⁸;
- Brak reakcji organu na zamieszczanie, na stronie tytułowej dokumentacji projektowej, informacji i danych nie wynikających z przepisów Rozporządzenia w sprawie formy i zakresu projektu budowlanego, np.: jednostka projektowa, nip, regon, adres email, adres strony internetowej, nr konta bankowego, danych banku (odpowiednio do sprawy)⁴⁹;
- Zatwierdzono projekt sporządzony w sposób niedbały, uniemożliwiający jednoznaczne jego odczytanie, zawierający sprzeczne informacje bez logicznego ciągu, nieczytelny graficznie, zawierający błędy, niedopuszczalne zapisy⁵⁰;
- Organ nie badał stanu prawnego istniejących obiektów podlegających rozbudowie, przebudowie czy nadbudowie⁵¹;
- Adnotacja do akt sprawy nie spełnia wymogów art. 72 § 2 Kpa (brak daty i podpisu przez pracownika, który dokonał tych czynności)⁵²;
- W zbadanych sprawach na ogół brak było dokumentowania przeprowadzonych w toku postępowań administracyjnych dokonanych czynności „nieformalnych” lub ustaleń ustnych, mających na celu uzupełnienie często nie spełniającej wymagań dokumentacji projektowej.

a) Ocenę częściową, wymienioną w punkcie 2, oparto na analizie akt spraw kontrolowanego organu, zakończonych wydaniem decyzji administracyjnych oznaczonych następującymi numerami:

BS.6740.1.9.2023.KJ (z)	BS.6740.2.47.2023.KM (d)	BS.6740.7.44.2023.KK (z)	BS.6740.12.3.2023.KK (z)
BS.6740.7.31.2023.KK (d)	BS.6740.2.43.2023.KM (z)	BS.6740.1.4.2023.KJ (d)	BS.6740.7.37.2023.KK (d)
BS.6740.2.28.2023.KM (d)	BS.6740.1.14.2023.KJ (d)	BS.6740.1.36.2023.KJ (d)	BS.6740.1.49.2023.KJ (d)
BS.6740.3.7.2023.KM (d)	BS.6740.8.2.2024.TM (d)	BS.6740.7.14.2024.KK (d)	BS.6740.7.7.2024.KK (d)
BS.6740.7.10.2024.KK (d)	BS.6740.2.3.2024.KM (d)	BS.6740.2.7.2024.AJ (d)	BS.6740.4.5.2024.TM (d)
BS.6740.1.18.2024.KJ (d)	BS.6740.5.18.2022.KJ (d)		

Legenda do powyższej tabeli:

pozytywna 2	~9,1%	z uchybieniami 12	~54,5%	Z nieprawidłowościami 8	~36,4%	negatywna 0	0%
-------------	-------	-------------------	--------	-------------------------	--------	-------------	----

(d) Decyzje o pozwoleniu na budowę - 16 spraw;

(z) Zmiana decyzji o pozwoleniu na budowę - 4 sprawy;

⁴⁷ BS.6740.1.14.2023.KJ, BS.6740.7.7.2024.KK

⁴⁸ BS.6740.1.49.2023.KJ,

⁴⁹ BS.6740.7.44.2023.KK,

⁵⁰ BS.6740.1.14.2023.KJ, BS.6740.1.36.2023.KJ, BS.6740.7.7.2024.KK, BS.6740.7.10.2024.KK, BS.6740.2.7.2024, BS.6740.5.18.2022.KJ,

⁵¹ BS.6740.7.7.2024.KK, BS.6740.2.3.2024.KM,

⁵² BS.6740.7.37.2023.KK, BS.6740.3.7.2023.KM,

b) Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych uchybień.

Definicja obiektu budowlanego zawarta w art. 3 pkt 1 ustawy Prawo budowlane, określa, iż obiekt budowlany stanowi całość wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem. Ten zapis jest gwarancją że projekt, a następnie budowa obiektu będzie miała miejsce wraz z jego kompletną infrastrukturą techniczną. W znacznej większości przeanalizowanych, zatwierdzonych przez organ kontrolowany dokumentacji projektowych, ta zasada nie była dochowana, bowiem na PZT poszczególne instalacje zewnętrzne, niezbędne do prawidłowego użytkowania danego obiektu budowlanego, były oznaczane „wg odrębnego opracowania”. Negatywne skutki takiego działania pojawiają się już na samym początku rozpoczętego procesu budowlanego, bowiem inwestor nie jest świadomy braków opracowania projektowego, a brak możliwości proceduralnych by projekty instalacji zewnętrznych zatwierdzać inną procedurą, jak pozwolenie na budowę w konsekwencji zostawia kwestię „wg odrębnego opracowania” nie zrealizowaną. Z ustawy Prawo budowlane jasno wynika, że budowa zewnętrznych instalacji doziemnych na działce inwestycyjnej nie mieści się w katalogu robót budowlanych nie wymagających uzyskania pozwolenia na budowę wymienionych w art. 29 ustawy. Dlatego, zgodnie z art. 28 ustawy, roboty nie objęte dyspozycją art. 29 można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę. Wg odrębnego opracowania mogą być realizowane przyłącza, które woła ustawodawcy można uzgodnić bezpośrednio z gestorem sieci (na podstawie art. 29a) lub dokonać zgłoszenia w organie AAB, czyli dokonać poza procedurą pozwolenia na budowę. Jednakże dotyczy to przyłączy, a nie instalacji doziemnych na terenie inwestycji, gdyż te mamy wykazać i zaprojektować na PZT. Do tego obliguje projektanta w/w definicja obiektu budowlanego art. 3 pkt 1, a następnie przepis art. 5 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego.

Obowiązkiem organu z uwagi na regulacje art. 15a ust. 1, art. 34 ust. 2b i 3d oraz art. 35 ust. 1 pkt 4 ustawy Prawo budowlane⁵³, jest weryfikacja czy projekt został sporządzony przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności i zakresie. Niniejsza kontrola wykazała, że projekty PZT niejednokrotnie sporządzane były bez udziału projektantów stosownych branż. Projektant wykraczał poza zakres nadanych mu uprawnień. Nieposiadanie odpowiednich kwalifikacji przez projektanta do działania w innych specjalnościach skutkowało szeregiem uchybień w zatwierdzanych przez organ projektach PZT. Projektant błędnie określał, co jest przyłączem, a co instalacją doziemną lub stosował wyżej opisany zabieg „wg odrębnego opracowania” co do instalacji. Takie działanie projektantów ma swoje negatywne następstwa w przepisach dotyczących odpowiedzialności zawodowej w budownictwie. Regulacja art. 95 Prawa budowlanego ma istotny i bezpośredni związek zarówno z obowiązkami, jak i uprawnieniami uczestników procesu budowlanego, od których ustawa wymaga legitymowania się stosownymi uprawnieniami zawodowymi w budownictwie.

Błędne określanie przez projektantów projektu do zmiany pozwolenia na budowę jako *projekt zamienny*, powinno być weryfikowane na etapie postępowania administracyjnego i nie powielane przez organ w decyzji o zmianie pozwolenia na

⁵³ art. 15a ust. 1 ustawy Prawo budowlane obowiązuje od 30.04.2019 r., art. 34 ust. 2b i 3d ustawy Prawo budowlane obowiązuje od 19.09.2020 r.

budowę. Sentencja decyzji zmiany pozwolenia na budowę wymaga precyzyjnego określenia jaka zmiana względem pierwotnie zatwierdzonego projektu zostanie wprowadzona. Przenalizowane w niniejszej kontroli decyzje zmiany pozwolenia na budowę w zakresie źródła ciepła nie wyjaśniały z jakiego źródła ciepła, na rzecz nowego, inwestor rezygnuje, co miało znaczenie z uwagi na zapisy art. 36a ust. 5 pkt 7 ustawy Prawo budowlane.

W sytuacji zmiany pozwolenia na budowę, autorem projektu pozostaje nadal projektant branży wiodącej, zakres wprowadzanych zmian determinuje udział ewentualnych specjalności w sporządzeniu tegoż projektu do czego ustawodawca obliguje projektanta mocą art. 20 ust. 1a Prawa budowlanego. Niedopuszczalna jest sytuacja sporządzenia projektu do zmiany pozwolenia na budowę jedynie przez projektanta, którego udział w opracowaniu projektu jest wymagany z uwagi na branżowy zakres wprowadzanych zmian. Powyższa sytuacja skutkuje wykroczeniem uprawnionych poza zakres i specjalność posiadanych uprawnień budowlanych. W konsekwencji projekty do zmiany pozwolenia na budowę sporządzane były nieprawidłowo i nie spełniały szeregu wymagań określonych w Rozporządzeniu w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.

Kontrola ujawniła nieprawidłowość polegającą na wydaniu postanowienia, w którym zobowiązano inwestora do uzgodnienia zjazdu na działkę inwestycyjną, w sytuacji gdy wniosek inwestora jak też przedłożony projekt nie obejmował budowy zjazdu. Brak zasadności nałożonego obowiązku z art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego miało negatywny wpływ na szybkość załatwienia sprawy, oraz naruszało zasadę gospodarności w organie administracyjnym. Element nie objęty wnioskiem inwestora i nie podlegający zatwierdzeniu w decyzji o pozwoleniu na budowę, nie może stanowić przedmiotu nakładanego na inwestora obowiązku.

Analiza oświadczeń o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane wykazała, że wymagały one uzupełnienia, pomijano bowiem w oświadczeniu współwłaściciela nieruchomości, co naruszało jego konstytucyjne prawo własności oraz stało w sprzeczności z art. 4 ustawy Prawo budowlane. Ponadto brak oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane na działkę będącą „drogą wewnętrzną” lub dojazdem do drogi publicznej, stanowi o braku dostępu inwestycji do drogi publicznej, a tym samym braku możliwości wydania pozwolenia na budowę na taką inwestycję z uwagi na art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy Prawo budowlane.

W sytuacji gdy inwestycja dotyczy przebudowy, rozbudowy, czy też nadbudowy budynku istniejącego, niezbadanie jego stanu prawnego może skutkować bezprawnym zatwierdzeniem obiektu budowlanego mającego nieuregulowaną pierwotnie sytuację prawną.

Stosowanie art. 36 Kpa. wraz ze wszczęciem postępowania było nieuzasadnione i przedwczesne. Art. 35 Kpa. określa maksymalne terminy załatwiania spraw. W organie architektoniczno – budowlanym wydanie postanowienia z art. 35 ust. 3 Pb (w celu uzupełnienia braków w projekcie), wstrzymuje bieg terminu załatwienia sprawy do czasu realizacji przez inwestora obowiązków postanowienia lub po upływie terminu określonego w tym postanowieniu. Zatem organ ma czas na wydanie decyzji licząc termin od dnia wpływu wniosku inwestora i wyłączając z tego terminu w/w czas na realizację postanowienia. Art. 36 Kpa. umożliwia załatwienie sprawy w terminie dłuższym niż jest to określone w art. 35 Kpa. O fakcie nie załatwienia sprawy w wyżej

określonym terminie organ ma obowiązek zawiadomić strony, podając przyczyny zwłoki i wskazując nowy termin załatwienia sprawy. Niniejsza kontrola wykazała, że kontrolowana jednostka zawiadamiała strony o niezakończonym w terminie, już na etapie wszczęcia postępowania. Tak daleko idąca asekuracja nie ma uzasadnienia prawnego. Z wyjaśnień Pani Naczelnik wynika, iż takie działanie zostało przyjęte do stosowania po kontroli NIK mającej miejsce w roku 2013 r. Ujawnione nieprawidłowości podczas wspomnianej kontroli w 2013 r. dotyczyły przekroczenia terminu w załatwieniu sprawy przy jednoczesnym braku informowania stron o tym fakcie. Takiej nieprawidłowości w niniejszej kontroli nie stwierdzono. Mając na uwadze powyższe, podejście organu wymaga przeanalizowania przypadków i zaniechania rutynowego stosowania art. 36 Kpa, bowiem jak wykazała niniejsza kontrola nie odnotowano ani jednego przypadku niezakończonym w terminie określonym w art. 35 Kpa, natomiast w większości spraw zastosowano art. 36 Kpa. Eliminacja nadużywanego art. 36 Kpa przyczyni się do ekonomiki postępowania i sprawniejszego gospodarowania czasem pracowników organu.

Nie utrwalanie w postaci pisemnej, ustnych ustaleń organu dokonywanych ze stroną postępowania (np. o konieczności uzupełnienia dokumentacji projektowej), może mieć niepożądany wpływ na całość postępowania i końcowe rozstrzygnięcia lub też być potraktowane jako opieszałość organu np. w dokonaniu wszczęcia postępowania. Dobrą praktyką organu będzie dokumentowanie wszystkich podejmowanych czynności organu w trakcie toczącego się postępowania administracyjnego w formie adnotacji do akt sprawy zgodnie z art. 72 § 1 Kpa.

c) Uwagi i wnioski.

Pozwolenie na budowę dotyczy całego zamierzenia budowlanego, dlatego PZT przedstawia całe zamierzenie budowlane, w sposób umożliwiający funkcjonowanie obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem. Brak zapewnienia na etapie projektu warunków użytkowych zgodnych z przeznaczeniem obiektu (w zakresie: instalacji zewnętrznych i proponowanych tras przyłączy) skutkuje brakiem spełnienia przez zaprojektowany obiekt warunków użytkowych o jakich mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane. Brak spełnienia w/w warunków stanowi o niekompletności PZT, co z kolei może być podstawą odmowy wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. Dlatego też, w razie stwierdzenia braków w powyższym zakresie, organ nakłada postanowieniem obowiązek ich usunięcia.

Z przeprowadzonej kontroli wynika, że w badanym okresie wysoki stopień trudności wpływających spraw merytorycznych do organu wymagał dużego zaangażowania i nakładu pracy całego zespołu. W zależności od wprowadzanych zmian legislacyjnych pracownicy obowiązani są poszerzać wiedzę i kompetencje o nowe regulacje prawne, co dodatkowo może mieć przełożenie na brak czasu do dokładnego wyjaśniania często nieprecyzyjnych rozwiązań projektowych.

W świetle wyżej przedstawionych trudności, z jakimi mierzy się organ administracji architektoniczno - budowlanej, pozytywnie ocenia się rzetelność w dochowywaniu ustawowych terminów i załatwianiu spraw. Akta spraw ułożone były w chronologicznym porządku, czytelnie opisane, opatrzone sporządzoną metryką sprawy zgodnie z art. 66a Kpa.

Przy rozpatrywaniu indywidualnych spraw kontrolowany organ na ogół prawidłowo dokonywał ich analizy i interpretacji na tle przepisów prawa miejscowego.

Dlatego też pozytywnie ocenia się organ również pod kątem sprawdzania zgodności projektu budowlanego m.in. z decyzją o warunkach zabudowy czy też ustaleniami planu miejscowego.

Wyeliminowanie błędów (opisanych w punkcie 2.1) wymaga rzetelniejszej analizy przedkładanej przez inwestorów dokumentacji projektowej, jak również znacznie większej skuteczności w egzekwowaniu od uczestników procesu budowlanego (inwestor, projektant) obowiązujących przepisów Prawa budowlanego.

3. Ocena częściowa [Oc] w zakresie przyjmowania zgłoszeń zamiaru budowy lub wykonania robót budowlanych w trybie art. 30 Prawa budowlanego oraz zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych.

Oc – Pozytywna z uchybieniami.

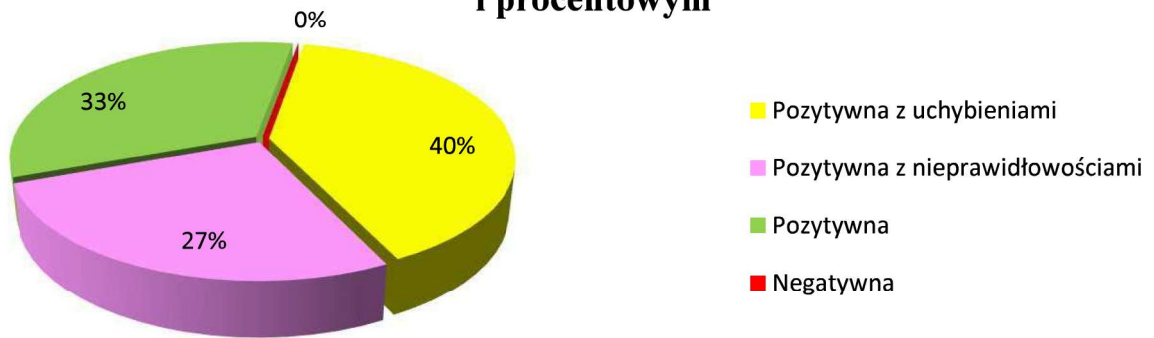
Analiza poddanych kontroli akt spraw postępowań administracyjnych, dotyczących przyjmowania zgłoszeń zamiaru budowy lub wykonania robót budowlanych w trybie art. 30 Prawa budowlanego wykazała, że są one w zasadzie prowadzone poprawnie. Stwierdzony w tej materii stan daje podstawę do postawienia tezy, że sposób prowadzenia spraw wpływał pozytywnie na podnoszenie zaufania inwestorów do działań organów administracji architektoniczno-budowlanej – Starosty Siemiatyckiego. Zatem rozpoczęcie robót budowlanych w oparciu o skutecznie i poprawnie przyjęte zgłoszenie nie będzie narażone na wdrażanie ewentualnego postępowania naprawczego przez organ nadzoru budowlanego.

Spośród poddanych kontroli **30** spraw, w **10** przypadkach ocena częściowa była pozytywna⁵⁴ (co stanowi ok. **33%** skontrolowanych spraw), w **12** przypadkach pozytywna z uchybieniami⁵⁵ (co stanowi **40%** skontrolowanych spraw) i w **8** przypadkach pozytywna z nieprawidłowościami⁵⁶ (co stanowi ok. **27%** skontrolowanych spraw).

W zbadanych sprawach w 15 przypadkach - przyjęcie zgłoszenia zakończyło się wydaniem zaświadczenia w trybie art. 30 ust. 5aa Prawa budowlanego, w 14 przypadkach zgłoszenie przyjęto w trybie milczącej zgody i w 1 przypadku organ wniósł sprzeciw.

⁵⁴	<i>BS.6743.12.2023.KK</i>	<i>BS.6743.77.2023.KK</i>	<i>BS.6743.172.2023.KJ</i>	<i>BS.6743.203.2023.TM</i>
	<i>BS.6743.305.2023.KK</i>	<i>BS.6743.268.2023.KK</i>	<i>BS.6743.462.2023.KJ</i>	<i>BS.6743.575.2023.TM</i>
	<i>BS.6743.245.2024.KJ</i>	<i>BS.6743.336.2024.KM</i>		
⁵⁵	<i>BS.6743.44.2023.KM</i>	<i>BS.6743.139.2023.KJ</i>	<i>BS.6743.236.2023.KK</i>	<i>BS.6743.364.2023.TM</i>
	<i>BS.6743.428.2023.KK</i>	<i>BS.6743.524.2023.KK</i>	<i>BS.6743.611.2023.TM</i>	<i>BS.6743.669.2023.TM</i>
	<i>BS.6743.85.2024.TM</i>	<i>BS.6743.120.2024.KM</i>	<i>BS.6743.200.2024.KM</i>	<i>BS.6743.318.2024.KM</i>
⁵⁶	<i>BS.6743.107.2023.KK</i>	<i>BS.6743.299.2023.KK</i>	<i>BS.6743.498.2023.KK</i>	<i>BS.6743.687.2023.KK</i>
	<i>BS.6743.138.2024.KK</i>	<i>BS.6743.262.2024.KM</i>	<i>BS.6743.338.2024.KK</i>	

Ocena częściowa objętych kontrolą zgłoszeń w ujęciu graficznym i procentowym



3.1. Poniżej przedstawione są najistotniejsze uchybienia stwierdzone podczas dokonanych czynności kontrolnych:

- W wydanym zaświadczeniu w trybie art. 30 ust. 5aa Prawa budowlanego błędnie określano organ. Organem właściwym do wydania zaświadczenia jest Starosta Siemiatycki, a nie tak jak wskazano w zaświadczeniu „*Starostwo Powiatowe w Siemiatyczach Wydział Budownictwa, Rolnictwa, Ochrony Środowiska i Leśnictwa*”. Pomijano również fakt, że w/w zaświadczenia wydawane są z urzędu i nie wymagają wniosku inwestora⁵⁷;
- W czterech przypadkach wskazanym jest aby po zakończeniu niniejszego postępowania kontrolnego, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Siemiatyczach z urzędu zbadał pod kątem ewentualnego wdrożenia procedury przewidzianej w art. 50 ust. 1 pkt 3 Prawa budowlanego:
 1. Zgłoszenie⁵⁸ zamiaru budowy wolnostojącego parterowego budynku gospodarczego konstrukcji stalowej o powierzchni zabudowy do 35m², Zgłoszony przez inwestora budynek to obiekt przeznaczony do: „...przechowywania narzędzi na placu przy świetlicy wiejskiej...”. Pojęcie budynku gospodarczego jest zdefiniowane w § 3 pkt 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Wydając zaświadczenie o niewniesieniu sprzeciwu w trybie art. 30 ust. 5aa Prawo budowlanego organ nie dokonał oceny czy zgłaszany budynek to budynek gospodarczy w rozumieniu w/w przepisów;
 2. Zgłoszenie z dn. 09.01.2023r.⁵⁹ zamiaru wykonania robót polegających na budowie budynku letniskowego na działce o nr geod. [REDAKTOWANE] położonej w miejscowości Mielnik - z ogólnodostępnych danych przestrzennych wynika, że budynek letniskowy w chwili zgłaszania zamiaru jego budowy już istniał (rys. poniżej);

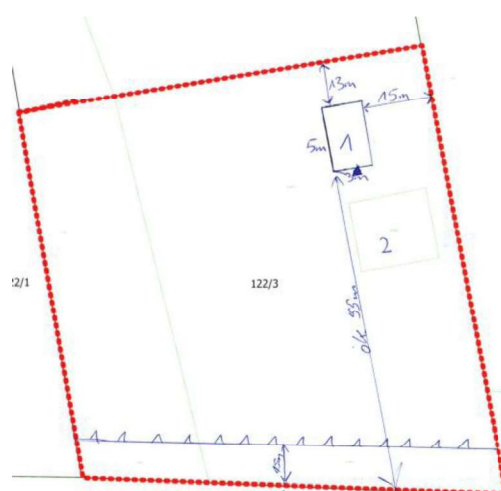
⁵⁷ BS.6743.364.2023.TM BS.6743.428.2023.KK BS.6743.498.2023.KK BS.6743.669.2023.TM
 BS.6743.687.2023.KK BS.6743.85.2024.TM BS.6743.120.2024.KM BS.6743.138.2024.KK
 BS.6743.200.2024.KM BS.6743.318.2024.KM BS.6743.338.2024.KK

⁵⁸ BS.6743.107.2023.KK

⁵⁹ BS.6743.12.2023.KK



3. Przyjęcie zgłoszenia⁶⁰ zamiaru budowy garażu blaszanego na działce nr geod. [REDACTED] wymagało uprzedniego dodatkowego postępowania wyjaśniającego w kilku kwestiach. Z powszechnie dostępnych danych przestrzennych wynika, że usytuowanie garażu może kolidować z istniejącym na działce zadrzewieniem. Oceny wymagała również kwestia zgodności z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (rys. poniżej);



Zał. do zgłoszenia - usytuowanie garażu



Ortofotomapa

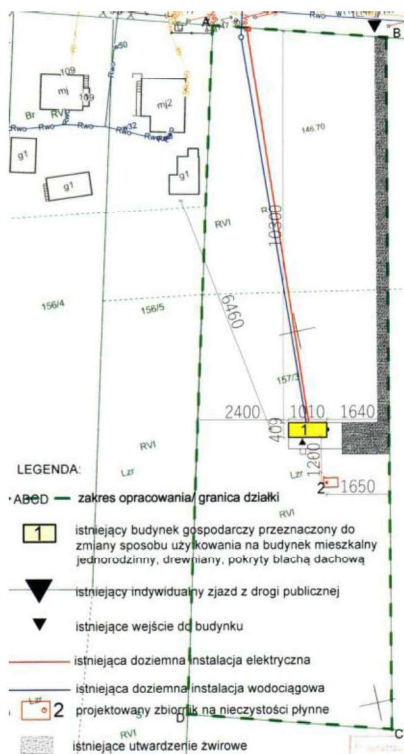
⁶⁰

BS.6743.262.2024.KM



Działka nr 122/3 położona na terenie oznaczonym symbolem RP (tereny rolne)

4. Zgłoszenie z dn. 21.03.2024 r.⁶¹ dot. zmiany sposobu użytkowania „istniejącego budynku gospodarczego” na mieszkalny usytuowany na działce nr geod. [REDAKTED] wymagało uprzedniego dodatkowego postępowania wyjaśniającego zmierzającego do odpowiedzi na pytanie czy przedmiotowy budynek jest budynkiem gospodarczym w rozumieniu § 3 pkt 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Wyjaśnienia wymagało również ustalenie czy przedmiotowy budynek gospodarczy ma uregulowany stan prawny, bowiem obiekt został zrealizowany po czerwcu 2022 r. (rys. poniżej);



Szkie sytuacyjny działki [REDAKTED] dołączony do zgłoszenia



Działka 157/3 - ortofotomapa z grudnia 2022 r. zabudowa istnieje



Działka 157/3 - ortofotomapa z czerwca 2022 r. - zabudowy brak

- Przyjmując zgłoszenie zamiaru wykonania robót budowlanych polegających na budowie tymczasowego obiektu budowlanego na 180 dni, organ nie dokonał należytej analizy materiału dowodowego. Kiosk do sprzedaży lodów jest obiektem usługowym. Niezależnie czy jest to obiekt tymczasowy czy nie, powinien spełniać warunki techniczne. Z akt sprawy nie wynika aby organ badał te kwestie. Ponadto termin rozbiórki upłynął z dniem 07.10.2023 r. organ nie podjął żadnych działań w tym względzie⁶²;
- Przyjęcie w trybie milczącej zgody zgłoszenia zamiaru wykonania rozbudowy budynku gospodarczego, nastąpiło z uchybieniami. Brak obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę budynku gospodarczego nie zwalnia z zachowania wymagań innych przepisów w tym warunków technicznych. W badanym przypadku koniecznym było między innymi spełnienie wymagań określonych w § 206 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W aktach sprawy brak informacji w tej kwestii. Przyjmując zgłoszenia organ nie wyjaśnił kwestii technicznych dotyczących sposobu powiązania istniejącego budynku z rozbudową. W/w kwestie techniczne również nie zostały wyjaśnione przy zgłoszeniu zamiaru budowy budynku rekreacji indywidualnej⁶³;
- Potwierdzone zaświadczeniem w trybie art. 30 ust. 5aa Prawa budowlanego przyjęcie zgłoszenia zamiaru „posadowienia urządzenia typu paczkomat” nastąpiło z nieprawidłowościami. Przyjęcie w/w zgłoszenia wymagało uprzedniego przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego, a w szczególności odpowiedzi na pytanie jak posadowione zostanie zgłaszane urządzenie i czy jego realizacja wymaga pozwolenia na budowę (art. 28) czy podlega wyjątkom (art. 29-31). W badanej

⁶² BS.6743.139.2023.KJ

⁶³ BS.6743.236.2023.KK, BS.6743.669.2023.TM

sprawie organ nie wyjaśnił powyższych kwestii. W trakcie postępowania wyjaśniającego organ wezwał inwestora do usunięcia braków w zgłoszeniu, które nie zostały w całości usunięte. Ponadto załączniki graficzne do zgłoszenia nie zostały podpisane przez inwestora (pełnomocnika) ⁶⁴;

- Wydanie zaświadczenia⁶⁵ w trybie art. 30 ust. 5aa Prawa budowlanego odnośnie:
 1. zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego tj. budynku gospodarczego na budynek mieszkalny jednorodzinny wraz z robotami remontowymi niezbędnymi do realizacji tego celu;
 2. budowy szczelnego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe, nastąpiło z uchybieniami. Badane zgłoszenie wpłynęło do organu 18.08.2023 r., a zaświadczenie organu o niewnoszeniu sprzeciwu nastąpiło w dniu 15.09.2023 r. czyli po upływie 21 dni. Oznacza to, że przywołany w zaświadczeniu przepis art. 30 ust. 5aa Prawa budowlanego nie miał w badanej sprawie zastosowania. Ponadto przeznaczony do zmiany sposobu użytkowania budynek gospodarczy był jedynym budynkiem na działce inwestora. Mając na uwadze powyższe jak też definicję budynku gospodarczego zawartą w warunkach technicznych, organ przyjmując zgłoszenie powinien zbadać czy budynek gospodarczy miał uregulowany stan prawny;
- Przyjęcie zgłoszenia⁶⁶ w trybie milczącej zgody, zamiaru zmiany sposobu użytkowania budynku gospodarczego na cele mieszkalne wraz z jego przebudową nastąpiło z uchybieniami. Przyjęcie tego zgłoszenia wymagało uprzedniego przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego. Brak obowiązku pozwolenia na budowę nie zwalnia inwestora z zachowania wymagań warunków technicznych. Przedstawione w zgłoszeniu rozwiązania związane ze zmianą sposobu użytkowania pozostają w sprzeczności z uregulowaniami § 63 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, który stanowi, że *„Wejścia z zewnątrz do budynku i pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi należy chronić przed nadmiernym dopływem chłodnego powietrza przez zastosowanie przedsionka, kurtyny powietrznej lub innych rozwiązań nieutrudniających ruchu”*;
- Wydanie zaświadczenia w trybie art. 30 ust. 5aa Prawa budowlanego co do przyjęcia zgłoszenia⁶⁷ zamiaru wykonania robót budowlanych polegających na remoncie drogi gminnej wymagało uprzedniego postępowania wyjaśniającego co do inwestora wskazanego w zgłoszeniu jak i w oświadczeniu o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością. Pominięto uregulowania wynikające z ustawy o drogach publicznych, które stanowią, że inwestorem dróg gminnych jest Wójt Gminy, a nie Gmina. Wykonanie robót budowlanych polegających na remoncie drogi gminnej w trybie zgłoszenia może mieć miejsce tylko w przypadku gdy droga jest obiektem budowlanym. Organ nie sprawdził czy w/w droga gminna ma

⁶⁴ BS.6743.299.2023.KK

⁶⁵ BS.6743.364.2023.TM

⁶⁶ BS.6743.611.2023.TM

⁶⁷ BS.6743.498.2023.KK

uregulowany stan prawny⁶⁸. Ponadto w/w zgłoszenia dokonano drogą elektroniczną, gdzie zgłaszający jednoznacznie oświadczył, że wyraża zgodę na korespondencję drogą elektroniczną. Organ pominął te oświadczenie i zaświadczenie o niewnoszeniu sprzeciwu wysłał za pośrednictwem poczty tradycyjnej;

- Przyjęcie zgłoszenia⁶⁹ zamiaru wykonania robót budowlanych obejmujących: „budowę elektroenergetycznego przyłącza kablowego SN 15 kV SN na potrzeby przyłączenia farmy PV” wymagało uprzedniego postępowania wyjaśniającego. Brak obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę i realizacja przyłącza w trybie zgłoszenia nie zwalnia inwestora z zachowania wymogów innych przepisów, w badanym przypadku przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z akt sprawy nie wynika jakie jest przeznaczenie terenu, na których przewidziano budowę przyłącza i czy planowana inwestycja jest zgodna z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Organ nie wyjaśnił rozbieżności w kwestii działek, na których ma być wykonane przyłącze. W zgłoszeniu wskazano tylko działkę nr geod. 195/5, natomiast w załącznikach do zgłoszenia (projekt zagospodarowania terenu) oprócz w/w działki wskazano jeszcze dwie inne działki tj. nr geod. 189 i 921. Akta sprawy prowadzone były w formie papierowej jednakże dwa pełnomocnictwa do reprezentowania inwestora złożono w formie zapisu elektronicznego na płycie CD. Pozostaje to w sprzeczności z art. 14 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego. Wymogiem formalnym wynikającym z tego przepisu jest doręczenie dokumentu elektronicznego „środkami komunikacji elektronicznej” (ePUAP). W przypadku załatwiania sprawy w formie pisemnej, wskazanym jest wydrukowanie wniesionego dokumentu elektronicznego i zamieszczenie na nim informacji o pozytywnej weryfikacji podpisu elektronicznego;
- Przyjęcie zgłoszenia⁷⁰ i potwierdzenie zaświadczeniem zamiaru budowy dwóch stalowych cylindrycznych silosów zbożowych nastąpiło z uchybieniami. Mimo, że organ wydał postanowienie o obowiązku uzupełnieniu braków w zgłoszeniu, nie wyjaśnił innych istotnych kwestii. Nie zweryfikowano czy istniejący na działce inwestora obiekt (na szkicu sytuacyjnym oznaczony „2”) ma uregulowany stan prawny. Na załączniku graficznym do decyzji o warunkach zabudowy obiekt ten nie był uwidoczniony co może świadczyć, że powstał niedawno. Brak również oceny usytuowania zgłaszanych silosów w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu oznaczonego „2” w świetle wymagań § 206 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W zaświadczeniu o niewnoszeniu sprzeciwu organ zbędnie przedstawiał przebieg postępowania wyjaśniającego oraz przesłanki wydania tego zaświadczenia;
- W zaświadczeniach o niewniesieniu sprzeciwu do zgłoszeń⁷¹ zamiaru wykonania robót budowlanych polegających na zmianie pokrycia dachowego z eternitu na

⁶⁸ Dokumentem potwierdzającym jej stan prawny może być, na przykład, książka obiektu budowlanego czy książka drogi

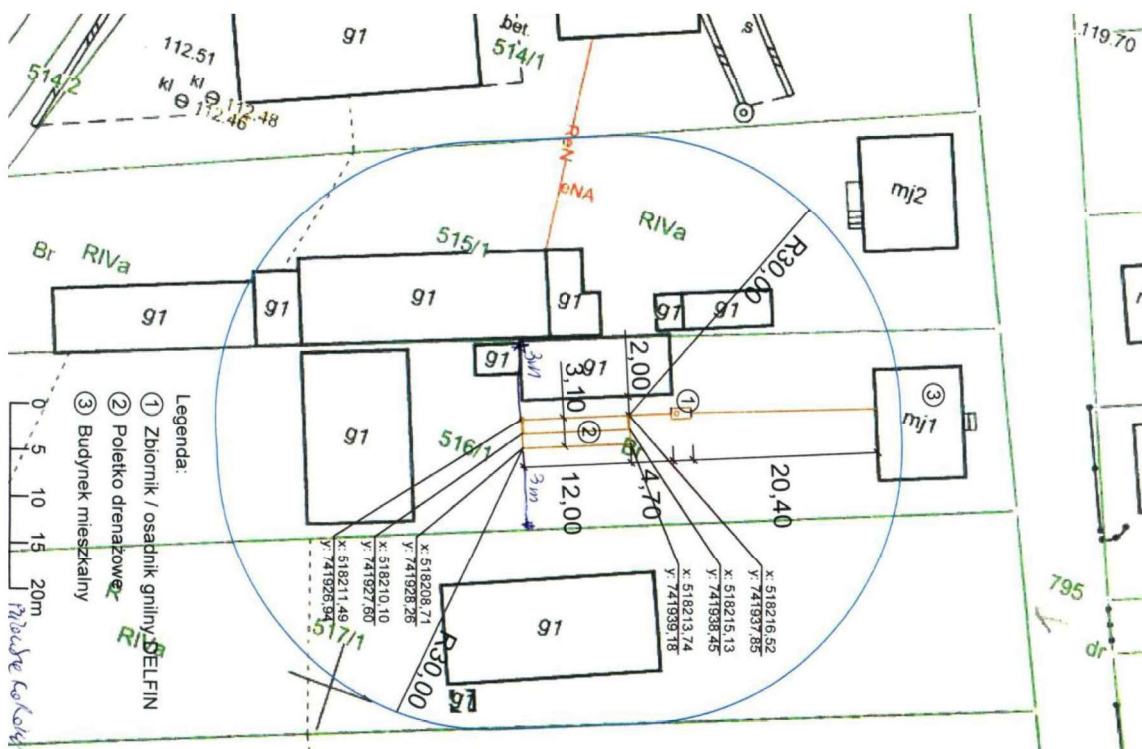
⁶⁹ BS.6743.687.2023.KK

⁷⁰ BS.6743.85.2024.TM

⁷¹ BS.6743.120.2024.KM BS.6743.318.2024.KM

blachę, zamieszczanie uzasadnienia czy dodatkowych informacji może pozostawać w sprzeczności z ogólną zasadą zawartą w art. 12 § 1 Kpa. Obowiązki ciążące na inwestorze przy wyborze wykonawcy prac polegających na zabezpieczeniu lub usunięciu wyrobów zawierających azbest wynikają z § 6 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 2 kwietnia 2004 r. w sprawie sposobów i warunków bezpiecznego użytkowania i usuwania wyrobów zawierających azbest (Dz. U. nr 71, poz. 649 z późn. zm.) i ciążą na inwestorze z mocy w/w przepisu prawa. Wykonawcę robót budowlanych Prawo budowlane nie zalicza do uczestników procesu budowlanego, stąd zamieszczanie w zaświadczeniu informacji dot. obowiązków wykonawcy może pozostawać w sprzeczności z ustawą prawo budowlane i Kpa;

- Przyjęcie i potwierdzenie zaświadczeniem, w trybie art. 30 ust. 5aa Prawa budowlanego, zgłoszenia⁷² zamiaru budowy przydomowej oczyszczalni ścieków o wydajności zostało załatwione z nieprawidłowościami (rys. poniżej). Z badanych akt sprawy wynikało, że obszar oddziaływania przedmiotowej oczyszczalni rozciąga się na dwie sąsiednie działki. Umożliwienie stronom czynnego udziału w postępowaniu jest możliwe tylko w przypadku zastosowania uregulowań wynikających z art. 30 ust. 7 Prawa budowlanego. Organ nie przeprowadził postępowania wyjaśniającego w tym zakresie. Zamieszczanie w zaświadczeniu o niewnoszeniu sprzeciwu „uzasadnienia” jego wydania może pozostawać w sprzeczności z ogólną zasadą prostoty i szybkości postępowania zawartą w art. 12 § 1 Kpa;



- W przyjętym zgłoszeniu⁷³ określony termin rozpoczęcia robót nie spełniał art. 30 ust. 5 Prawa budowlanego, brak zgodności w określeniu przedmiotu zgłoszenia, który

⁷² BS.6743.338.2024.KK,

⁷³ BS.6743.328.2024.KJ,

raz określono jako „wiata stanowisko czyszczenia broni”, następnym razem jako „wiata stanowisko dowodzenia”, w aktach sprawy brak informacji kim jest osoba podpisująca rysunki załączone do zgłoszenia, rysunki powinny być parafowane przez inwestora. Ponadto do zgłoszenia nie załączono pełnomocnictwa i potwierdzenia uiszczenia opłaty – brak w aktach ww. dokumentów pomimo wskazania ich przedłożenia w formularzu obligowały organ do uzupełnienia wniosku, braki w tym zakresie uniemożliwiały dalsze procedowanie wniosku.

a) ocenę częściową, wymienioną w punkcie 3 oparto na analizie akt spraw kontrolowanego organu oznaczonych następującymi znakami:

BS.6743.12.2023.KK	Sprz	BS.6743.44.2023.KM	Zaś	BS.6743.77.2023.KK	MZ
BS.6743.107.2023.KK	Zaś	BS.6743.139.2023.KJ	Zaś	BS.6743.172.2023.KJ	MZ
BS.6743.203.2023.TM	MZ	BS.6743.305.2023.KK	MZ	BS.6743.236.2023.KK	MZ
BS.6743.268.2023.KK	Zaś	BS.6743.299.2023.KK	Zaś	BS.6743.364.2023.TM	Zaś
BS.6743.428.2023.KK	Zaś	BS.6743.462.2023.KJ	MZ	BS.6743.498.2023.KK	Zaś
BS.6743.524.2023.KK	MZ	BS.6743.575.2023.TM	MZ	BS.6743.611.2023.TM	MZ
BS.6743.669.2023.TM	Zaś	BS.6743.687.2023.KK	MZ	BS.6743.328.2024.KJ	MZ
BS.6743.85.2024.TM	Zaś	BS.6743.120.2024.KM	Zaś	BS.6743.138.2024.KK	Zaś
BS.6743.200.2024.KM	Zaś	BS.6743.245.2024.KJ	MZ	BS.6743.262.2024.KM	MZ
BS.6743.318.2024.KM	Zaś	BS.6743.336.2024.KM	MZ	BS.6743.338.2024.KK	Zaś

Legenda do powyższej tabeli:

pozytywna 10 ~9,1% z uchybieniami 12 ~54,5% z nieprawidłowościami 8 ~36,4% negatywna 0 0%

(MZ) Milcząca zgoda - 14 spraw;

(Zaś) Zaświadczenie art. 30 ust. 5aa - 15 spraw;

(Sprz) Sprzeciw – 1 sprawa.

b) zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości.

Dokonane ustalenia kontrolne prowadzą do ogólnego wniosku, że działania organu administracji architektoniczno - budowlanej powiatu siemiatyckiego w zakresie przyjmowania zgłoszeń są w większości poprawne.

W dalszej pracy organu należy dążyć do eliminacji opisanych błędów. Przyjmując zgłoszenia, należy pamiętać, aby nie było żadnych niejasności, co do zakresu zgłoszenia, parametrów zgłaszanego obiektu budowlanego w tym odległości od elementów zagospodarowania terenu w odniesieniu do wymagań technicznych i ochrony interesów osób trzecich⁷⁴.

Odstąpienie od uzasadniania zaświadczeń, w tym wydawanych w trybie art. 30 ust. 5aa Prawa budowlanego, które nie wymagają ani wniosku inwestora, ani opłaty skarbowej może przyczynić się do wdrożenia wynikającej z art. 12 § 1 Kpa. zasady prostoty i szybkości postępowania.

c) uwagi i wnioski.

W postępowaniu poprzedzającym skuteczne przyjęcie zgłoszenia budowy, wykonania robót budowlanych lub zmiany sposobu użytkowania obiektu

⁷⁴ art. 5 ust. 1 pkt. 9 ustawy Prawo budowlane

budowlanego, organ w większym stopniu winien podchodzić do każdej sprawy indywidualnie, z niezbędną starannością i dociekliwością korzystając ze wszystkich dostępnych narzędzi, które mogą przyczynić się do wyjaśnienia sprawy, a w szczególności z ogólnodostępnych danych przestrzennych. Przyczyni się to do wyeliminowania uchybień stwierdzonych w trakcie niniejszej kontroli.

Należy podkreślić, że w aktach spraw pobranej próby kontrolnej zachowana była chronologia i porządek. Kontrolowany organ⁷⁵ zapewnił dobre warunki i współpracę w przeprowadzeniu niniejszej kontroli.

4. Ocena częściowa [O_c] w zakresie realizacji zaleceń pokontrolnych wydanych po wcześniejszej kontroli.

O_c – Pozytywna z uchybieniami

Jednym z założeń niniejszej kontroli było sprawdzenie jak są realizowane uwagi i zalecenia z poprzedniej kontroli problemowej, która w organie administracji architektoniczno-budowlanej powiatu siemiatyckiego została zakończona wystąpieniem pokontrolnym WIK.7730.4.2019.AJ z dn. 02.12.2019 r. Zawarto w nim następujące zalecenia:

„Podjąć działania zmierzające do wyeliminowania w pracy organu nieprawidłowości opisanych w pkt. 2.1. i 3, a w szczególności:

- *W przypadku współwłasności terenu przewidzianego do zabudowy egzekwować aby w oświadczeniu o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane znajdowała się zgoda współwłaścicieli działki.*
- *Wnikliwiej badać projekty zagospodarowania działki lub terenu pod kątem zakresu opracowania oraz spełnienia przepisów rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.*
- *Zarówno przed udzieleniem pozwolenia na budowę jak i przyjęciem zgłoszenia zamiaru budowy, wykonania robót budowlanych lub zmiany sposobu użytkowania, dokumentować prowadzone w toku postępowania administracyjnego ustne ustalenia, w tym z udziału stron postępowania.*
- *W celu likwidacji barier architektonicznych podejmować ustawowe działania w celu zatwierdzania projektów budowlanych zawierających prawidłowe rozwiązania w tym zakresie.*
- *Przyjmując zgłoszenie w formie „milczącej zgody” dokumentować w aktach sprawy kto i kiedy w imieniu Starosty podjął rozstrzygnięcie o zastosowaniu „milczącej zgody”.*
- *Nie dopuszczać do zatwierdzania projektów, w których dokonywano poprawek białym korektorem.*
- *Opracować stosowne upoważnienia dla osób podejmujących rozstrzygnięcia w formie „milczącej zgody”.*

⁷⁵ Naczelnik i pracownicy prowadzący sprawę z zakresu Prawa budowlanego

- *Egzekwować aby w zgłoszeniu inwestor jednoznacznie określił sposób wykonania zgłaszanych robót (obiektu) i ich zakres.*
- *Podjąć działania w celu podnoszenia kwalifikacji pracowników (w szczególności „młodej kadry”) w zakresie znajomości oraz umiejętności stosowania przepisów ustawy Prawo budowlane i Kodeksu postępowania administracyjnego.”*

Przedstawione w niniejszym projekcie wystąpienia uchybienia w pracy kontrolowanego organu dowodzą, iż Starosta Siemiatycki zdołał zrealizować część wcześniejszych uwag. Kontrola wykazała, że pracownicy przyjmujący zgłoszenia milczącą zgodą mają do tego stosowne upoważnienia, a w aktach sprawy dokumentowano kto i kiedy w imieniu Starosty podejmował rozstrzygnięcie w formie milczącej zgody. Nie ujawniono przypadku zatwierdzania projektów budowlanych zawierających nieprawidłowe rozwiązania architektoniczne mające na celu likwidację barier architektonicznych.

Nie udało się jednostce kontrolowanej wdrożyć wszystkich zaleceń zawartych w wystąpieniu pokontrolnym z 2019 r. Organ architektoniczno – budowlany nadal zmagają się z częścią tych samych uchybień jakie stwierdzono w kontroli poprzedniej tj. przyjmowanie niepełnego oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane czy brak dokumentowania ustaleń ustnych w sprawie uzupełnienia dokumentacji projektowej. Taki stan rzeczy wymaga podjęcia działań zmierzających do eliminacji zaległych zaleceń, jak też wdrożenia działań naprawczych w celu uniknięcia dalszych błędów opisanych w niniejszym projekcie wystąpienia.

ZALECENIA POKONTROLNE

5. Wobec dokonanych ustaleń i ocen, w celu usprawnienia funkcjonowania organu i eliminacji stwierdzonych uchybień i nieprawidłowości, zalecam:

podjąć działania zmierzające do wyeliminowania w pracy organu opisanych wyżej uchybień, a w szczególności:

- 1) Dokonywać rzetelniejszej analizy składanego oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w celu uniknięcia naruszenia praw w stosunku do innych współwłaścicieli nieruchomości;
- 2) Weryfikować zgodność specjalności nadanych uprawnień z dokonaną działalnością projektową (art. 15a Pb);
- 3) Reagować na niedopuszczalną praktykę projektantów polegającą na oznaczaniu na PZT zewnętrznych instalacji doziemnych, parkingów, czy utwardzeń jako „wg odrębnego opracowania”;
- 4) Do zmiany pozwolenia na budowę zatwierdzać prawidłową formułę dokumentacji projektowej, a w decyzji o zmianie pozwolenia na budowę stosować terminologię zgodną z ustawą Prawo budowlane jak też precyzyjnie określać jaka zmiana względem pierwotnie zatwierdzonego projektu zostanie wprowadzona;

- 5) Stosować art. 36 Kpa. w sytuacji groźby niezakończania sprawy w terminie, podając przyczynę zwłoki, wskazując nowy termin zakończenia sprawy oraz pouczając o prawie do wniesienia pomyślenia;
- 6) Dokonywać głębszej analizy przedkładanych projektów zagospodarowania terenu i skutecznego egzekwowania stwierdzonych nieprawidłowości;
- 7) W przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy czy zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego organ nie może pozostawiać bez wyjaśnienia stanu prawnego istniejącego obiektu budowlanego stanowiącego przedmiot postępowania;
- 8) Przyjmując zgłoszenia zamiaru przebudowy dróg należy przestrzegać następujących zasad:
 - teren działki objętej zgłoszeniem powinien być drogą w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych, a droga obiektem budowlanym, który ma uregulowany stan prawny,
 - inwestor przebudowy drogi powinien spełniać uregulowania art. 19 i art. 20 pkt 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- 9) Przyjmując zgłoszenia zamiaru budowy obiektów kubaturowych, w zależności od konkretnych sytuacji, korzystać z ogólnodostępnych danych przestrzennych i ewentualnego dowodu z kontroli w trybie art. 81 ust. 4 Prawa budowlanego.

Oczekuję w terminie jednego miesiąca od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego szczegółowej informacji o wykonaniu zaleceń lub o podjętych w tym celu działań albo przyczynach ich niepodjęcia.

Niniejsze wystąpienie pokontrolne jest przeznaczone (po jednym egzemplarzu): dla jednostki kontrolowanej, jednostki kontrolującej i Wojewody Podlaskiego.

**PODLASKI WOJEWÓDZKI
INSPEKTOR NADZORU BUDOWLANEGO**

Andrzej Golonko