



**GŁÓWNY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO**

DIK.50.2.2025

Warszawa, 3 lipca 2025 r.

**Pan
Tomasz Hamerski
Starosta Nowotarski**

Wystąpienie pokontrolne sporządzone w wyniku kontroli problemowej Starosty Nowotarskiego

W okresie od 10 do 21 lutego 2025 r. zespół kontrolerów w składzie: Jacek Kosiński – główny specjalista (kierownik zespołu), Katarzyna Kozłowska – specjalista (członek zespołu), działając z upoważnienia Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego, przeprowadził w trybie zwykłym kontrolę problemową Starosty Nowotarskiego¹. Zakresem kontroli objęto terminowość wydawania przez jednostkę kontrolowaną decyzji o pozwoleniu na budowę oraz rzetelność wprowadzania danych do rejestru wniosków i decyzji o pozwoleniu na budowę oraz rejestru zgłoszeń budowy² w okresie od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2024 r. Ponadto w ramach kontroli, w celu zbadania skuteczności prawa, zespół kontrolerów z Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego przeprowadził 3 inspekcje w terenie.

W okresie objętym kontrolą funkcję Starosty Nowotarskiego pełnili³: Pan Krzysztof Faber (do 7 maja 2024 r.)⁴ oraz Pan Tomasz Hamerski (od 7 maja 2024 r.)⁵. Zadania organu administracji architektoniczno-budowlanej Starosta Nowotarski wykonywał przy pomocy Wydziału Administracji Budowlano-Architektonicznej (zwanego dalej WBA) ulokowanym w Pionie Usług Publicznych⁶ nadzorowanym przez Wicestarostę Nowotarskiego⁷. Do zakresu działania WBA należała realizacja zadań ciągłych i jednorazowych z zakresu usług publicznych Powiatu

¹ Z siedzibą przy ul. Bolesława Wstydliewego 14, 34-400 Nowy Targ.

² Zwanym dalej RWDZ.

³ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 27 lutego 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

⁴ Wybrany na stanowisko uchwałą nr 3/II/2018 Rady Powiatu Nowotarskiego z 22 listopada 2018 r.

⁵ Wybrany na stanowisko uchwałą nr 3/II/2024 Rady Powiatu Nowotarskiego z 7 maja 2024 r.

⁶ § 22 pkt 1 Regulaminu organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Nowym Targu (załącznik do uchwały Zarządu Powiatu Nowotarskiego nr 306/VII/2020 z 21 lipca 2020 r., zmieniony uchwałami Zarządu Powiatu Nowotarskiego: nr 68/II/2021 z 16 lutego 2021 r., nr 569/XI/2021 z 23 listopada 2021 r., nr 24/V/2024 z 21 maja 2024 r., nr 212/IX/2024 z 17 września 2024 r., nr 364/XII/2024 z 3 grudnia 2024 r.).

⁷ § 2 ust. 2 zarządzenia nr 28/2021 Starosty Nowotarskiego z 1 marca 2021 r. w sprawie wyznaczenia kierujących pionami, ustalenia zakresu odpowiedzialności Wicestarosty i Urzędującego Członka Zarządu Powiatu oraz powierzenia nadzoru nad działalnością powiatowych jednostek organizacyjnych.

Nowotarskiego w obszarze administracji architektoniczno-budowlanej oraz współpracy z organami nadzoru budowlanego⁸.

Wydziałem Administracji Budowlano-Architektonicznej kierował naczelnik. Odpowiadał on m.in. za nadzorowanie, koordynowanie oraz organizowanie pracy pracowników wydziału, a także za jakość pracy podległych pracowników⁹. W okresie objętym kontrolą funkcję naczelnika pełniła Pani Beata Słowik-Kowalkowski¹⁰. Upoważnienie do wydawania decyzji w imieniu Starosty Nowotarskiego jako organu administracji architektoniczno-budowlanej, posiadali: naczelnik WBA¹¹ oraz 4 pracowników Wydziału¹².

W kontrolowanym okresie, łącznie z naczelnikiem WBA, zadania związane z rozpatrywaniem wniosków o pozwolenie na budowę wykonywało od 21 do 26 pracowników Wydziału¹³. W całym okresie od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2024 r. na jednego pracownika WBA przypadało średnio ok. 190 wniosków w sprawie pozwolenia na budowę¹⁴. Zgodnie z udzielonymi wyjaśnieniami¹⁵, osoby odpowiedzialne za wydawanie pozwoleń na budowę we wskazanym wyżej okresie zajmowały się również: (...) *udostępnianiem informacji publicznej, prowadzeniem spraw dotyczących: zezwoleń na realizację inwestycji drogowej, zmiany pozwoleń na budowę, pozwoleń na rozbiórkę, przygotowaniem zaświadczeń o samodzielności lokali, przygotowaniem wniosków w sprawie udzielenia zgody na odstępowanie od przepisów techniczno-budowlanych, prowadzeniem postępowań wznowieniowych, przygotowaniem opinii oraz dokumentacji do odwołania, współpracą z PINB Nowy Targ, współpracą z Małopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Krakowie Delegatura w Nowym Targu, zezwoleniami na wejście w teren, obsługą stron postępowań i interesantów, uzupełnieniem rejestrów (Rejbud, Rejakt, EZD), udzielaniem odpowiedzi na korespondencję wpływającą do tut. wydziału nie związaną ze sprawami j.w. (zapytania osób prywatnych, instytucji publicznych itp.).*

Zadania związane z prowadzeniem RWDZ były realizowane przez 3 pracowników WBA, z czego jedna z tych osób wykonywała je jedynie w początkowej części okresu objętego kontrolą¹⁶. Z otrzymanych wyjaśnień¹⁷ wynika, że *Od maja 2023 r. system RWDZ obsługują 2 osoby (...) które równocześnie prowadzą obsługę sekretariatu Wydziału BA. Zakres zadań realizowanych na tym stanowisku obejmuje: prowadzenie rejestracji poczty, obsługę systemu kolejkowego, łączenie rozmów oraz udzielanie podstawowych informacji, obsługę skrzynki poczty elektronicznej budownictwa, prowadzenie dokumentacji magazynowej, i księgowej sprzedaży dzienników budowy, opisywanie faktur, uczestnictwie w planowaniu i raportowaniu wykonania budżetu, wydawaniu i rejestracji dzienników budowy, opracowywaniu danych statystycznych dla GUS i innych jednostek (...) zajmują się również obsługą kontroli zewnętrznych i wewnętrznych, archiwizacją dokumentacji, obsługą archiwum wydziałowego (...), zaopatrzenie*

⁸ § 41 Regulaminu organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Nowym Targu oraz załącznik nr 8 do zarządzenia nr 27/2021 Starosty Nowotarskiego z 1 marca 2021 r. w sprawie określenia szczegółowego zakresu działania komórek organizacyjnych Starostwa Powiatowego w Nowym Targu.

⁹ § 33 Regulaminu organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Nowym Targu.

¹⁰ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 17 lutego 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

¹¹ Upoważnienia 4 stycznia 2016 r., znak: OR.077.1.2016.AD.

¹² Pani Dorota Wójtowicz (upoważnienia: z 22 grudnia 2017 r., znak: OR.077.84.2017.AD), Pan Piotr Milaniak (upoważnienia: z 8 lutego 2016 r., znak: OR.077.5.2017.AD), Pani Iwona Podczerwińska-Kowalczyk (upoważnienia: z 22 grudnia 2017 r., znak: OR.077.9.2016.AD), Pan Krzysztof Łapsa (upoważnienia: z 22 grudnia 2017 r., znak: OR.077.85.2017.AD).

¹³ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 17 lutego 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

¹⁴ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 17 lutego 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

¹⁵ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 17 lutego 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

¹⁶ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 17 lutego 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

¹⁷ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 17 lutego 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

w materiały biurowe pracowników, zamówienia na obwieszczenia, obiegowki oraz pozostałe sprawy organizacyjne zapewniające funkcjonowanie Wydziału i obsługę petentów

W badanym okresie certyfikat użytkownika systemu RWDZ posiadało 25 pracowników WBA (każdemu z nich przydzielono rolę redaktora)¹⁸.

Zgodnie z przekazanymi informacjami¹⁹ w okresie objętym kontrolą Naczelnik WBA brał udział w konferencji pt. „Architekt(a) misja publiczna”. Ponadto pracownicy tego wydziału (...)uczestniczyli w szkoleniach z zakresu udzielania pozwoleń na budowę i zgłoszeń organizowanych jako narady szkoleniowe w Małopolskim Urzędzie Wojewódzkim w Krakowie oraz Izbie Architektów (...). Z uwagi na wprowadzony limit uczestników tych szkoleń, wdrożony został (...)własny system podnoszenia kwalifikacji pracowników (...), który polegał na tym, że pracownicy uczestniczący w tych szkoleniach przekazywali zdobytą wiedzę pozostałym członkom wydziału. Z udzielonych informacji wynika również, że (...)Oprócz szkoleń wewnętrznych, pracownicy indywidualnie poszerzają swoją wiedzę poprzez samokształcenie na specjalistycznych platformach internetowych, takich jak Lex oraz system szkoleniowy GUNB(...). Natomiast w ww. okresie (...)Wydział nie otrzymał informacji o szkoleniach z zakresu tematyki wprowadzania danych do RWDZ (...) Niemniej Pani (...) brała wcześniej udział w szkoleniu z zakresu tej tematyki w GUNB w Warszawie, natomiast Pani (...) brała udział w dwóch naradach²⁰ w Małopolskim Urzędzie Wojewódzkim w Krakowie razem z Naczelnikiem wydziału BA (...).

Z otrzymanych wyjaśnień²¹ wynika, że funkcja kontroli i nadzoru nad pracownikami odpowiedzialnymi za prowadzenie postępowań w sprawie pozwoleń na budowę jest sprawowana przez Naczelnika Wydziału Administracji Budowlano-Architektonicznej. Sprawowane są one (...) na bieżąco w trakcie konsultacji ustnych podczas, których sprawdzana jest poprawność oraz terminowość danego pozwolenia na budowę oraz w momencie podpisywania czy też wykonywania korekt pism. Ponadto Naczelnik Wydziału codziennie jest obecny przy czynnościach rejestracji, weryfikacji i rozdziału korespondencji wpływającej do komórki (...) oraz platformę ePUAP. Za pomocą systemu RejAkt następuje codzienna weryfikacja przydzielanych pracownikom wniosków. Naczelnik Wydziału prowadzi również kontrolę i nadzór nad pracownikami wprowadzającymi dane do RWDZ przez ustne zapytania, pouczenia a także poprzez przekazywanie w systemie EZD wniosków złożonych za pośrednictwem portalu eBudownictwo przeznaczonych do rejestracji w systemie RWDZ.

Według udzielonych wyjaśnień²² w okresie objętym kontrolą do Starosty Nowotarskiego wpłynęło ogółem 4751 wniosków o pozwolenie na budowę²³, z czego 4024 spraw zakończyło się wydaniem decyzji, 324 wnioski zostały wycofane, 160 pozostało bez rozpatrzenia, a 243 wnioski pozostają w toku rozpatrywania²⁴. Do jednostki kontrolowanej wpłynęło również 2778 zgłoszeń budowy lub wykonywania innych robót budowlanych, w tym 918 zgłoszeń dotyczących budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 – 3 Prawa budowlanego²⁵. Przeprowadzona weryfikacja RWDZ²⁶ wykazała, że w rozpatrywanym okresie zarejestrowano

¹⁸ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 27 lutego 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

¹⁹ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 17 lutego 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

²⁰ O tematyce związanej m.in. z cyfryzacją w postępowaniu administracyjnym oraz wprowadzaniem danych do systemu.

²¹ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 27 lutego 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

²² Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 17 lutego 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

²³ W 2022 r. wpłynęło 1721 wniosków, w 2023 r. - 1528, a w 2024 r.- 1502.

²⁴ Stan na 10.02.2025 r.

²⁵ Ustawa z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U z 2024 r. poz. 725 ze zm.), zwana dalej Prawem budowlanym.

²⁶ Stan na 20.02.2025 r.

4775 wniosków o pozwolenie na budowę. W wyjaśnieniach²⁷ wskazano, że rozbieżność ta (...) wynika z faktu iż, organ podał liczbę nowych wniosków które wpłynęły w ww. okresie. Liczba ta nie uwzględnia wniosków zarejestrowanych w RWDZ powtórnie po przekazaniu sprawy przez Wojewodę Małopolskiego do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji. Ocenę sposobu prowadzenia rejestrów przez jednostkę kontrolowaną, w tym pod kątem ich kompletności przedstawiono w dalszej części niniejszego dokumentu.

Z uzyskanych informacji²⁸ wynika, że jednostka kontrolowana nie była jeszcze kontrolowana w badanym obszarze.

Zgodnie z udzielonymi wyjaśnieniami²⁹ w okresie od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2024 r. Nie było spraw z przekroczeniem terminu 65 dni i na Starostę Nowotarskiego nie została nałożona żadna kara. Ponadto poinformowano, że Starosta Nowotarski nie posiada wiedzy na temat prowadzenia (...) przez organ wyższego stopnia (...) postępowań w sprawie nałożenia kary, o której mowa w art. 35 ust. 6 Prawa budowlanego.

Ocena ogólna

Negatywnie ocenia się działalność Starosty Nowotarskiego w zakresie terminowości wydawania decyzji w sprawie pozwolenia na budowę oraz rzetelności wprowadzania danych do rejestru wniosków i decyzji o pozwoleniu na budowę oraz rejestru zgłoszeń budowy.

Ogólne ustalenia kontroli wskazują, że jednostka kontrolowana właściwie interpretuje przepisy wiążące organ w zakresie terminów, w jakich powinny być załatwiane wnioski w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę uznając, że termin ten wynika zasadniczo z przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego³⁰.

Analiza terminowości załatwiania skontrolowanych spraw wykazała, że żadna z nich nie została rozpatrzona w terminie przekraczającym 2 miesiące. Niezależnie od tego, stwierdzono jednak przypadki opóźnień w prowadzeniu spraw, w tym w szczególności w działaniach zmierzających do nałożenia obowiązku usunięcia nieprawidłowości, o których mowa w art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane.

Negatywny wpływ na termin wydania decyzji w badanych sprawach miały też stwierdzone przypadki, w których Starosta Nowotarski wzywał inwestorów do usunięcia braków lub uzupełnienia nieprawidłowości bez oparcia w przepisach prawa lub stanie faktycznym spraw.

Ustalenia kontroli w zakresie terminowości prowadzenia postępowań skutkowały negatywną oceną działalności jednostki kontrolowanej w tym obszarze.

W ramach analizy danych wprowadzanych do RWDZ stwierdzono, że Starosta Nowotarski niezwłocznie dokonywał rejestracji wpływających wniosków i zgłoszeń. Jednakże w skontrolowanych sprawach wystąpiły przypadki, w których dane wprowadzone do rejestru były niekompletne lub niezgodne ze stanem faktycznym wynikającym z akt sprawy. Wśród występujących rozbieżności i braków znajdowały się również takie, które dotyczyły informacji przekazywanej do organu wyższego stopnia na temat zdarzeń mających wpływ na ustalenie terminu wydania decyzji w sprawie pozwolenia na budowę.

Całokształt ustaleń kontrolnych w zakresie prowadzenia RWDZ stanowi uzasadnienie dla pozytywnej oceny działalności Starosty Nowotarskiego w tym obszarze, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości.

²⁷ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 27 lutego 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

²⁸ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 17 lutego 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

²⁹ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 17 lutego 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

³⁰ Ustawa z 14 czerwca 1960 r. (Dz.U. z 2024 r. poz. 572 t.j.), zwana dalej k.p.a.

I. Oceny częściowe

1. Negatywnie ocenia się działalność Starosty Nowotarskiego w zakresie terminowości wydawania decyzji w sprawie pozwolenia na budowę

Kontroli poddano 30 spraw, w tym:

- 10³¹, w których według danych z RWDZ przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na budowę nie wzywano do uzupełnienia braków formalnych wniosku lub usunięcia nieprawidłowości w projekcie budowlanym;
- 10³², w których według danych z RWDZ przed udzieleniem pozwolenia na budowę wzywano do uzupełnienia braków formalnych wniosku lub usunięcia nieprawidłowości w projekcie budowlanym;
- 5³³, w których według danych z RWDZ umorzono postępowanie w sprawie pozwolenia na budowę,
- 5³⁴, które według danych z RWDZ na dzień wystosowania zawiadomienia o kontroli były niezakończone.

W 6 sprawach³⁵ jednostka kontrolowana wzywała wnioskodawców do usunięcia braków o charakterze formalnym³⁶. W jednym przypadku³⁷ czynności tej dokonano ze zwłoką, tj. po upływie 14 dni³⁸ (termin ten wyniósł 20 dni) od daty wpływu wniosku, co stanowi nieprawidłowość. Z udzielonych wyjaśnień³⁹ wynika, że przyczyną zwłoki była duża liczba spraw oraz długotrwała nieobecność pracownika prowadzącego sprawę.

Skutkiem ww. nieprawidłowości było nieosiągnięcie celów, którym służy regulacja zawarta w art. 33 ust. 6 Prawa budowlanego, tj. *przyspieszenia działania organów wydających pozwolenie na budowę i skrócenie w praktyce czasu oczekiwania na wydanie decyzji*⁴⁰.

³¹ BA.6740.1.1335.2023, BA.6740.1.849.2023, BA.6740.1.1426.2024, BA.6740.1.880.2024, BA.6740.1.375.2024, BA.6740.1.419.2022, BA.6740.1.375.2023, BA.6740.1.1665.2022, BA.6740.1.1245.2022, BA.6740.1.818.2022.

³² BA.6740.1.175.2023, BA.6740.1.589.2023, BA.6740.1.757.2024, BA.6740.1.333.2024, BA.6740.1.1245.2024, BA.6740.1.1449.2023, BA.6740.1.989.2023, BA.6740.1.1387.2022, BA.6740.1.945.2022, BA.6740.1.451.2022.

³³ BA.6740.1.1011.2022, BA.6740.1.940.2024, BA.6740.1.1504.2023, BA.6740.1.832.2023, BA.6740.1.14.2023.

³⁴ BA.6740.1.1699.2022, BA.6740.1.1176.2022, BA.6740.1.275.2022, BA.6740.1.600.2022, BA.6740.1.1538.2022.

³⁵ BA.6740.1.589.2023, BA.6740.1.333.2024, BA.6740.1.1699.2022, BA.6740.1.1176.2022, BA.6740.1.451.2022, BA.6740.1.1504.2023.

³⁶ W trybie art. 64 § 2 k.p.a.

³⁷ BA.6740.1.589.2023.

³⁸ Zgodnie z art. 33 ust. 6 Prawa budowlanego w przypadku wezwania do usunięcia braków innych niż braki, o których mowa w art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego, stosuje się art. 64 § 2 k.p.a. z tym, że wezwanie wnoszącego do usunięcia braków nie powinno nastąpić później niż po upływie 14 dni od dnia wpływu wniosku.

³⁹ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 3 marca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

⁴⁰ Uzasadnienie do projektu ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (druk nr 2710 z 26 sierpnia 2014 r.), s. 13. Przepis wprowadzony ustawą z 20 lutego 2015 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 443).

W 5 sprawach⁴¹ nałożone obowiązki usunięcia braków we wniosku nie znajdowały oparcia w art. 64 § 2 k.p.a. lub stanie faktycznym sprawy, co stanowi nieprawidłowość. Starosta Nowotarski wzywał w tych przypadkach do:

- Podania parametrów zgłoszenia budowy zbiornika na nieczystości ciekłe (tj. znaku sprawy oraz daty jego złożenia), pomimo że wniosek o pozwolenie na budowę nie obejmował wykonania takiego obiektu (jedna sprawa⁴²).

W wyjaśnieniach⁴³ Starosta Nowotarski wskazał, że (...) *wezwał inwestora do wskazania parametrów zgłoszenia (tj. znaku sprawy) dotyczącego zbiornika na nieczystości ciekłe z uwagi na potrzebę wyjaśnienia czy projektowany budynek będzie posiadał faktyczną możliwość odprowadzenia ścieków do zbiornika, który przeznaczony jest do realizacji w oparciu o odrębne bliżej nie określone zgłoszenie, którego na podstawie posiadanych danych wstępnie nie można było wyszukać w prowadzonych rejestrach zgłoszeń. Ustalenie powyższego było również niezbędne dla tut. organu w celu potwierdzenia miejsca lokalizacji ww. zbiornika na nieczystości ciekłe, wskazanego na przedłożonym projekcie zagospodarowania terenu przez projektanta.*

W nawiązaniu do przedstawionych wyjaśnień należy zauważyć, że wniosek o pozwolenie na budowę dotyczył budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z urządzeniami budowlanymi oraz elementami małej architektury. Wniosek ten nie obejmował budowy zbiornika na nieczystości ciekłe, którego budowa została ujęta w przyjętym uprzednio przez Starostę Nowotarskiego zgłoszeniu. Dane takiego dokumentu powinny być zatem znane organowi z urzędu.

- Zweryfikowania powtórnie obszaru oddziaływania inwestycji (3 sprawy⁴⁴).

Z udzielonych wyjaśnień⁴⁵ wynika, że ww. wezwania zostały wystosowane po przeanalizowaniu przez Starostę Nowotarskiego przedłożonych projektów zagospodarowania działki lub terenu. Organ powziął wątpliwości co do prawidłowego określenia obszaru oddziaływania przez projektanta. Z uwagi na konieczność właściwego ustalenia kręgu stron postępowania, uznał za zasadne wyjaśnienie tej kwestii już na etapie weryfikacji formalnej wniosku o pozwolenie na budowę. W ocenie jednostki kontrolowanej, podejmowanie takich działań sprzyjało sprawnemu prowadzeniu postępowania administracyjnego.

W odniesieniu do powyższych wyjaśnień, należy zauważyć, że obowiązek przeprowadzenia analizy obszaru oddziaływania inwestycji nie stanowi braku formalnego.

- Wyjaśnienia ewentualnej kolizji projektowanej inwestycji z innym planowanym obiektem budowlanym (jedna sprawa⁴⁶).

W wyjaśnieniach⁴⁷ wskazano, że *organ w wezwaniu w trybie art. 64 § 2 KPA odnoście zgłoszonej przydomowej biologicznej oczyszczalni (...) będącej ewentualnie w kolizji z projektowaną inwestycją kierował się usprawnieniem postępowania administracyjnego, aby ponownie nie wzywać Inwestora o korektę załączonych dokumentów, gdyby odprowadzenie ścieków następowało do przydomowej oczyszczalni ścieków, a nie jak opisano w projekcie zagospodarowania do szczelnego zbiornika.*

⁴¹ BA.6740.1.589.2023, BA.6740.1.333.2024, BA.6740.1.1176.2022, BA.6740.1.451.2022, BA.6740.1.1504.2023.

⁴² BA.6740.1.451.2022.

⁴³ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 3 marca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

⁴⁴ BA.6740.1.589.2023, BA.6740.1.333.2024, BA.6740.1.451.2022.

⁴⁵ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 3 marca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

⁴⁶ BA.6740.1.1504.2023.

⁴⁷ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 14 marca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

W nawiązaniu do przytoczonych wyjaśnień organu należy podkreślić, że art. 64 § 2 k.p.a. znajduje zastosowanie wyłącznie do usuwania braków innych niż te, o których mowa w art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego. Wspomniany przepis k.p.a. nie może przy tym być wykorzystywany jako narzędzie „usprawnienia” postępowania. Niejasności dotyczące treści projektu budowlanego, w tym w zakresie sposobu odprowadzania ścieków, mogą być analizowane wyłącznie na etapie merytorycznego rozpoznania wniosku, w ramach czynności sprawdzających określonych w art. 35 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy Prawo budowlane, obejmujących ocenę zgodności projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, oraz jego kompletności.

- Przedłożenia dokumentu potwierdzającego legalność istniejącego budynku, którego dotyczyło zamierzenie budowlane obejmujące jego przebudowę, rozbudowę i nadbudowę. (jedna sprawa⁴⁸).

W wyjaśnieniach⁴⁹ wskazano, że (...) *po wstępnej analizie wniosku i załączonych projektów budowlanych, tut. organ miał wątpliwość co do legalności obiektu, gdyż na portalu mapowym: malopolska.pl i geoportal znajdował się już budynek w stanie wykończonym. W związku z brakiem informacji dotyczącej okoliczności powstania obiektu, nie dopuszczając do możliwości zalegalizowania budynku, mając na uwadze art. 33 ust. 6 ustawy Prawo budowlane, organ w trybie art. 64 §2 KPA wezwał do przedłożenie dokumentu potwierdzającego legalność przedmiotowego obiektu.*

Przytoczone wyjaśnienia organu jednoznacznie wskazują, że wezwanie do przedłożenia dokumentu potwierdzającego legalność obiektu nie dotyczyło braków formalnych w rozumieniu art. 64 § 2 k.p.a., lecz miało charakter merytoryczny. Jak wynika z treści tych wyjaśnień, organ dokonał wstępnej analizy wniosku oraz załączonych projektów budowlanych, co oznacza, że przystąpił do oceny zgodności dokumentacji z przepisami prawa, a nie tylko jej kompletności. Niezależnie od powyższego należy podkreślić, że brak jest podstaw prawnych do uzależniania wszczęcia postępowania w sprawie pozwolenia na budowę od przedłożenia dokumentu potwierdzającego legalność budynku, którego wniosek dotyczy. Ponadto warto zaznaczyć, że organ administracji architektoniczno-budowlanej posiada możliwość samodzielnego pozyskania informacji w tym zakresie.

- Przedłożenia dowodu uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (jedna sprawa⁵⁰).

W wyjaśnieniach⁵¹ jednostka kontrolowana wskazała, że (...) *inwestor został wezwany do uiszczenia opłaty skarbowej w trybie art. 64 § 2 k.p.a., z uwagi na to iż w pkt 8 wniosku o pozwolenie na budowę zaznaczył, że przedkłada cyt.: „Pełnomocnictwo do reprezentowania inwestora (opłacone zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2020 r., poz. 1546 z późn.zm.) – jeżeli inwestor działa przez pełnomocnika.”, w związku z tym wezwanie inwestora do przedłożenia opłaty skarbowej było związane z niekompletnym pełnomocnictwem stanowiącym załącznik do wniosku o pozwolenie na budowę.*

Mając na uwadze powyższe wyjaśnienia, należy wskazać, że sposób postępowania organu w przypadku stwierdzenia braków we wniosku o pozwolenie na budowę określają przepisy prawa, niezależnie od zaznaczenia odpowiednich punktów we wniosku. Nieuiszczenie należnej opłaty skarbowej od pełnomocnictwa lub brak przedłożenia dowodu jej zapłaty nie

⁴⁸ BA.6740.1.1504.2023.

⁴⁹ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 14 marca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

⁵⁰ BA.6740.1.1176.2022.

⁵¹ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 14 marca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

stanowi braku formalnego w rozumieniu k.p.a., lecz skutkuje konsekwencjami określonymi w ustawie z 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej⁵².

W jednej⁵³ spośród ww. spraw braki były jedynymi wskazanymi w wezwaniu. W tej sprawie nieprawidłowe działanie organu skutkowało zatem wydłużeniem czasu jej rozpatrywania. W pozostałych przypadkach nie stwierdzono, aby zaistniałe nieprawidłowości wywołały negatywne skutki.

W wezwaniach wyznaczano różne terminy na uzupełnienie podania (7 lub 14 dni). We wszystkich sprawach braki zostały usunięte, chociaż w jednym przypadku⁵⁴ nastąpiło to jeden dzień po upływie wyznaczonego terminu.

We wszystkich skontrolowanych sprawach strony były zawiadamiane o wszczęciu postępowania. Pisma w tej sprawie wystosowywano w terminie:

- nieprzekraczającym 14 dni od daty wpływu kompletnego wniosku w 25 sprawach⁵⁵,
- przekraczającym 14 dni, a nieprzekraczającym miesiąca od daty wpływu kompletnego wniosku w 5 sprawach⁵⁶.

W jednym przypadku⁵⁷ o sprawie nie zostali zawiadomieni następcy prawni osób, które widniały w ewidencji gruntów i budynków, jako właściciele nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu, a które zmarły przed wszczęciem postępowania. W wyjaśnieniach⁵⁸ wskazano, że (...) organ korespondencję do stron postępowania (...) pozostawił w aktach sprawy ze skutkiem doręczenia. Zgodnie z utrwaloną linią orzekania Wojewody Małopolskiego, w przypadku gdy podjęto wszelkie próby uzyskania informacji dot. spadkobierców korespondencję pozostawia się w aktach. Postępowanie w sprawie kontynuowano z uwagi na fakt, że Inwestor miał świadomość ewentualnego ryzyka wznowienia postępowania w przypadku gdyby taki wniosek wpłynął. W badanym przypadku z uwagi na odległość obiektu od granicy przedmiotowej działki która wynosi ponad 6 m, ryzyko jest minimalne, nawet w przypadku wszczęcia takiego postępowania.

W jednej sprawie⁵⁹ pełnomocnik inwestora we wniosku o pozwolenie na budowę zaznaczył, że wyraża wolę doręczania pism za pomocą środków komunikacji elektronicznej, jednak nie podał wymaganego adresu skrzynki ePUAP. Starosta Nowotarski nie podjął działań zmierzających do wyjaśnienia, czy pełnomocnik faktycznie oczekiwał doręczania korespondencji w formie elektronicznej, co stanowi nieprawidłowość. W wyjaśnieniach⁶⁰ jednostka kontrolowana wskazała, że: (...) osoba prowadząca sprawę (...), przeoczyła fakt, iż Pełnomocnik Inwestora wyraził zgodę na korespondencję elektroniczną (...). W dalszych wyjaśnieniach zawartych w zastrzeżeniach⁶¹ podkreślono, że (...) inwestor wprawdzie wyraził zgodę na korespondencję

⁵² Dz.U. z 2023 r. poz. 2111 z późn. zm.

⁵³ BA.6740.1.1504.2023.

⁵⁴ BA.6740.1.589.2023.

⁵⁵ BA.6740.1.1335.2023, BA.6740.1.1426.2024, BA.6740.1.880.2024, BA.6740.1.375.2024, BA.6740.1.175.2023, BA.6740.1.589.2023, BA.6740.1.757.2024, BA.6740.1.333.2024, BA.6740.1.1011.2022, BA.6740.1.1245.2024, BA.6740.1.940.2024, BA.6740.1.1699.2022, BA.6740.1.1176.2022, BA.6740.1.419.2022, BA.6740.1.375.2023, BA.6740.1.1665.2022, BA.6740.1.1245.2022, BA.6740.1.818.2022, BA.6740.1.989.2023, BA.6740.1.1387.2022, BA.6740.1.945.2022, BA.6740.1.451.2022, BA.6740.1.1504.2023, BA.6740.1.832.2023, BA.6740.1.14.2023.

⁵⁶ BA.6740.1.849.2023, BA.6740.1.275.2022, BA.6740.1.1449.2023, BA.6740.1.600.2022, BA.6740.1.1538.2022.

⁵⁷ BA.6740.1.1245.2024.

⁵⁸ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 3 marca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

⁵⁹ BA.6740.1.1665.2022.

⁶⁰ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 3 marca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

⁶¹ Pismo Wicestarosty Nowotarskiego z 3 czerwca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

elektroniczną, ale we wniosku o pozwolenie na budowę pkt 3 (dane pełnomocnika), nie podał adresu skrzynki e-PUAP tylko adres e-mail, co odczytano, jako zgodę na taki właśnie rodzaj korespondencji elektronicznej (kontaktu), z którego zazwyczaj pełnomocnicy, projektanci korzystają przy wymianie szybkich wiadomości, np. ustaleń terminów wizyty, odbioru dokumentów, innych zapytań itp. Zatem, w związku z brakiem adresu skrzynki e-PUAP, osoba prowadząca sprawę, przesłała korespondencję (zawiadomienie o prowadzonym postępowaniu) w formie papierowej. Należy zaznaczyć, że Pełnomocnik Inwestora wszystkie dokumenty w przedmiotowej sprawie składał i odbierał osobiście wyłącznie w formie papierowej. Brak wskazania przez pełnomocnika adresu skrzynki e-PUAP we wniosku o pozwolenie na budowę nie stanowi nieprawidłowości wywołującej negatywne skutki, które mogłyby prowadzić do wydłużenia czasu trwania postępowania lub nieosiągnięcia celów regulacji zawartej w art. 33 ust. 6 Prawa budowlanego. Z kolei przeciwnie, gdyby tuż. Organ podjął działania w celu uzupełnienia wniosku o adres skrzynki e-PUAP, mogłoby to spowodować paradoksalnie wydłużenie całego procesu. W związku z powyższym zdaniem tuż. Organu, nie można uznać tego faktu za nieprawidłowość – wręcz przeciwnie dalszy przebieg postępowania, w tym osobisty odbiór decyzji w dniu jej podpisania w formie papierowej, potwierdza intencję Pełnomocnika co do tradycyjnej formy doręczania korespondencji i świadczy o właściwym zinterpretowaniu treści wniosku w tej kwestii przez pracownika prowadzącego sprawę, pomimo przeoczenia błędu pisarskiego we wniosku w postaci x w miejscu zgody na korespondencję elektroniczną (...). Na potwierdzenie informacji przekazanych w zastrzeżeniach do projektu wystąpienia pokontrolnego jednostka kontrolowana załączyła do nich wydruk e-maila z 26 maja 2025 r. (tj. z daty późniejszej niż dzień przekazania Staroście Nowotarskiemu projektu wystąpienia pokontrolnego), w którym ww. pełnomocnik informuje, że omyłkowo wskazał we wniosku o pozwolenie na budowę, że wyraża zgodę na doręczanie korespondencji w formie elektronicznej.

Mając na uwadze treść ww. wiadomości e-mail pełnomocnika strony należy stwierdzić, że nieprawidłowość ta nie wywołała negatywnego skutku.

Należy zauważyć, że w jednej sprawie⁶² Starosta Nowotarski wysłał zawiadomienie o wszczęciu postępowania bez uwzględnienia faktu, że strona miała wyznaczonego pełnomocnika. W wyjaśnieniach⁶³ wskazano, że *zawiadomienie to zostało skierowane do Pani (...) przez pomyłkę (...) Po analizie sprawy faktycznie wystarczyło poinformowanie tylko Pana (...) jako pełnomocnika Państwa (...).*

Opisane działanie nie miało wprawdzie negatywnych następstw dla terminowości załatwienia sprawy, jednak odbyło się to kosztem realizacji praw przysługujących stronie w postępowaniu administracyjnym.

Również w jednej sprawie⁶⁴ organ skierował korespondencję do osoby uznanej za pełnomocnika strony, pomimo że w aktach sprawy nie znajdował się żaden dokument potwierdzający jej umocowanie. Jednostka kontrolowana wyjaśniła⁶⁵, że *w bazie ewidencji gruntów tutejszego Starostwa w pozycji (...) zamieszkałej w USA jest wpisany pełnomocnik (...). Dlatego tutejszy organ prawidłowo powiadomił ustanowionego pełnomocnika (...).* Takie działanie należy ocenić jako niewłaściwe. Informacja o pełnomocniku znajdująca się w bazie ewidencji gruntów, nie zastępuje pełnomocnictwa w rozumieniu art. 33 § 3 k.p.a. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, organ może uznać osobę za pełnomocnika strony wyłącznie po przedłożeniu przez stronę lub jej przedstawiciela stosownego dokumentu pełnomocnictwa. Brak takiego dokumentu w aktach sprawy oznacza, że organ nie miał podstaw do przyjęcia, że dana osoba jest uprawniona do reprezentowania strony. Opisane działanie organu nie ma

⁶² BA.6740.1.1449.2023.

⁶³ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 3 marca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

⁶⁴ BA.6740.1.818.2022.

⁶⁵ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 3 marca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

bezpośredniego wpływu na terminowość prowadzenia postępowania i nie może być oceniana w ramach niniejszej kontroli. Należy jednak zauważyć, że błędne przyjęcie lub pominięcie faktu działania strony przez pełnomocnika może wywołać poważne skutki procesowe, które podważają skuteczność i rzetelność prowadzonego postępowania.

Należy również zwrócić uwagę na sprawę⁶⁶, w toku której organ otrzymał informację, że dwie strony zostały pominięte w prowadzonym postępowaniu administracyjnym. Strony te zostały wprowadzone zawiadomione o sprawie, jednak w terminie 6 dni od otrzymania tej informacji. Z wyjaśnień⁶⁷ jednostki kontrolowanej wynika, że *osoba prowadząca sprawę (...) w dniu 12.07.2022r. w rozmowie telefonicznej z pełnomocnikiem inwestorów została poinformowana, iż sąsiedzi, właściciele dz. nr ewid. (...) w m. (...) nie otrzymali zawiadomienia, a byli ujęci w obszarze oddziaływania inwestycji. W rozmowie (...) poinformowała, że sprawdzi czy zaistniał błąd i poprosiła aby złożyli pismo na dziennik podawczy, w którym wyjaśniają, że są właścicielami działki nr ewid. (...) i podają swoje dane. W tym samym dniu prowadząca sprawdziła w ewidencji gruntów i budynków i potwierdziła, że omyłkowo zrobiła wypis dla niewłaściwego obrębu. (...) Żeby nie wprowadzać w błąd pełnomocnika postanowiła poczekać na pismo od właścicieli działki (...). Po tym jak prowadząca otrzymała pismo z dziennika podawczego niezwłocznie wysłała zawiadomienie uzupełniające do Państwa (...). Opisane działanie spowodowało opóźnienie w wysyłce. Działanie to, choć było nieprawidłowe, nie miało jednak negatywnych konsekwencji dla terminowości załatwienia sprawy.*

W jednej sprawie⁶⁸ pisma były kierowane do podmiotu, któremu nie przysługiwał przymiot strony w postępowaniu. Z wyjaśnień⁶⁹ wynika, że za stronę uznano gminę tylko na tej podstawie, że inwestycja miała być realizowana na jej terenie. Z art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego wynika natomiast wprost, że stronami postępowania w sprawie pozwolenia na budowę są jedynie inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. Mając na uwadze, że na dzień przeprowadzenia kontroli w niniejszej sprawie nie zostały wydane rozstrzygnięcia, od których strony mogłyby wnieść środki zaskarżenia, należy stwierdzić, że ww. działanie organu, mimo że nieprawidłowe, nie wywołało negatywnych skutków.

W 16 skontrolowanych sprawach Starosta Nowotarski wydał postanowienie nakładające obowiązek usunięcia nieprawidłowości w przedłożonej dokumentacji⁷⁰. Czynności tej dokonywano w terminie:

- nieprzekraczającym 14 dni od daty wpływu kompletnego wniosku w 3 sprawach⁷¹,
- przekraczającym 14 dni, a nieprzekraczającym miesiąca w 6 sprawach⁷², co stanowi uchybienie,
- przekraczającym miesiąc w 7 sprawach⁷³ (w skrajnym przypadku⁷⁴ termin ten wyniósł 57 dni), co stanowi nieprawidłowość.

⁶⁶ BA.6740.1.945.2022.

⁶⁷ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 3 marca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

⁶⁸ BA.6740.1.1699.2022.

⁶⁹ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 14 marca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

⁷⁰ W trybie art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego.

⁷¹ BA.6740.1.175.2023, BA.6740.1.589.2023, BA.6740.1.1245.2024.

⁷² BA.6740.1.333.2024, BA.6740.1.1699.2022, BA.6740.1.1176.2022, BA.6740.1.989.2023, BA.6740.1.1387.2022, BA.6740.1.945.2022,

⁷³ BA.6740.1.757.2024, BA.6740.1.275.2022, BA.6740.1.1449.2023, BA.6740.1.451.2022, BA.6740.1.1504.2023, BA.6740.1.832.2023, BA.6740.1.1538.2022.

⁷⁴ BA.6740.1.1538.2022.

W wyjaśnieniach⁷⁵ wskazano, że na opóźnienia w wydaniu postanowienia miały wpływ (...) ilość, zróżnicowanie i trudny charakter spraw. Wskazywano⁷⁶ przy tym, że sprawy budowlane różnią się od innych postępowań administracyjnych – wymagają m.in. analizy zgodności projektu z planem zagospodarowania przestrzennego, przepisami technicznymi czy uzgodnień między różnymi organami (...). Dodatkowo argumentowano⁷⁷, że (...) przepisy Prawa budowlanego nie precyzują w jakim odstępie czasowym od daty wpływu wniosku o pozwolenie na budowę organ administracji architektoniczno-budowlanej powinien wydać postanowienie o nałożeniu obowiązku usunięcia nieprawidłowości, więc nie można stwierdzić przewlekłości w działaniach Organu. W odniesieniu do jednej sprawy⁷⁸ jednostka kontrolowana wyjaśniła⁷⁹ natomiast, że pracownik prowadzący sprawę, przyjęty do pracy kilka miesięcy wcześniej, jako osoba niedoświadczona, był dopiero wdrażany w tematykę i problematykę spraw, oraz wymagał jeszcze pomocy ze strony współpracowników. Dlatego wszystkie czynności były wykonywane wolniej i wymagały dodatkowego czasu (...). Ponadto wskazano, że sprawa miała charakter skomplikowany i konieczne było przeprowadzenie dodatkowych analiz.

W odniesieniu do powyższych wyjaśnień należy przyznać, że chociaż przepisy Prawa budowlanego nie wskazują wprost terminu, w jakim organ administracji architektoniczno-budowlanej powinien nałożyć obowiązek usunięcia nieprawidłowości, to nadal podlega on obowiązkowi działania w sposób sprawny i efektywny, zgodnie z zasadą szybkości postępowania, o której mowa w art. 12 § 1 k.p.a.

Skutkiem ww. nieprawidłowości było wydłużenie czasu załatwienia sprawy.

Termin na usunięcie nieprawidłowości w przedłożonej dokumentacji wyznaczano poprzez wskazanie daty jego upływu (biorąc pod uwagę datę doręczenia postanowienia terminy te wynosiły od 23 do 385 dni). W 5 przypadkach⁸⁰ termin ten był wydłużany na wniosek inwestora. Nowy termin wyznaczano zgodnie z żądaniem wnioskodawcy.

W 12⁸¹ sprawach obowiązki nałożone ww. postanowieniami nie znajdowały oparcia w przepisach prawa albo stanie faktycznym sprawy, co stanowi nieprawidłowość. Jednostka kontrolowana wzywała inwestorów do:

- Dołączenia decyzji o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej lub informacji, że taka decyzja nie jest wymagana (2 sprawy⁸²).

W udzielonych wyjaśnieniach⁸³ jednostka kontrolowana wskazywała na konieczność posiadania informacji, czy na terenie objętym inwestycją nie występują urządzenia melioracyjne. W ocenie organu ustalenie tej okoliczności było konieczne z punktu widzenia przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych⁸⁴, które wymagają wyłączenia z produkcji rolnej gruntów pod takimi urządzeniami.

Należy w tym miejscu wskazać, że inwestor nie ma obowiązku dostarczania dowodów potwierdzających, iż nie jest zobowiązany do uzyskania decyzji o wyłączeniu gruntów z

⁷⁵ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 3 i 14 marca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

⁷⁶ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 3 marca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

⁷⁷ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 14 marca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

⁷⁸ BA.6740.1.275.2022.

⁷⁹ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 14 marca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

⁸⁰ BA.6740.1.1449.2023, BA.6740.1.989.2023, BA.6740.1.1387.2022, BA.6740.1.832.2023, BA.6740.1.1538.2022.

⁸¹ BA.6740.1.589.2023, BA.6740.1.333.2024, BA.6740.1.757.2024, BA.6740.1.451.2022, BA.6740.1.1245.2024, BA.6740.1.1449.2023, BA.6740.1.945.2022, BA.6740.1.1504.2023, BA.6740.1.1538.2022, BA.6740.1.1699.2022, BA.6740.1.1176.2022, BA.6740.1.175.2023.

⁸² BA.6740.1.589.2023, BA.6740.1.333.2024.

⁸³ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 3 marca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

⁸⁴ Ustawa z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82).

produkcji rolnej. To do organu prowadzącego sprawę należy ustalenie, czy taki dokument powinien zostać przedłożony. Przenoszenie obowiązku dokonania tego ustalenia na inwestora jest niezasadne.

- Przedłożenia dokumentu potwierdzającego, że inwestor zamieszkuje przez co najmniej 5 lat w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodząca w skład gospodarstwa rolnego, oświadczenia o prowadzeniu gospodarstwa rolnego oraz potwierdzenia kwalifikacji umożliwiających prowadzenie gospodarstwa rolnego (jedna sprawa⁸⁵).

W wyjaśnieniach⁸⁶ wskazano, że (...) organ administracji architektoniczno-budowlanej (AAB) żąda od inwestora przedstawienia określonych dokumentów dotyczących zabudowy rolniczej na podstawie ustawy z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego (dalej: u.k.u.r.). Żądanie przez organ AAB dokumentów związanych z zabudową rolniczą na podstawie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego jest uzasadnione potrzebą:

- Zapewnienia zgodności inwestycji z przepisami prawa.
- Ochrony gospodarstw rodzinnych i właściwego zagospodarowania gruntów rolnych.
- Uniknięcia sankcji związanych z naruszeniem przepisów u.k.u.r.

Takie działanie organu AAB znajduje oparcie zarówno w obowiązujących przepisach, jak i w orzecznictwie sądowym.

Należy podkreślić, że zakres załączników do wniosku o pozwolenie na budowę został wyraźnie określony w art. 33 ust. 2 Prawa budowlanego. Jest to katalog zamknięty i organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może żądać od inwestora przedłożenia dodatkowych dokumentów, niewskazanych w tym przepisie, co wynika z konstytucyjnej zasady praworządności. Natomiast ani z Prawa budowlanego, ani z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego nie wynika, że w jakichkolwiek okolicznościach sprawy udzielenie pozwolenia na budowę może być warunkowane udowodnieniem przez inwestora, że przysługuje mu status rolnika indywidualnego.

- Określenia w części opisowej projektu architektoniczno-budowlanego liczby izb w budynku (2 sprawy⁸⁷).

W wyjaśnieniach⁸⁸ wskazano, że Starosta Nowotarski nakładając obowiązek (...) kierował się wymogami GUS gromadzącego dane do celów statystycznych oraz zachowaniem kompletności danych w programie RejAkt – obsługa dokumentów, a także (...) niezbędnością podania w treści decyzji o pozwoleniu na budowę parametrów charakterystycznych projektowanej inwestycji (...).

W związku z ww. wyjaśnieniami należy zaznaczyć, że zawartość projektu architektoniczno-budowlanego regulowana jest przez art. 34 ust. 3 pkt 2 Prawa budowlanego oraz rozporządzenie Ministra Rozwoju z 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego⁸⁹. Z przepisów tych nie wynika, aby w części opisowej projektu architektoniczno-budowlanego należało wskazać liczbę izb, tj. pomieszczeń mieszkalnych w obiekcie. Jeśli jednak z jakichkolwiek powodów organ administracji architektoniczno-budowlanej potrzebuje informacji o liczbie pomieszczeń, powinno to być możliwe do ustalenia na podstawie części rysunkowej projektu architektoniczno-budowlanego, która zawiera m.in. rzuty charakterystycznych poziomów, ukazujące układ funkcjonalno-przestrzenny obiektu. Należy również zauważyć, że przepisy prawa

⁸⁵ BA.6740.1.589.2023.

⁸⁶ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 3 marca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

⁸⁷ BA.6740.1.757.2024, BA.6740.1.451.2022.

⁸⁸ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 3 marca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

⁸⁹ Dz. U. z 2022 r. poz. 1679 z późn. zm.

budowlanego nie nakładają obowiązku uwzględniania tego typu parametrów obiektu budowlanego w decyzji o pozwoleniu na budowę.

- Doprowadzenia projektu architektoniczno-budowlanego do zgodności z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie⁹⁰ (jedna sprawa⁹¹).

W wyjaśnieniach⁹² wskazano, że (...) *pomimo, iż z przepisów art. 35 Prawa budowlanego nie wynika że sprawdzenia pod względem zgodności z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi podlega projekt architektoniczno-budowlany, Wojewoda Małopolski w swoich orzeczeniach wskazywał, o potrzebie wyjaśnienia lub doprowadzenia projektu do zgodności z przepisami technicznymi w przypadku pojawienia się wątpliwości o prawidłowości przyjętych przez projektanta rozwiązań.*

Starosta Nowotarski nie przedstawił konkretnych rozstrzygnięć Wojewody Małopolskiego, w których organ wyższego stopnia wyraża stanowisko wskazujące na konieczność sprawdzania projektu architektoniczno-budowlanego po względem zgodności z przepisami techniczno-budowlanymi. W związku z tym należy wskazać, że zakres uprawnień organu administracji architektoniczno-budowlanej w zakresie merytorycznej weryfikacji otrzymywanej od inwestorów dokumentacji wyznacza art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego. Z przepisu tego wynika, że sprawdzeniu pod względem zgodności z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi podlega jedynie projekt zagospodarowania działki lub terenu. Jednocześnie istnieje różnica pomiędzy zwróceniem inwestorowi uwagi na występujące w projekcie architektoniczno-budowlanym błędy, a nałożeniem obowiązku w trybie art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego.

- Uzupełnienia części rysunkowej projektu zagospodarowania terenu o „bilans terenu wyliczony w stosunku do powierzchni terenu budowlanego” (jedna sprawa⁹³).

W wyjaśnieniach⁹⁴ wskazano, że ww. obowiązek nałożono, ponieważ pierwotnie (...) *bilans terenu w części rysunkowej był sporządzony dla całości obszaru objętego inwestycją, natomiast działki inwestycyjne znajdują się w terenach objętych dwoma planami zagospodarowania terenu (...).*

W nawiązaniu do powyższych wyjaśnień należy wskazać, że obowiązek przedstawienia powierzchni poszczególnych części terenu w odniesieniu do wymagań różnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego znajduje uzasadnienie w części opisowej projektu zagospodarowania działki lub terenu. Niemniej jednak, ani przepisy Prawa budowlanego, ani wspomniane wcześniej rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego nie wskazują, że takie zestawienie lub bilans powinny być zawarte w części graficznej projektu.

- Zawarcia w części opisowej projektu zagospodarowania terenu informacji, czy droga wewnętrzna spełnia wymagania rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (jedna sprawa⁹⁵).

⁹⁰ Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.

⁹¹ BA.6740.1.757.2024.

⁹² Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 3 marca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

⁹³ BA.6740.1.333.2024.

⁹⁴ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 3 marca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

⁹⁵ BA.6740.1.1245.2024.

W odpowiedzi⁹⁶ na pytanie o podstawę prawną nałożenia ww. obowiązku Starosta Nowotarski przywołał treść § 14 ww. rozporządzenia określającego wymogi dotyczące dojścia i odjazdu do działek budowlanych oraz budynków i urządzeń z nimi związanych.

W związku z powyższym należy zaznaczyć, że przepisy prawa nie ustanawiają wymogu zawarcia w części opisowej projektu zagospodarowania działki lub terenu jednoznacznego wskazania, że spełnia on konkretne wymogi techniczno-budowlane (do poszczególnych części projektu budowlanego należy jedynie dołączyć oświadczenie projektanta o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej).

- Uwzględnienia na rzutach projektu architektoniczno-budowlanego innych obiektów w zabudowie zwartej, uwidocznionych na mapie sytuacyjno-wysokościowej (jedna sprawa⁹⁷).

W wyjaśnieniach⁹⁸ wskazano, że organ nałożył powyższy obowiązek (...) *z ostrożności procesowej, aby otrzymać pełen zgodny z prawdą obraz projektowanej inwestycji przedstawiony w projekcie architektoniczno-budowlanym*. Jednocześnie jednostka kontrolowana zaznaczyła, że (...) *w przedmiotowym przypadku zastosowanie może mieć art. 35 ust. 1 pkt 3 Prawa budowlanego w związku z § 20 ust. 1 pkt 2 i 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego*.

Należy ponownie zaznaczyć, że organ powinien opierać wszelkie swoje działania na przepisach prawa. Warto z związku z tym zauważyć, że przywołany w wyjaśnieniach § 20 rozporządzenia Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego dotyczy części opisowej projektu architektoniczno-budowlanego, podczas gdy nałożony obowiązek odnosił się do części rysunkowej tego projektu.

- Przedłożenia inwentaryzacji budynku zawierającej określenie dotychczasowego przeznaczenia poszczególnych pomieszczeń (jedna sprawa⁹⁹).

W wyjaśnieniach¹⁰⁰ wskazano, że organ nałożył obowiązek (...) *z ostrożności procesowej (...). W przedmiotowym przypadku zastosowanie może mieć art. 35 ust. 1 pkt 3 Prawa budowlanego w związku z § 20 ust. 1 pkt 2 i 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego*.

Kwestia zakresu uprawnień organu administracji architektoniczno-budowlanej w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę została już kilkakrotnie omówiona w niniejszym dokumencie.

- Przedłożenia prawomocnej decyzji o pozwoleniu wodnoprawnym lub informacji, że taka decyzja nie jest wymagana (jedna sprawa¹⁰¹).

W wyjaśnieniach¹⁰² wskazano, że *zgodnie z art. 394. ust 1 pkt 13 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 2233 z późn. zm.) zgłoszenia wodnoprawnego wymaga: wykonanie urządzeń wodnych służących do wprowadzania do ziemi ścieków oczyszczonych w przydomowej oczyszczalni ścieków na potrzeby zwykłego korzystania z wód. Organ omyłkowo w postanowieniu napisał decyzję zamiast zgłoszenie wodnoprawne*.

⁹⁶ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 3 marca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

⁹⁷ BA.6740.1.1449.2023.

⁹⁸ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 3 marca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

⁹⁹ BA.6740.1.1449.2023.

¹⁰⁰ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 3 marca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

¹⁰¹ BA.6740.1.945.2022.

¹⁰² Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 3 marca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

Z powyższych wyjaśnień wynika, że jednostka kontrolowana przyznaje, iż błędnie zażądała przedłożenia decyzji wodnoprawnej zamiast zgłoszenia. Zastrzeżenia budzi również sposób sformułowania tego żądania, ponieważ organ wezwał do przedłożenia decyzji lub informacji, że nie jest ona wymagana, co wskazuje na brak samodzielnej oceny, czy planowane przedsięwzięcie w ogóle podlega obowiązkowi uzyskania pozwolenia wodnoprawnego. Tym samym odpowiedzialność za kwalifikację prawną inwestycji została bezpodstawnie przerzucona na inwestora.

- Przedłożenia pisma zawierającego informację o położeniu działki na terenie aglomeracji, w związku z projektowaną oczyszczalnią ścieków (jedna sprawa¹⁰³).

W wyjaśnieniach¹⁰⁴ wskazano, że (...) organ wezwał o informację Wójta Gminy czy przedmiotowa inwestycja położona jest na obszarze aglomeracji zgodnie z rozporządzeniem Nr 4/2014 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 16 stycznia 2014r. w sprawie korzystania z wód regionu Górnej Wisły (Dz. Urz. Województwa Małopolskiego z 2014r., poz 317) § 17 pkt 2 lit. b „Wprowadza się ograniczenia w korzystaniu z wód, polegające na zakazie: wprowadzania do ziemi ścieków, z wyłączeniem wód opadowych i roztopowych, o których mowa w art. 9 ust. 1 pkt 14 lit c. ustawy Prawo wodne: na obszarze aglomeracji o których mowa w art. 43 ustawy Prawo wodne”.

We wcześniejszej części niniejszego dokumentu zaznaczono, że przenoszenie obowiązków dowodowych na inwestora bez wyraźnej podstawy prawnej jest nieuzasadnione. Skoro przepisy nie przewidują obowiązku dołączenia do wniosku o pozwolenie na budowę informacji dotyczącej statusu terenu w kontekście wymogów korzystania z wód, to Starosta Nowotarski powinien dokonać odpowiednich ustaleń we własnym zakresie.

- Doprowadzenia wysokości budynku do zgodności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania terenu, pomimo że inwestycja w tym zakresie nie naruszała ustaleń planu (jedna sprawa¹⁰⁵).

W wyjaśnieniach¹⁰⁶ wskazano, że w sytuacji projektowanej przebudowy, nadbudowy i rozbudowy organ w pierwszej kolejności badał zgodność nowej inwestycji z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Gminy Czarny Dunajec. Odnośnie wysokości budynku projektant określił miejsce głównego wejścia (...), ale organ miał wątpliwości w zakresie lokalizacji głównego wejścia do budynku. Wątpliwość powyższa była skutkiem, analizy załączonego projektu architektoniczno-budowlanego, wg którego zaprojektowano, obniżenie terenu, a wejście oznaczono na wysokości 11,93 m.

W nawiązaniu do złożonych wyjaśnień, należy zauważyć, że lokalizacja głównego wejścia do budynku została określona w projekcie architektoniczno-budowlanym w sposób jednoznaczny i nie budzący wątpliwości. Zgodnie z projektem pozostało ono w pierwotnej lokalizacji i nie zostało zmienione w wyniku zaplanowanych robót budowlanych.

W rozbudowanej części budynku zaprojektowano wprowadzić dodatkowe wejście na poziomie piwnicy, jednak prowadziło ono wyłącznie do części obiektu, a nie do jego głównych pomieszczeń. Biorąc pod uwagę definicję wysokości budynku¹⁰⁷ zawartą

¹⁰³ BA.6740.1.945.2022.

¹⁰⁴ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 3 marca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

¹⁰⁵ BA.6740.1.1504.2023.

¹⁰⁶ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 14 marca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

¹⁰⁷ Zgodnie z § 2 pkt 14 Uchwały Nr XVII/174/2020 Rady Gminy Czarny Dunajec z dnia 10 lutego 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Gminy Czarny Dunajec (DZ.U. Woj. Mał. Z 2020 r. poz. 1755) wysokość zabudowy, to wymiar służący do określenia

w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz fakt, że wysokość obiektu, mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do najwyższego punktu dachu, wynosi 11,93 m, należy stwierdzić, że jest ona zgodna z ustaleniami planu, ponieważ nie przekracza dopuszczalnej wysokości 12 m.

- Przedłożenia uzgodnienia projektowanych robót budowlanych z wykonawcą inwestycji drogowej pełniącym funkcję gwaranta (jedna sprawa¹⁰⁸).

W wyjaśnieniach¹⁰⁹ wskazano, że *obowiązek uzyskania uzgodnienia wynikał z zapisu w decyzji Burmistrza Miasta Nowy Targ znak: (...) z dnia 07.09.2022 r., o treści: „z uwagi na fakt, że droga ul. [...] jest na gwarancji, warunki włączenia do sieci w chodniku należy uzyskać od gwaranta (...), w takiej formie aby ciągłość gwarancji została zachowana. Przed przystąpieniem do wykonania robót należy przedłożyć uzgodnienie na piśmie”.* Zwraca się uwagę, że uzgodnienie na piśmie miało być przedłożone do Urzędu Miasta Nowy Targ przed rozpoczęciem robót budowlanych. Jednak w pierwszym zdaniu jest mowa o „warunkach włączenia do sieci”. Przyłącza kanalizacji sanitarnej i deszczowej były objęte zakresem wniosku o pozwolenie na budowę i to organ administracji architektoniczno-budowlanej miał zbadać zgodność z przepisami w tym zakresie. W przypadku braku możliwości przyłączenia się do sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej w miejscu przedstawionym na projekcie zagospodarowania terenu należało odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę i zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego lub ponownie wezwać Inwestora o przedstawienie innych rozwiązań projektowych w tym zakresie. Pismem (...) Firma (...) wyraziła zgodę na wykonanie przyłączy kanalizacji sanitarnej i deszczowej (...).

W nawiązaniu do przedstawionych wyjaśnień należy podkreślić, że inwestor, działając zgodnie z art. 39 ust. 3 ustawy o drogach publicznych¹¹⁰, dopełnił obowiązku uzyskania zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację urządzeń obcych w pasie drogowym. Wymóg ten został spełniony poprzez uzyskanie ww. decyzji Burmistrza Miasta Nowy Targ z 7 września 2022 r. Należy jednak zaznaczyć, że obowiązek przedłożenia uzgodnienia z tzw. „gwarantem”, zawarty w treści wspomnianej decyzji, nie znajduje podstawy ani w przepisach Prawa budowlanego, ani w innych przepisach powszechnie obowiązującego prawa. W związku z tym nie może być traktowany jako dokument niezbędny do uzyskania pozwolenia na budowę.

- Doprowadzenie wniosku o pozwolenie na budowę do zgodności z art. 33 Prawa budowlanego poprzez uzupełnienie zakresu zamierzenia budowlanego o wykonanie szczelnego oczka wodnego (jedna sprawa¹¹¹).

W wyjaśnieniach¹¹² wskazano, że *konieczność uzupełnienia wniosku o pozwolenie na budowę (PB-1) o szczelne oczko wodne wynikała z faktu uwzględnienia takiego rozwiązania gospodarowania wodami opadowymi w projekcie budowlanym przez projektanta. Z uwagi jednak na niewystarczające informacje znajdujące się w dokumentacji projektowej, w tym m.in. na początkowy brak określenia powierzchni oczka wodnego, tuż. organ nie mógł na tym etapie jednoznacznie ocenić, że jego budowa nie wymaga pozwolenia na budowę ani zgłoszenia. Zgodnie z § 28 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2022r., 1225 z późn. zm.)*

maksymalnego pionowego gabarytu budynku, liczony od poziomu terenu przy głównym wejściu do obiektu do najwyższego punktu dachu.

¹⁰⁸ BA.6740.1.1538.2022.

¹⁰⁹ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 3 marca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

¹¹⁰ Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2022 r. poz. 1693 t.j. ze zm.).

¹¹¹ BA.6740.1.451.2022.

¹¹² Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 3 marca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

w przedmiotowym przypadku działka budowlana powinna być wyposażona w urządzenia budowlane umożliwiające retencjonowanie wód opadowych.

Należy wskazać, że nazwa zamierzenia budowlanego we wniosku o pozwolenie na budowę powinna ogólnie określać zamierzenie budowlane. Nie ma podstaw, aby od inwestora wymagać wyszczególnienia w tym punkcie wniosku poszczególnych urządzeń budowlanych przewidzianych do realizacji w ramach zamierzenia budowlanego.

- Wyjaśnienia rozbieżności między wizualizacją budynku umieszczoną na stronie tytułowej dokumentacji projektowej a rozwiązaniami przedstawionymi na rysunkach poszczególnych kondygnacji, przekroju oraz elewacjach (jedna sprawa¹¹³).

W wyjaśnieniach¹¹⁴ wskazano, że (...) omyłkowo organ wezwał o wyjaśnienie rozbieżności (...).

- Wskazania spadkobierców bądź przedłożenia dokumentu potwierdzającego stan prawny jednej z nieruchomości leżących w obszarze oddziaływania obiektu (jedna sprawa¹¹⁵).

W wyjaśnieniach¹¹⁶ wskazano, że obowiązek (...) nałożono „wyprzedzająco” by zasygnalizować problem, między innymi obowiązek wskazania ustawowych spadkobierców po nieżyjącej właścicielce działki (...). Przedmiotowa nieprawidłowość została wskazana w postanowieniu z uwagi na zawilość uzyskiwania informacji o spadkobiercach po nieżyjących stronach postępowania, jednak w przypadku nieuzupełnienia ww. punktu wiadomym jest, że tutejszy organ nie miałby podstaw do wydania decyzji odmownej o udzieleniu pozwolenia na budowę.

W świetle powyższych wyjaśnień należy raz jeszcze zaznaczyć, że organ rozpatrujący wniosek o pozwolenie na budowę może działać wyłącznie w granicach określonych przepisami prawa. Wymóg wskazania ustawowych spadkobierców nieżyjącej właścicielki działki, nałożony „wyprzedzająco”, wykracza poza te granice, ponieważ ustalenie stron postępowania nie należy do obowiązków inwestora. Inwestor nie ma obowiązku poszukiwania właścicieli nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania planowanej inwestycji. Co więcej, zgodnie z art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane, niewykonanie postanowienia skutkuje obowiązkiem wydania decyzji odmownej, co pozostaje w sprzeczności z twierdzeniem organu, że brak uzupełnienia nie miałby wpływu na rozstrzygnięcie sprawy.

- Potwierdzenia za zgodność z oryginałem kopii decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych projektantom, którzy byli wpisani do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane (jedna sprawa¹¹⁷).

W wyjaśnieniach¹¹⁸ jednostka kontrolowana wskazała, że (...) dołączone uprawnienia projektantów były kopiami bez potwierdzenia za zgodność z oryginałem lub kserokopią (...). Tym samym brak było jednoznacznego potwierdzenia, że projekt opracowała osoba wskazana jako jej autor. Dlatego też organ uznał za zasadne zażądać aby jednostka projektowa uzupełniła brakujące podpisy, w tym również projektanci branż poświadczyli za zgodność przedstawione organowi dokumenty świadczące o posiadanych uprawnieniach. Zgodnie z art. 75 § 1 k.p.a. jako dowód należy dopuścić wszystko, co może przyczynić się do wyjaśnienia sprawy, a nie jest sprzeczne z prawem. W szczególności dowodem mogą być dokumenty, zeznania świadków, opinie biegłych oraz oględziny. Zaś w myśl art. 34 ust.

¹¹³ BA.6740.1.1504.2023.

¹¹⁴ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 14 marca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

¹¹⁵ BA.6740.1.1699.2022.

¹¹⁶ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 14 marca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

¹¹⁷ BA.6740.1.175.2023.

¹¹⁸ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 3 marca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

3d pkt 1 ustawy Prawo budowlane do projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego oraz projektu technicznego dołącza się:(...) kopię decyzji o nadaniu projektantowi lub projektantowi sprawdzającemu, jeżeli jest wymagany, uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności potwierdzoną za zgodność z oryginałem przez sporządzającego projekt.

W nawiązaniu do powyższych wyjaśnień należy zwrócić uwagę, że od 10 sierpnia 2022 r.¹¹⁹ obowiązuje przepis, zgodnie z którym wymogu dołączenia do poszczególnych części projektu budowlanego kopii uprawnień budowlanych nie stosuje się do uprawnień wpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane (art. 34 ust. 3da pkt 1 Prawa budowlanego).

- Przedłożenia zaświadczenia o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego projektanta, który był wpisany do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane (jedna sprawa¹²⁰).

W wyjaśnieniach¹²¹ wskazano, że (...) w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienie nie ustalono przynależności do właściwej izby (...).

Kwestia wymagań związanych z potwierdzeniem posiadania przez projektanta prawa do sprawowania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie została omówiona we wcześniejszej części niniejszego dokumentu.

- Uzgodnienia lokalizacji obiektów budowlanych z zarządcą drogi ze względu na ich usytuowanie w odległości mniejszej niż 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni (2 sprawy¹²²).

W wyjaśnieniach¹²³ wskazano, że podstawą do nałożenia ww. obowiązku był art. 43 ustawy z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych¹²⁴. Zgodnie z tabelą zawartą w ust. 1 ww. przepisu (...) *obiekty budowlane przy drogach gminnych w terenach zabudowanych powinny być usytuowane w odległości co najmniej 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni, natomiast według art. 43 ust. 2 w/w ustawy: w szczególnie uzasadnionych przypadkach usytuowanie obiektu budowlanego (...) w odległości mniejszej (...) może nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi, wydaną przed uzyskaniem przez inwestora obiektu pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem budowy albo wykonywania robót budowlanych (...)*

W związku z powyższym należy zaznaczyć, że w przywołanym w wyjaśnieniach przepisie ustawy o drogach publicznych mowa jest o wymogu uzyskania zgody zarządcy drogi na lokalizację obiektów budowlanych, a nie dokonania uzgodnienia inwestycji. Oba pojęcia mają odmienny charakter i nie mogą być stosowane zamiennie.

- Dołączenia do dokumentacji warunków przyłączenia do sieci wodociągowej (jedna sprawa¹²⁵).

W wyjaśnieniach¹²⁶ wskazano, że (...) *w celu weryfikacji zgodności (...) zamierzenia budowlanego z § 26 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (...), ust. 1 - działka budowlana przewidziana pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub*

¹¹⁹ Data wejścia w życie ustawy z 7 lipca 2022 r. o zmianie ustawy -- Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1557 z późn. zm.).

¹²⁰ BA.6740.1.1176.2022.

¹²¹ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 14 marca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

¹²² BA.6740.1.1176.2022, BA.6740.1.175.2023.

¹²³ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 3 i 14 marca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

¹²⁴ Dz.U. z 2024 r. poz. 320 z późn. zm.

¹²⁵ BA.6740.1.175.2023.

¹²⁶ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 3 marca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

bezpośrednio budynku do sieci wodociągowej, (...) ust. 2 – w razie braku warunków przyłączenia sieci wodociągowej kanalizacyjnej działka, o której mowa w ust. 1, może być wykorzystana pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi, pod warunkiem zapewnienia możliwości korzystania z indywidualnego ujęcia wody, a także zastosowania zbiornika bezodpływowego lub przydomowej oczyszczalni ścieków (...), nałożono na Pełnomocnika obowiązek przedłożenia warunków przyłączenia do sieci wodociągowej, w celu dokonania szczegółowej analizy ww. przepisu i weryfikacji czy nie wymaga dodatkowego uzgodnienia.

W związku z powyższymi wyjaśnieniami należy zaznaczyć, że organy administracji publicznej zobowiązane są do działania na podstawie i w granicach prawa (art. 6 k.p.a., art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z 2 kwietnia 1997 r.¹²⁷). W związku z tym każdy obowiązek nakładany na obywatela musi znajdować bezpośrednie oparcie w obowiązujących przepisach. Nie ma natomiast przepisów, które wymagałyby załączenia do wniosku o pozwolenie na budowę warunków technicznych przyłączenia do sieci wodociągowej.

W żadnej z powyższych spraw obowiązki pozbawione podstaw prawnych lub faktycznych nie były jedynymi obowiązkami nałożonymi postanowieniem. W związku z tym z punktu widzenia zakresu niniejszej kontroli nieprawidłowe działanie organu nie wywołało negatywnego skutku.

W 3 sprawach¹²⁸ Starosta Nowotarski, w postanowieniach wydanych na podstawie art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego, wezwał inwestora do przedłożenia dowodu uiszczenia opłaty skarbowej, co w kontekście zakresu niniejszej kontroli stanowi uchybienie. W wyjaśnieniach¹²⁹ wskazano, że w pierwszym przypadku¹³⁰ (...) *z uwagi na brak precyzyjnego określenia inwestycji, organ nie mógł dokładnie obliczyć wysokości opłaty skarbowej na wcześniejszym etapie postępowania. W konsekwencji, na tym etapie zobowiązał inwestora do jej uiszczenia w ramach procedury udzielenia pozwolenia na budowę.* W pozostałych 2 sprawach¹³¹ jednostka kontrolowana wyjaśniła¹³², że wskazanie w postanowieniu na konieczność uiszczenia opłaty skarbowej miało jedynie charakter informacyjny. Starosta Nowotarski liczył m.in., że (...) *inwestor zdobywszy wiedzę o wysokości tej opłaty uiszczy ją bez dodatkowego wezwania w trybie art. 261 kpa (...).*

Należy podkreślić, że przepisy prawa ustanawiają szczególne reguły działania organów administracji publicznej w sytuacji nieuiszczenia przez wnioskodawcę wymaganej opłaty skarbowej od wydania pozwolenia na budowę. Wezwania do uzupełnienia tego braku nie powinno odbywać się w trybie art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane, na co wskazuje sama jednostka kontrolowana w przywołanych wyżej wyjaśnieniach.

Ponadto w jednej sprawie¹³³ jednostka kontrolowana w postanowieniu wydanym na podstawie art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego wezwała inwestora do uzupełnienia braku formalnego podania (brak we wniosku o pozwolenie na budowę obrębu ewidencyjnego oraz jednostki ewidencyjnej działek objętych inwestycją), co stanowi uchybienie. Starosta Nowotarski wyjaśnił¹³⁴, że (...) *jest świadomy konieczności zastosowania wezwania z art. 64 Kpa, jednakże w przedmiotowej sprawie zastosowano przepisy Prawa budowlanego ze względu na szereg okoliczności organizacyjnych w tym okres urlopowy, zmianę osoby prowadzącej, a także dużą*

¹²⁷ Dz.U. Nr 78, poz. 483 z późn. zm.

¹²⁸ BA.6740.1.589.2023, BA.6740.1.1449.2023, BA.6740.1.832.2023.

¹²⁹ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 3 marca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

¹³⁰ BA.6740.1.589.2023.

¹³¹ BA.6740.1.832.2023, BA.6740.1.1449.2023.

¹³² Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 3 i 14 marca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

¹³³ BA.6740.1.832.2023.

¹³⁴ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 14 marca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

liczbę toczących się postępowań. Wobec powyższego, mając na uwadze konieczność terminowego procedowania sprawy, podjęto decyzję o zastosowaniu trybu wynikającego z Prawa budowlanego, co umożliwiło dalsze prowadzenie postępowania bez zbędnych opóźnień (...).

Decyzje w sprawie pozwolenia na budowę były co do zasady wydawane po wykonaniu uzasadnionych przepisami i stanem faktycznym obowiązków wskazanych w postanowieniach wydanych przez Starostę Nowotarskiego na podstawie art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego. Jednak w jednej sprawie¹³⁵ organ zatwierdził projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielił pozwolenia na budowę, pomimo że pełnomocnik inwestora nie usunął wykazanej w postanowieniu niezgodności pomiędzy wnioskiem o pozwolenie na budowę a dokumentacją projektową. Niezgodność dotyczyła lokalizacji inwestycji (wniosek obejmował mniej działek niż projekt budowlany). Z wyjaśnień¹³⁶ jednostki kontrolowanej wynika, że *Skorygowany wniosek o pozwolenie na budowę złożony w formie elektronicznej w dniu 14.03.2024r. obejmował nieruchomości będące własnością Inwestora i jego żony zgodnie z częścią rysunkową projektu zagospodarowania terenu, zatem w tym względzie dokumentacja została ujednolicona, a zakres inwestycji określony we wniosku nie budził wątpliwości i był tożsamy z zatwierdzonym projektem zagospodarowania terenu. Projektant w piśmie przewodnim z dnia 13.03.2024r. w odpowiedzi na 1 pkt postanowienia napisał: Doprowadzono do zgodności wnioski i dokumentację w zakresie nr działek ewidencyjnych objętych zamierzeniem budowlanym – skorygowany został wniosek, strony tytułowe oraz część opisowa projektu zagospodarowania terenu. Mając na uwadze ww., istnieje możliwość, że na podstawie pisma z dnia 13.03.2024r. przedłożonego przez projektanta stwierdzono, iż korekty zgodnie z tym pismem (w zakresie strony tytułowej i opisu do pzt) pełnomocnik dokonał we wszystkich egzemplarzach (co wydaje się oczywiste), nie zauważając że w jednym z nich takiej korekty brak.* Pomimo przedstawionych wyjaśnień jednostki kontrolowanej należy zauważyć, że korekta nie została wprowadzona w egzemplarzu projektu znajdującym się w posiadaniu organu administracji architektoniczno-budowlanej. Oznacza to, że obowiązek nie został wykonany, ponieważ wszelkie zmiany powinny być naniesione we wszystkich egzemplarzach poszczególnych części projektu budowlanego, aby mogły zostać uznane za trzy jednolite egzemplarze tego samego dokumentu.

Opisane działanie nie miało wpływu na terminowość rozpatrzenia sprawy, jednak zasługuje na uwagę ze względu na potencjalne negatywne konsekwencje, jakie może pociągnąć za sobą.

W 5 sprawach wystąpiły inne okresy niepodlegające wliczeniu do terminu załatwienia sprawy. Były one związane z zawieszeniem postępowania¹³⁷, wystosowaniem wezwania na podstawie art. 50 k.p.a.¹³⁸ lub wypożyczeniem projektu przez inwestora¹³⁹. Natomiast w jednej sprawie¹⁴⁰ do jednostki kontrolowanej wpłynął wniosek o zawieszenie postępowania, jednak Starosta Nowotarski nie podjął żadnych działań procesowych w celu jego rozpatrzenia. Jak wskazano w wyjaśnieniach¹⁴¹ inwestorzy (...) *ustnie poinformowali, że wycofują wniosek o zawieszenie postępowania, dlatego przedmiotowy wniosek pozostał bez rozpoznania.* Wycofanie to było związane ze złożeniem przez inwestora wniosku o przedłużenie terminu na uzupełnienie braków określonych w postanowieniu wydanym na podstawie art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane.

¹³⁵ BA.6740.1.1449.2023.

¹³⁶ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 3 marca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

¹³⁷ BA.6740.1.1011.2022, BA.6740.1.1176.2022, BA.6740.1.1387.2022, BA.6740.1.14.2023.

¹³⁸ BA.6740.1.1699.2022.

¹³⁹ BA.6740.1.419.2022, BA.6740.1.1538.2022

¹⁴⁰ BA.6740.1.1699.2022.

¹⁴¹ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 14 marca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

Spośród spraw, w których występowały okresy zawieszenia postępowania, w 2¹⁴² było to wynikiem wniosku strony, a w kolejnych 2¹⁴³ nastąpiło to z urzędu w związku z koniecznością uprzedniego rozstrzygnięcia zagadnienia wstępnego przez inny organ lub sąd (art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a.). Postanowienia o zawieszeniu z urzędu były uzasadnione przepisami oraz stanem faktycznym i zostały wydane w terminie nieprzekraczającym 7 dni od dnia powzięcia przez organ informacji o okolicznościach uzasadniających zawieszenie.

W sprawach, w których zawieszenie nastąpiło na wniosek strony postanowienie w tej kwestii wydawano w terminie nieprzekraczającym 7 dni od dnia wpływu takiego wniosku. Należy natomiast nadmienić, że w obu tych sprawach Starosta Nowotarski nie podjął działań zmierzających do ustalenia czy nie sprzeciwiają się temu inne strony. Odnosnie pierwszego przypadku¹⁴⁴ jednostka kontrolowana wyjaśniła¹⁴⁵, że *pełnomocnik inwestora (...) wskazał we wniosku, iż wszystkie strony postępowania wyraziły na to zgodę (...)*. Natomiast w drugim przypadku¹⁴⁶ stwierdzono¹⁴⁷, że (...) *Żadna ze stron nie złożyła zażalenia na niniejsze postanowienie. Strony nie wyraziły sprzeciwu, a miały prawo do złożenia zażalenia, czego nie uczyniły (...)*. Opisane nieprawidłowe działanie jednostki kontrolowanej nie jest bezpośrednio związane z zakresem niniejszej kontroli, jednak należało zwrócić na nie uwagę ze względu na jego wagę i potencjalne negatywne skutki.

W jednej¹⁴⁸ z ww. spraw organ wydał decyzję o umorzeniu postępowania, nie podejmując wcześniej zawieszonego postępowania. W wyjaśnieniach¹⁴⁹ jednostka kontrolowana wskazała, że *przed wydaniem decyzji (...) organ nie podjął zawieszonego wcześniej postępowania, bowiem wycofanie wniosku o pozwolenie na budowę przez inwestora spowodowało, że dalsze procedowanie w sprawie stało się bezprzedmiotowe więc w następstwie tego faktu dokonano jego umorzenia. Bez znaczenia pozostaje fakt, że postępowanie pozostawało wcześniej zawieszone, organ nie powinien podejmować postępowania w celu następnie jego umorzenia, tym bardziej, że nie ustała przyczyna zawieszenia. Po wycofaniu wniosku przez pełnomocnika inwestora nie istniały natomiast jakiejkolwiek podstawy do prowadzenia postępowania i to zagadnienie jest kluczowe powodując w konsekwencji umorzenie. Postępowanie w przedmiocie pozwolenia na budowę jest postępowaniem wnioskowym, a to oznacza, że byt postępowania uzależniony jest od istnienia wniosku wszczynającego postępowanie. Wycofanie wniosku sprawia, że postępowanie staje się bezprzedmiotowe w rozumieniu art. 105 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego i postępowanie powinno zostać decyzją umorzone. Okoliczność, że wcześniej postępowanie pozostawało zawieszone niezależnie od trybu (obligatoryjnego lub fakultatywnego) nie powoduje konieczności wcześniejszego podejmowania postępowania w celu późniejszego umorzenia. Postępowanie pozostawało zawieszone, ponieważ zaistniała stosowna przesłanka (w tym przypadku wynikająca z art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a.). Przesłanka ta jednak nie ustała, a zatem brak było podstaw do podejmowania zawieszonego postępowania. Z punktu widzenia procesowego wydarzyło się natomiast coś więcej, nie istniały podstawy w ogóle do prowadzenia jakiegokolwiek postępowania w sprawie ze względu na brak wniosku. Sytuacja ta prowadzi bezpośrednio do umorzenia postępowania.*

W odniesieniu do ww. wyjaśnień należy zaznaczyć, że istotą zawieszenia postępowania jest wstrzymanie jego dalszego toku. Wiąże się to z ograniczeniem czynności organu prowadzącego sprawę do działań zmierzających do usunięcia przyczyn zawieszenia lub

¹⁴² BA.6740.1.1176.2022, BA.6740.1.1387.2022.

¹⁴³ BA.6740.1.1011.2022, BA.6740.1.14.2023.

¹⁴⁴ BA.6740.1.1176.2022,

¹⁴⁵ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 14 marca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

¹⁴⁶ BA.6740.1.1387.2022.

¹⁴⁷ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 3 marca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

¹⁴⁸ BA.6740.1.14.2023.

¹⁴⁹ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 14 marca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

niezbędnych w celu zapobieżenia niebezpieczeństwu dla życia lub zdrowia ludzkiego albo poważnym szkodom dla interesu społecznego (art. 102 k.p.a.). Wycofanie wniosku o pozwolenie na budowę co do zasady prowadzi do bezprzedmiotowości postępowania, co stanowi podstawę do jego umorzenia. Decyzja kończąca sprawę nie może jednak zostać wydana, jeśli postępowanie pozostaje w stanie zawieszenia.

Powyższe działanie nie wpłynęło negatywnie na terminowość rozpatrzenia sprawy, jednak należy mieć na względzie, że realizacja zasady szybkości działania nie może odbywać się kosztem przestrzegania reguł prowadzenia postępowania administracyjnego.

W przypadkach, w których w toku postępowania uprawnione osoby wypożyczały przedkładaną wraz z wnioskiem dokumentację projektową, jednostka kontrolowana zapewniała stosowne, pisemne potwierdzenie zarówno daty pobrania, jak i zwrotu dokumentów.

W sprawie¹⁵⁰, w której wystosowano wezwanie na podstawie art. 50 § 1 k.p.a. działanie takie wykraczało poza zakres uprawnień wynikających z tego przepisu, jak również nie znajdowało oparcia w innych przepisach prawa, w związku z czym należy je uznać za nieprawidłowość. W wyjaśnieniach¹⁵¹ wskazano, że (...) *zgodnie z orzeczeniami Wojewody Małopolskiego wniosek o zawieszenie postępowania winien zawierać zgody/oświadczenia wszystkich stron postępowania o braku sprzeciwu do zawieszenia postępowania. Strona postępowania wносила uwagi i zastrzeżenia w przedmiocie postępowania, dlatego wezwano do uzupełnienia o przedmiotowe oświadczenia, gdyż w wyniku wniesionego zażalenia na postanowienie o zawieszeniu postępowania, przedmiotowe postanowienie zostałoby uchylone przez organ II instancji (...).* W związku z przedstawionymi wyjaśnieniami należy podkreślić, że uprawnienia organu wynikające z art. 50 k.p.a. nie służą uzupełnianiu dokumentów, lecz wezwaniu strony do udziału w podejmowanych czynnościach oraz do złożenia wyjaśnień lub zeznań. Należy również zaznaczyć, że przepisy k.p.a. nie przewidują, aby obowiązkiem strony wnioskującej o zawieszenie postępowania było wykazanie braku sprzeciwu pozostałych stron wobec tego wniosku. Tym samym organ administracji architektoniczno-budowlanej nie miał podstaw do żądania od inwestora przedłożenia oświadczeń w tej kwestii. Zasada legalizmu, wynikająca z art. 7 Konstytucji RP oraz art. 6 k.p.a., nakłada na organy administracji publicznej obowiązek działania wyłącznie na podstawie i w granicach prawa. W związku z tym niedopuszczalne jest wprowadzanie dodatkowych wymagań wobec strony, które nie zostały przewidziane w obowiązujących przepisach.

Mając na uwadze, że zgodnie z udzielonymi wyjaśnieniami¹⁵² wnioskodawca wycofał wniosek o zawieszenie postępowania w terminie 4 dni od daty wystosowania ww. wezwania należy stwierdzić, że w kontekście zakresu niniejszej kontroli nieprawidłowość nie wywołała negatywnych skutków.

W jednej¹⁵³ ze spraw, w której okazało się, że jedna ze stron postępowania zmarła, jednostka kontrolowana wyjaśniła¹⁵⁴, że podjęła działania w celu ustalenia jej spadkobierców poprzez skierowanie pism do rodzeństwa zmarłego z prośbą o ich wskazanie. Równolegle podejmowano próby ustalenia tych informacji telefonicznie, kontaktując się z właściwym urzędem gminy, projektantem oraz inwestorami. Działania te nie przyniosły jednak rezultatu, a postępowanie było kontynuowane bez udziału następców prawnych zmarłej osoby. W wyjaśnieniach wskazano ponadto, że *zgodnie z przyjętą interpretacją Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego i wypracowaną praktyką w przypadkach kiedy osobą zmarłą nie jest Inwestor lub pełnomocnik Inwestora, lecz osoby z obszaru oddziaływania, organ sam próbuje ustalić strony postępowania i nie zawiesza postępowania obligatoryjnie. W sprawie (...) Inwestor miał*

¹⁵⁰ BA.6740.1.1699.2022.

¹⁵¹ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 14 marca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

¹⁵² Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 14 marca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

¹⁵³ BA.6740.1.1245.2024.

¹⁵⁴ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 3 marca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

świadomość ewentualnego ryzyka wznowienia postępowania w przypadku gdyby taki wniosek wpłynął. W badanej sprawie z uwagi na odległość obiektu od granicy przedmiotowej działki która wynosi ponad 6 m, ryzyko jest minimalne.

We wszystkich 5 sprawach¹⁵⁵, w których jednostka kontrolowana umorzyła postępowanie, nastąpiło to w związku z wycofaniem wniosku. Decyzje w tych sprawach wydawano w terminie nieprzekraczającym 7 dni od daty zaistnienia zdarzenia uzasadniającego takie działanie.

W sprawach, w których wzywano do uzupełnienia braków formalnych lub materialnych decyzje w sprawie pozwolenia na budowę, po odliczeniu okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu, wydawano w terminie:

- nieprzekraczającym miesiąca w 4 sprawach¹⁵⁶,
- przekraczającym miesiąc, a nieprzekraczającym 2 miesięcy w 8 sprawach¹⁵⁷.

W sprawach, w których nie wzywano do uzupełnienia braków formalnych i materialnych decyzje w sprawie pozwolenia na budowę wydawano w terminie:

- nieprzekraczającym miesiąca w 3 sprawach¹⁵⁸,
- przekraczającym miesiąc, a nieprzekraczającym 2 miesięcy w 8 sprawach¹⁵⁹,

Decyzje umarzające postępowanie, po odliczeniu okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu, wydawano w terminie:

- nieprzekraczającym miesiąca w 3 sprawach¹⁶⁰,
- przekraczającym miesiąc, a nieprzekraczającym 2 miesięcy w 2 sprawach¹⁶¹.

W powyższych zestawieniach ujęto 28 spraw, ponieważ Starosta Nowotarski wydał decyzje w 3 sprawach¹⁶², które przed rozpoczęciem niniejszej kontroli widniały w RWDZ, jako niezakończone. Z dwóch spraw pozostających nadal w toku jedna¹⁶³ była zawieszona, a druga¹⁶⁴ dotyczyła postępowania, w którym przedłużono termin na uzupełnienie braków określonych w postanowieniu wydanym na podstawie art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane.

W żadnej z 16 spraw¹⁶⁵, które zostały załatwione w terminie przekraczającym 2 miesiące (bez odliczenia okresów, o których mowa w art. 35 § 5 k.p.a.¹⁶⁶) Starosta Nowotarski nie

¹⁵⁵ BA.6740.1.940.2024, BA.6740.1.1011.2022, BA.6740.1.1504.2023, BA.6740.1.832.2023, BA.6740.1.14.2023.

¹⁵⁶ BA.6740.1.175.2023, BA.6740.1.589.2023, BA.6740.1.275.2022, BA.6740.1.1387.2022.

¹⁵⁷ BA.6740.1.757.2024, BA.6740.1.333.2024, BA.6740.1.989.2023, BA.6740.1.945.2022, BA.6740.1.451.2022, BA.6740.1.1538.2022, BA.6740.1.1449.2023, BA.6740.1.1245.2024.

¹⁵⁸ BA.6740.1.1426.2024, BA.6740.1.375.2024, AB.6740.1.419.2022

¹⁵⁹ BA.6740.1.1335.2023, BA.6740.1.849.2023, BA.6740.1.880.2024, BA.6740.1.375.2023, BA.6740.1.1665.2022, BA.6740.1.1245.2022, BA.6740.1.818.2022, BA.6740.1.600.2022.

¹⁶⁰ BA.6740.1.1011.2022, BA.6740.1.1504.2023, BA.6740.1.14.2023.

¹⁶¹ BA.6740.1.940.2024, BA.6740.1.832.2023.

¹⁶² BA.6740.1.275.2022, BA.6740.1.600.2022, BA.6740.1.1538.2022.

¹⁶³ BA.6740.1.1176.2022.

¹⁶⁴ BA.6740.1.1699.2022.

¹⁶⁵ BA.6740.1.175.2023, BA.6740.1.589.2023, BA.6740.1.757.2024, BA.6740.1.1245.2024, BA.6740.1.275.2022, BA.6740.1.1011.2022, BA.6740.1.1176.2022, BA.6740.1.1449.2023, BA.6740.1.989.2023, BA.6740.1.1387.2022, BA.6740.1.451.2022, BA.6740.1.1504.2023, BA.6740.1.832.2023, BA.6740.1.14.2023, BA.6740.1.600.2022, BA.6740.1.1538.2022.

¹⁶⁶ Terminy przewidziane w przepisach prawa dla dokonania określonych czynności, okresy doręczenia z wykorzystaniem publicznej usługi hybrydowej, o której mowa w art. 2 pkt 7 ustawy z 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1045), okresy zawieszenia postępowania, okresy

poinformował stron o niezakończaniu sprawy w terminie, co stanowi uchybienie. Według udzielonych wyjaśnień¹⁶⁷ jednostka kontrolowana uznaje, że (...) *niedopełnienie przez organ administracji publicznej obowiązku przewidzianego w art. 36 k.p.a. lub bezzasadne skorzystanie z kompetencji przewidzianej w tym przepisie (co w sprawach o pozwolenie na budowę mogłoby mieć marginalne stosowanie) skutkuje potencjalną odpowiedzialnością porządkową lub dyscyplinarną albo inną, przewidzianą w przepisach prawa odpowiedzialnością pracownika organu (art. 38 k.p.a.). Naruszenie tego obowiązku nie powoduje natomiast wadliwości decyzji administracyjnej w stopniu uzasadniającym jej uchylenie.*

Niezależnie od powyższego w 2 przypadkach¹⁶⁸ organ prowadził sprawy bez zachowania zasady pisemności wyrażonej w art. 14 § 1a k.p.a., jak również niedopełniając wymogów związanych z odstąpieniem od tej reguły na rzecz formy ustnej lub telefonicznej (art. 14 § 2 k.p.a.), co stanowi nieprawidłowość. W pierwszym przypadku¹⁶⁹ jednostka kontrolowana wyjaśniła¹⁷⁰, że *pełnomocnik Inwestora (...) został telefonicznie poinformowany o nieprawidłowości tj. braku daty złożenia podpisu na oświadczeniu o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Przedmiotowa nieprawidłowość nie kwalifikowała się do wezwania Inwestora zgodnie z art. 64 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (...) – do uzupełnienia wniosku (...). Odstąpiono od postanowienia nakładającego obowiązek usunięcia nieprawidłowości na podstawie art. 123 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego, w związku z art. 35 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (...), gdyż akta sprawy zostały uzupełnione (...). Natomiast w drugim przypadku¹⁷¹ wskazano¹⁷², że (...) zakres inwestycji obejmował dodatkowo działki ewid. nr (...). Działek tych nie ujęto we wniosku o pozwolenie na budowę ani nie przedłożono dla nich oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, co należało uzupełnić. Uwagi powyższe zostały przekazane telefonicznie (...) pani pełnomocnik inwestora przez osobę prowadzącą sprawę. (...) Osoba prowadząca sprawę z uwagi na znaczną liczbę prowadzonych przez nią spraw oraz dużą liczbę zaległych dni urlopowych w tym czasie, których nie dało się anulować, a które należało wykorzystać do końca roku, uznała taką formę wezwania za najprostszą i najszybszą.*

Wymaga podkreślenia, że art. 14 § 2 k.p.a. przewiduje, że sprawy mogą być załatwiane ustnie bądź telefonicznie jedynie gdy przemawia za tym interes strony, a przepis prawny nie stoi temu na przeszkodzie. Treść oraz istotne motywy takiego załatwienia powinny być utrwalone w aktach w formie protokołu lub podpisanej przez stronę adnotacji.

Biorąc pod uwagę, że w obu ww. sprawach decyzje w sprawie pozwolenia na budowę zostały wydane w terminie nieprzekraczającym 2 miesięcy, należy stwierdzić, że powyższa nieprawidłowość nie wywołała negatywnych skutków.

trwania mediacji oraz okresy opóźnień spowodowanych z winy strony albo przyczyn niezależnych od organu.

¹⁶⁷ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 3 i 14 marca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

¹⁶⁸ BA.6740.1.375.2024, BA.6740.1.1538.2022.

¹⁶⁹ BA.6740.1.375.2024.

¹⁷⁰ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 3 marca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

¹⁷¹ BA.6740.1.1538.2022.

¹⁷² Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 14 marca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

Reasumując, na 30 spraw poddanych kontroli, w zakresie terminowości wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę w 16¹⁷³ (53%) wystąpiły nieprawidłowości, a w 19¹⁷⁴ (63%) uchybienia.

2. Pozytywnie ocenia się działalność Starosty Nowotarskiego w zakresie rzetelności wprowadzania danych do RWDZ, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości

W analizowanym obszarze kontroli poddano 30 spraw, o których mowa w punkcie 1 niniejszego dokumentu oraz 10 spraw¹⁷⁵ dotyczących zgłoszeń zarejestrowanych w RWDZ.

Wszystkie wnioski o udzielenie pozwolenia na budowę zarejestrowano w RWDZ w terminie nieprzekraczającym 7 dni.

W części skontrolowanych spraw dane wprowadzone do RWDZ, były niezgodne ze stanem faktycznym wynikającym z akt spraw. Rozbieżności polegające na braku dokonania wpisu o zdarzeniu mającym wpływ na obliczenie terminu wydania decyzji (informacja o kolejnych wezwaniach do uzupełnienia dokumentacji¹⁷⁶, wpisaniu błędnej daty takiego zdarzenia (data wysłania wezwania do uzupełnienia braków formalnych¹⁷⁷, data uzupełnienia braków formalnych¹⁷⁸, data wysłania postanowienia¹⁷⁹, data otrzymania uzupełnienia dokumentacji¹⁸⁰, upływ terminu na uzupełnienie dokumentacji¹⁸¹, data wydania decyzji¹⁸²) lub wpisaniu daty zdarzenia, które nie nastąpiło (zawieszenie postępowania¹⁸³) stanowią nieprawidłowości. Zgodnie z wyjaśnieniami¹⁸⁴, przyczynami błędów i braków były niedopatrzienia lub pomyłki pracowników merytorycznych prowadzących sprawy, a także brak wystarczającej ilości czasu na bieżące uzupełnianie i korygowanie wpisów w rejestrach.

Skutkiem powyższej nieprawidłowości było przekazanie do organu wyższego stopnia błędnych lub niekompletnych danych o zdarzeniach istotnych z punktu widzenia ustalenia terminu załatwienia sprawy, co w przypadkach, w których wydano decyzję w sprawie pozwolenia na budowę mogło mieć również znaczenie dla stwierdzenia, czy występują podstawy do wymierzenia ewentualnej kary za naruszenie terminu wskazanego w art. 35 ust. 6 Prawa budowlanego. Jednocześnie należy wskazać, że ww. błędy lub braki nie spowodowały, że w RWDZ widniała błędna informacja co do zachowania ww. terminu.

Ponadto w odniesieniu do spraw dotyczących pozwolenia na budowę stwierdzono rozbieżności lub braki, które stanowią uchybienia. Dotyczyły one:

¹⁷³ BA.6740.1.1665.2022, BA.6740.1.375.2024, BA.6740.1.451.2022, BA.6740.1.945.2022, BA.6740.1.175.2023, BA.6740.1.589.2023, BA.6740.1.1449.2023, BA.6740.1.333.2024, BA.6740.1.757.2024, BA.6740.1.1245.2024, BA.6740.1.832.2023, BA.6740.1.1504.2023, BA.6740.1.275.2022, BA.6740.1.1176.2022, BA.6740.1.1538.2022, BA.6740.1.1699.2022.

¹⁷⁴ BA.6740.1.175.2023, BA.6740.1.589.2023, BA.6740.1.757.2024, BA.6740.1.1245.2024, BA.6740.1.1011.2022, BA.6740.1.1176.2022, BA.6740.1.275.2022, BA.6740.1.1449.2023, BA.6740.1.989.2023, BA.6740.1.1387.2022, BA.6740.1.451.2022, BA.6740.1.1504.2023, BA.6740.1.832.2023, BA.6740.1.14.2023, BA.6740.1.600.2022, BA.6740.1.1538.2022, BA.6740.1.945.2022, BA.6740.1.333.2024, BA.6740.1.1699.2022.

¹⁷⁵ BA.6743.1.223.2023, BA.6743.1.291.2024, BA.6743.1.813.2024, BA.6743.1.830.2022, BA.6743.1.900.2023, BA.6743.1.261.2022, BA.6743.1.538.2022, BA.6743.1.82.2023, BA.6743.1.300.2023, BA.6743.1.250.2024.

¹⁷⁶ BA.6740.1.1699.2022.

¹⁷⁷ BA.6740.1.1504.2023,

¹⁷⁸ BA.6740.1.1504.2023,

¹⁷⁹ BA.6740.1.989.2023, BA.6740.1.1504.2023, BA.6740.1.832.2023.

¹⁸⁰ BA.6740.1.945.2022,

¹⁸¹ BA.6740.1.1387.2022,

¹⁸² BA.6740.1.1426.2024, BA.6740.1.1699.2022.

¹⁸³ BA.6740.1.989.2023.

¹⁸⁴ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 3 i 14 marca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

- informacji o wycofaniu wniosku¹⁸⁵,
- danych projektantów¹⁸⁶,
- danych inwestora¹⁸⁷ lub jego adresu¹⁸⁸.
- danych dotyczących obiektu budowlanego i zamierzenia budowlanego w zakresie nazwy zamierzenia¹⁸⁹, kategorii obiektu¹⁹⁰, kubatury obiektu¹⁹¹ lub lokalizacji zamierzenia¹⁹²,
- numeru wydanej decyzji¹⁹³.

Jednostka kontrolowana wskazała¹⁹⁴, że błędne wpisy zostały dokonane (...) *na podstawie danych wprowadzonych na dzienniku podawczym (...), zostały pobrane ze stosowanego w Starostwie Nowotarskim systemu elektronicznego systemu zarządzania dokumentacją lub dokonano ich w wyniku pomyłki. W wyjaśnieniach¹⁹⁵ powoływano się również na duże obciążenie pracą sekretariatu WBA i związane z tym dążenie do (...) optymalizacji realizacji zadań w zakresie, który nie wpływa na kompletność i jakość danych (...).* Wskazywano¹⁹⁶ także, że pracownicy merytoryczni WBA nie przekazali informacji o skorygowanych w toku postępowania danych osobom odpowiedzialnym za dokonywanie wpisów w rejestrze. W odniesieniu do spraw, które w czasie kontroli były w toku organ wyjaśnił¹⁹⁷ także, że (...) *ostatecznych korekt zapisów dokonuje się po zakończeniu procedowania wniosku na etapie wprowadzania danych decyzji (np. nr działek). Osoby wprowadzające dane przy takiej ilości spraw w toku nie dysponują odpowiednią ilością czasu, by uzupełniać na bieżąco zmieniające się w trakcie postępowania niektóre informacje i dokonywać analizy każdego dokumentu (...).* *Jeśli następuje zmiana np. w numerze działek objętych inwestycją w trakcie postępowania, zazwyczaj korekty wprowadzane są po zgłoszeniu tego faktu przez pracownika lub na etapie decyzji. Nie wprowadzono też wcześniej informacji o kolejnych postanowieniach i kilkukrotnych przesunięciach terminu uzupełnienia braków, gdyż nie ma już na takowe miejsca w standardowych oknach, tylko muszą być wprowadzane w sekcji K-„Inne przyczyny wydłużenia terminu wydania decyzji”, gdzie należy zastosować licznik z liczbą dni wydłużenia. W tym przypadku brak możliwości określenia tego okresu gdyż dokumentacja nadal nie została uzupełniona. Monitorowanie każdej ze spraw i każdego dokumentu jest absorbujące czasowo, więc dla uproszczenia dane te jako dodatkowe zazwyczaj wprowadzane są już po zakończeniu postępowania. Zdarzało się też wcześniej, że po wypełnieniu sekcji K, sprawa została zablokowana do dalszej edycji. Z powyższych względów optymalnym (...) rozwiązaniem było wprowadzanie w tym polu danych końcowych, po zakończeniu sprawy.*

¹⁸⁵ BA.6740.1.1011.2022, BA.6740.1.940.2024, BA.6740.1.1504.2023, BA.6740.1.832.2023, BA.6740.1.14.2023.

¹⁸⁶ BA.6740.1.1426.2024, BA.6740.1.375.2024, BA.6740.1.175.2023, BA.6740.1.1699.2022, BA.6740.1.275.2022, BA.6740.1.1245.2022, BA.6740.1.832.2023.

¹⁸⁷ BA.6740.1.1335.2023, BA.6740.1.849.2023, BA.6740.1.880.2024, BA.6740.1.175.2023, BA.6740.1.757.2024, BA.6740.1.333.2024, BA.6740.1.1245.2024, BA.6740.1.1699.2022, BA.6740.1.375.2023, BA.6740.1.945.2022, BA.6740.1.1504.2023, BA.6740.1.14.2023.

¹⁸⁸ BA.6740.1.1426.2024, BA.6740.1.1699.2022.

¹⁸⁹ BA.6740.1.1335.2023, BA.6740.1.880.2024, BA.6740.1.589.2023, BA.6740.1.1699.2022.

¹⁹⁰ BA.6740.1.1449.2023, BA.6740.1.1387.2022.

¹⁹¹ BA.6740.1.175.2023.

¹⁹² BA.6740.1.175.2023, BA.6740.1.589.2023, BA.6740.1.333.2024, BA.6740.1.940.2024, BA.6740.1.1699.2022, BA.6740.1.832.2023, BA.6740.1.14.2023, BA.6740.1.1538.2022,

¹⁹³ BA.6740.1.1426.2024.

¹⁹⁴ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 3 i 14 marca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

¹⁹⁵ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 3 i 14 marca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

¹⁹⁶ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 3 marca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

¹⁹⁷ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 14 marca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

Należy jednocześnie podkreślić, że już w toku kontroli Starosta Nowotarski doprowadził do wprowadzenia korekt w RWDZ we wszystkich ww. sprawach. Jednakże w jednej¹⁹⁸ ze spraw stwierdzono, że Wojewoda Małopolski wprowadził nieprawidłowe dane dotyczące kubatury obiektu¹⁹⁹.

Wszystkie objęte kontrolą zgłoszenia budów²⁰⁰ zarejestrowano w RWDZ w terminie nieprzekraczającym 7 dni.

W sprawach dotyczących zgłoszeń budowy stwierdzono także uchybienia polegające na braku wymaganych wpisów w RWDZ, rozbieżnościach między danymi wprowadzonymi do rejestru a stanem faktycznym wynikającym z akt spraw lub na wprowadzaniu do rejestru sprzecznych zapisów. Dotyczyło to: numeru ewidencyjnego zgłoszenia nadawanego w urzędzie²⁰¹, danych inwestora²⁰², adresu zamieszkania lub siedziby inwestora²⁰³, rodzaju i nazwy zamierzenia²⁰⁴, kategorii obiektu²⁰⁵, lokalizacji zamierzenia budowlanego²⁰⁶, danych projektantów²⁰⁷, daty wysłania postanowienia zawierającego wezwanie do uzupełnienia braków²⁰⁸, daty upływu terminu na uzupełnienie braków²⁰⁹. Z udzielonych wyjaśnień²¹⁰ wynika, że te braki i błędy wynikały z pomyłek związanych m.in. z koniecznością (...) *optymalizacji czasu niezbędnego na wykonanie innych bieżących obowiązków na danym stanowisku pracy*. W odniesieniu do sprawy²¹¹, w której dokonano sprzecznych zapisów w pozycjach przeznaczonych na określenie rodzaju i nazwy zamierzenia budowlanego wskazano²¹², że (...) *organ uznał (...), że inwestycja będzie skutkować zwiększeniem pow. budynku co jest rodzajem rozbudowy w związku z czym w poz. D4 wybrano opcję rozbudowa (...). Ponieważ sprawa zakończyła się decyzją o sprzeciwie, a inwestor nie uzyskał prawa do realizacji zgłoszonych robót oraz nie skorygował wniosku w tej kwestii w trakcie postępowania uznano, że zapis prawidłowo odzwierciedla przebieg sprawy*. W odniesieniu do tych wyjaśnień należy po pierwsze zgodzić się, że zgłoszenie dotyczyło, tak jak wskazano w pozycji D4, rozbudowy obiektu budowlanego. W pozycji D5 RWDZ (nazwa zamierzenia budowlanego) znajduje się jednak informacja, że roboty miały polegać na przebudowie budynku. W rejestrze znajdują się zatem sprzeczne zapisy. Fakt, że sprawa zakończyła się decyzją o sprzeciwie, nie zwalnia organu z obowiązku zapewnienia, by dane ujawnione w RWDZ odpowiadały rzeczywistemu przedmiotowi sprawy.

Należy jednocześnie podkreślić, że poza opisaną powyżej niespójnością w zakresie rodzaju zgłoszonych robót budowlanych²¹³ jednostka kontrolowana doprowadziła do korekt błędnych lub niekompletnych wpisów w RWDZ.

¹⁹⁸ BA.6740.1.175.2023.

¹⁹⁹ Właściwe kubatura, to 707,5 m³, a w RWDZ wpisano 7075 m³.

²⁰⁰ BA.6743.1.223.2023, BA.6743.1.291.2024, BA.6743.1.813.2024, BA.6743.1.830.2022, BA.6743.1.900.2023, BA.6743.1.261.2022, BA.6743.1.538.2022, BA.6743.1.82.2023, BA.6743.1.300.2023, BA.6743.1.250.2024.

²⁰¹ BA.6743.1.300.2023.

²⁰² BA.6743.1.82.2023, BA.6743.1.300.2023.

²⁰³ BA.6743.1.538.2022, BA.6743.1.82.2023, BA.6743.1.250.2024, BA.6743.1.261.2022, BA.6743.1.300.2023.

²⁰⁴ BA.6743.1.900.2023.

²⁰⁵ BA.6743.1.300.2023.

²⁰⁶ BA.6743.1.900.2023, BA.6743.1.830.2022, BA.6743.1.291.2024.

²⁰⁷ BA.6743.1.82.2023, BA.6743.1.261.2022.

²⁰⁸ BA.6743.1.813.2024.

²⁰⁹ BA.6743.1.900.2023, BA.6743.1.830.2022, BA.6743.1.223.2023.

²¹⁰ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 14 marca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

²¹¹ BA.6743.1.900.2023.

²¹² Pismo Wicestarosty Nowotarskiego z 3 czerwca 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

²¹³ BA.6743.1.900.2023

Reasumując, na 40 spraw poddanych kontroli w 7²¹⁴ (17%) stwierdzono nieprawidłowości, a w 33²¹⁵ (83%) uchybienia.

Na podstawie analizy sposobu prowadzenia RWDZ obejmującej także inne sprawy niż opisane powyżej, stwierdzono ponadto, że w jednej sprawie²¹⁶ wprowadzono błędną nazwę zamierzenia budowlanego, co stanowi uchybienie. Zgodnie z wyjaśnieniami²¹⁷ było to efektem omyłki. Należy natomiast zaznaczyć, że przed sporządzeniem projektu wystąpienia pokontrolnego jednostka kontrolowana doprowadziła do dokonania stosowanej zmiany w rejestrze zgłoszeń.

3. Inspekcje w terenie

W ramach kontroli Starosty Nowotarskiego zespół kontrolerów przeprowadził 3 inspekcje w terenie, których wyniki utrwalono w formie protokołów²¹⁸. Czynności te miały na celu ustalenie, czy nie wystąpiły przypadki rozpoczęcia robót budowlanych przed uzyskaniem pozwolenia na budowę. Inspekcje wykazały, że takie zdarzenia nie wystąpiły.

Postępowanie kontrolne zostało oparte na zasadach: prawdy obiektywnej, podmiotowości, kontrydiktoryjności i pisemności. Przyjętymi kryteriami kontroli w zakresie prawidłowości są legalność, rzetelność, celowość, zaś w zakresie wykonywania zadań skuteczność i wydajność.

Projekt wystąpienia pokontrolnego sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron postępowania kontrolnego.

ZALECENIA POKONTROLNE

Wobec dokonanych ustaleń i ocen oraz w celu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości i uchybień, zalecam:

- 1) Wzywanie do usunięcia braków formalnych wniosku o pozwolenie na budowę w terminie nie dłuższym niż 14 dni od daty wpływu podania do urzędu.
- 2) Wzywanie do uzupełnienia braków formalnych podania oraz do przedłożenia potwierdzenia uiszczenia opłaty skarbowej we właściwym dla tych czynności trybie.
- 3) Nakładanie na inwestorów obowiązków oraz wzywanie ich do uzupełnienia braków jedynie w zakresie znajdującym oparcie w przepisach prawa oraz w stanie faktycznym spraw.
- 4) Każdorazowe wyjaśnianie wszelkich wątpliwości związanych z wyrażeniem przez inwestora we wniosku o pozwolenie na budowę woli otrzymywania korespondencji w formie elektronicznej.
- 5) Nakładanie obowiązków usunięcia nieprawidłowości w projekcie zagospodarowania działki lub terenu oraz w projekcie architektoniczno-budowlanym bez zbędnej zwłoki.
- 6) Stosowanie wezwań na podstawie art. 50 § 1 k.p.a. jedynie w zakresie określonym tym przepisem.

²¹⁴ BA.6740.1.1426.2024, BA.6740.1.945.2022, BA.6740.1.1387.2022, BA.6740.1.989.2023, BA.6740.1.832.2023, BA.6740.1.1504.2023, BA.6740.1.1699.2022.

²¹⁵ BA.6740.1.1245.2022, BA.6740.1.375.2023, BA.6740.1.849.2023, BA.6740.1.1335.2023, BA.6740.1.375.2024, BA.6740.1.880.2024, BA.6740.1.1426.2024, BA.6740.1.945.2022, BA.6740.1.1387.2022, BA.6740.1.175.2023, BA.6740.1.589.2023, BA.6740.1.1449.2023, BA.6740.1.333.2024, BA.6740.1.757.2024, BA.6740.1.1245.2024, BA.6740.1.1011.2022, BA.6740.1.14.2023, BA.6740.1.832.2023, BA.6740.1.1504.2023, BA.6740.1.940.2024, BA.6740.1.275.2022, BA.6740.1.1538.2022, BA.6740.1.1699.2022, BA.6743.1.223.2023, BA.6743.1.291.2024, BA.6743.1.813.2024, BA.6743.1.830.2022, BA.6743.1.900.2023, BA.6743.1.261.2022, BA.6743.1.538.2022, BA.6743.1.82.2023, BA.6743.1.300.2023, BA.6743.1.250.2024.

²¹⁶ BA.6743.1.970.2022.

²¹⁷ Wyjaśnienia Wicestarosty Nowotarskiego z 27 lutego 2025 r., znak: KA.1710.1.2025.

²¹⁸ Protokoły kontroli (inspekcji) nr: 1 (DIK.50.2.2025), 2 (DIK.50.2.2025), 3 (DIK.50.2.2025).

- 7) Utrwalanie przebiegu i treści czynności postępowania zgodnie z zasadą pisemności wyrażoną w art. 14 § 1a k.p.a., a w przypadku odstąpienia od tej reguły na rzecz formy ustnej lub telefonicznej, dochowywanie wymogów określonych w art. 14 § 2 k.p.a.
- 8) Zawiadamianie stron o niezakończonym sprawie w terminie (w tym również, jeśli zwłoka powstała z przyczyn niezależnych od organu) oraz dokonywanie tej czynności niezwłocznie po stwierdzeniu, że organ nie będzie mógł rozpatrzyć sprawy w terminie wskazanym w przepisach prawa.
- 9) Wprowadzanie do RWDZ danych kompletnych, zgodnych ze stanem faktycznym wynikającym z akt sprawy oraz wewnętrznie spójnych.
- 10) Podjęcie działań zmierzających do wprowadzenia korekt i uzupełnień w RWDZ, w szczególności w sprawie, w której kontrola wykazała rozbieżności, tak aby dane zawarte w rejestrze były kompletne, zgodne ze stanem faktycznym wynikającym z akt sprawy oraz wewnętrznie spójne.
- 11) Wprowadzenie skutecznych metod nadzoru nad pracownikami, celem poprawy funkcjonowania Starosty Nowotarskiego w obszarach objętych kontrolą.

Postępowanie kontrolne zostało oparte na zasadach: prawdy obiektywnej, podmiotowości, kontrydiktoryjności i pisemności. Przyjętymi kryteriami kontroli w zakresie prawidłowości są legalność, rzetelność, celowość, zaś w zakresie wykonywania zadań skuteczność i wydajność.

W terminie 2 miesięcy od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, proszę o przekazanie informacji o wykonaniu zaleceń lub o podjętych w tym celu działaniach albo przyczynach ich niepodjęcia, w odniesieniu do każdego ze sformułowanych zaleceń.

Od wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze.

Starosta Nowotarski skorzystał z uprawnienia do zgłoszenia zastrzeżeń do projektu wystąpienia pokontrolnego. Kierownik komórki do spraw kontroli uwzględnił część z nich. Stanowisko w sprawie zastrzeżeń zostało przekazane kierownikowi jednostki kontrolowanej. W związku z tym, wystąpienie pokontrolne sporządzono na podstawie projektu wystąpienia pokontrolnego oraz stanowiska kierownika komórki do spraw kontroli wobec wniesionych zastrzeżeń.

Z poważaniem

z upoważnienia
Głównego Inspektora
Nadzoru Budowlanego

Katarzyna Wróbel

Dyrektor Departamentu Inspekcji
i Kontroli Budowlanej

*/podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym/*

Podstawa prawna:

- art. 84b ust. 1 i 4 oraz art. 88a ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418),
- art. 6 ust. 3 pkt 2, art. 46, art. 47 oraz art. 48 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. z 2020 r., poz. 224).

Otrzymują:

1. adresat (e-Doręczenia),
2. aa