

Białystok, dn. 24.04.2025 r.

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

WIK.7730.5.2024.AJ

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

Sz. Pani
Joanna Kitlas
Starosta Moniecki

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE¹

Na podstawie art. 84b ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane², zwanej dalej „Prawo budowlane” oraz art. 6 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej³, kontrolerzy⁴ z Wojewódzkiego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Białymstoku dokonali w okresie: 15.11.2024 r. ÷ 28.03.2025 r. (z przerwami) kontroli Starosty Monieckiego jako organu administracji architektoniczno-budowlanej, zwanego dalej Starostą lub Starostą Monieckim.

Kontrolę przeprowadzili:

1. [REDAKTOWANE] – ekspert nadzoru budowlanego⁵ – kierownik zespołu.
2. [REDAKTOWANE] – z-ca naczelnika WIK⁶ – członek zespołu.

Zakresem kontroli objęto działalność Starosty dotyczącą:

- prowadzenia postępowań administracyjnych przez organ administracji architektoniczno-budowlanej oraz wydawanych postanowień i decyzji administracyjnych na podstawie ustawy Prawo budowlane,
- przyjmowania zgłoszeń zamiaru budowy lub wykonania robót budowlanych w trybie art. 30 Prawa budowlanego oraz zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych,
- współpracy między organami administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego, w szczególności w zakresie bezzwłocznego przekazywania organom nadzoru budowlanego kopii ostatecznych decyzji i zgłoszeń wynikających z przepisów prawa budowlanego,
- realizacji wcześniejszych zaleceń pokontrolnych zawartych w wystąpieniu pokontrolnym z dnia 08.05.2019 r. znak: WIK.7730.1.2019.CJ wystosowanych do Starosty Monieckiego po zakończeniu kontroli problemowej przeprowadzonej w okresie 8 lutego ÷ 5 kwietnia 2019 r.

¹ sporządzone w oparciu o projekt wystąpienia pokontrolnego z dnia 08.04.2025 r., doręczonego za pośrednictwem poczty Staroście Monieckiemu w dn. 10.04.2025 r. W ustawowym terminie 7 dni roboczych Starosta nie wniósł zastrzeżeń do jego treści.

² Dz.U.2025.418 t. j. z dnia 01.04.2025 r.

³ Dz.U.2020.224 t. j. z dnia 12.02.2020 r.

⁴ Powołani w dniu 05.11.2024 r. w trybie art. 17 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej.

⁵ Upoważnienie nr SOA.057.37.2024.CJ, z dnia 05.11.2024 r.

⁶ Upoważnienie nr SOA.057.38.2024.AJ, z dnia 05.11.2024 r.

Kontrolą niniejszą objęto okres:

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

1. Ocena ogólna wykonywania zadań objętych kontrolą – pozytywna z nieprawidłowościami⁷.

Sprawy wynikające z Prawa budowlanego w kontrolowanej jednostce są załatwiane w Wydziale Architektury, Ochrony Środowiska i Inwestycji Starostwa Powiatowego w Mońkach. Obsada etatowa Wydziału⁸ - 4 osoby.

Funkcję Kierownika Wydziału (komórki organizacyjnej) pełni:

- **Bożena Sokołowska** – Kierownik Wydziału Architektury, Ochrony Środowiska i Inwestycji, brak uprawnień budowlanych. Staż pracy 23 lata, w tym w organach administracji architektoniczno-budowlanej 4 lata (od 01.10.2020 r.).

Pani Bożena Sokołowska z upoważnienia Starosty Monieckiego⁹, wydaje decyzje administracyjne w sprawach z zakresu działania Wydziału Architektury, Ochrony Środowiska i Inwestycji przypisanych do kompetencji Starosty.

- Pozostali pracownicy wykonujący zadania z zakresu administracji architektoniczno-budowlanej w ilości 3 osób:

- ██████████ – inspektor, mgr inż. budownictwa, staż pracy 16 lat, w tym organach administracji architektoniczno-budowlanej 16 lat, brak uprawnień budowlanych;

Pani ██████████ od dn. 18.10. 2019r. została upoważniona przez Starostę Monieckiego¹⁰, do wydawania decyzji administracyjnych (z przerwą w okresie od dn. 28.08.2024 do dn. 28.01.2025 r. z uwagi na cofnięcie upoważnienia¹¹), w sprawach z zakresu działania Wydziału Architektury, Ochrony Środowiska i Inwestycji wynikające z ustawy Prawa budowlanego. Upoważnieniem z dn. 21.02.2020 r. Starosta doprecyzował, iż Pani ██████████ wydaje decyzje w czasie usprawiedliwionej nieobecności Kierownika Wydziału Architektury, Ochrony Środowiska i Inwestycji;

- ██████████ – podinspektor, mgr pedagogiki i psychologii, staż pracy 2 lata, w tym w organach administracji architektoniczno-budowlanej 2 lata (od 01.12.2023 r.), brak uprawnień budowlanych;

Pani ██████████ od dn. 28.01.2025 r. została upoważniona przez Starostę Monieckiego¹² do wydawania rozstrzygnięć w imieniu Starosty w czasie usprawiedliwionej nieobecności Kierownika Wydziału Architektury, Ochrony Środowiska i Inwestycji;

- ██████████ – podinspektor, mgr inż. ochrony środowiska, staż pracy 4 lata 7 miesięcy, w tym w organach administracji architektoniczno-budowlanej

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

⁸ na dzień rozpoczęcia kontroli - 15.11.2024 r.

⁹ Upoważnienie dla ██████████ z dnia 14.04.2023 r. znak: OSS.077.12.707.2023, oraz z dn. 14.04.2023 r. znak: OSS.077.13.708.2023;

¹⁰ Upoważnienie dla ██████████ z dnia 17.10.2019 r. znak: OSS.077.66.520.201; z dnia 21.02.2020 r. znak: OSS.077.22.554.2020; z dnia 28.01.2025 r. znak: OSS.077.2.815.2025; z dnia 26.02.2025 r. znak: OSS.077.2.815.2025.

¹¹ Cofnięcie upoważnienia dla ██████████ z dn. 28.08.2024 r. znak: OSS.220.74.K.

¹² Upoważnienie dla ██████████ z dnia 28.01.2025 r. znak: OSS.077.3.816.2025 oraz z dnia 26.02.2025 r. znak: OSS.077.3.816.2025.

przepracowała 2,5 roku (od dn.01.07.2019r. do dn. 29.02.2024r.), brak uprawnień budowlanych;

- [REDAKTION] – pomoc administracyjna, licencjat z administracji, staż pracy 12 lat 6 miesięcy w tym w organach administracji architektoniczno–budowlanej 6 miesięcy (od dn. 05.09.2024 r.);
- [REDAKTION] – inspektor, Zastępca Kierownika Wydziału Architektury, Ochrony Środowiska i Inwestycji od dn.17.03.2025 r. Staż pracy 33 lata w tym w organach administracji architektoniczno-budowlanej 21 lat, przy czym dotychczasowy zakres obowiązków Pani [REDAKTION] nie obejmował spraw procedowanych na podstawie ustawy Prawo budowlane. Z uwagi na długą usprawiedliwioną nieobecność Kierownika Wydziału Pani Bożeny Sokołowskiej, Starosta z dniem 17.03.2025 r. powierzył [REDAKTION] obowiązki p.o. Kierownika Wydziału Architektury, Ochrony Środowiska i Inwestycji na czas usprawiedliwionej nieobecności Kierownika Wydziału, nie dłużej niż na okres 3 miesięcy¹³.

Wyjaśnienia wymaga zastępstwo Kierownika Wydziału Architektury, Ochrony Środowiska i Inwestycji, gdzie obowiązki te aktualnie pełni [REDAKTION], przy jednoczesnym braku upoważnienia Starosty Monieckiego do wydawania decyzji, postanowień, zaświadczeń i załatwiania spraw milczącą zgodą.

Ponadto Starosta Moniecki upoważnił jednocześnie dwóch pracowników tj. [REDAKTION] – do wydawania w imieniu Starosty Monieckiego rozstrzygnięć z zakresu spraw realizowanych przez Wydział Architektury, Ochrony Środowiska i Inwestycji, w czasie usprawiedliwionej nieobecności Kierownika. Udzielone upoważnienia są równorzędne i wymagają doprecyzowania w jakich sytuacjach (kadrowych) i która z upoważnionych osób może w danym czasie wydawać decyzje, postanowienia, zaświadczenia i załatwiać sprawy milczącą zgodą. Zaistniała sytuacja może spowodować powstanie konfliktów w Wydziale i prowadzić do podjęcia nieprawidłowych decyzji.

W trakcie niniejszej kontroli Starosta zobowiązał się do uregulowania przydzielonych upoważnień w celu jasnego podziału ról w kontrolowanym organie.

W badanym okresie kontrolowany organ wydał¹⁴ **470** decyzji z zakresu Prawa budowlanego, w tym **352** decyzji o pozwoleniu na budowę.

W tym też okresie kontrolowany organ przyjął **836** zgłoszeń w trybie art. 30 Prawa budowlanego, o zamiarze wykonania budowy lub robót budowlanych oraz zmiany sposobu użytkowania w trybie art. 71 ust. 2 Prawa budowlanego.

Badaniu poddano około **4,9%** (23 spraw) losowo wybranych decyzji, wydanych w oparciu o przepisy Prawa budowlanego oraz około **2,9%** (24 sprawy) zgłoszeń, przyjętych w trybie art. 30 Prawa budowlanego, dotyczących zamiaru budowy lub wykonania robót budowlanych oraz zamiaru zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego w trybie art. 71 ust. 2 Prawa budowlanego.

Z obliczeń dokonanych na podstawie złożonej przez organ informacji ogólnej wynika, że w skali roku jeden pracownik kontrolowanej jednostki średnio załatwiał ok. 248 spraw (89 decyzji + 159 zgłoszeń).

¹³ Powierzenie [REDAKTION] obowiązków p.o. Kierownika Wydziału Architektury, Ochrony Środowiska i Inwestycji z dniem 17.03.2025 r. znak: OSS.220.40.J;

¹⁴ według informacji z dn. 15.11.2024 r. złożonej w trakcie kontroli.

Podstawowymi kryteriami przedmiotowej kontroli były legalność¹⁵, gospodarność¹⁶, celowość¹⁷ i rzetelność¹⁸. Dokonując oceny całościowej jak i pojedynczych spraw poddanych kontroli, uwzględniano w/w wymienione kryteria.

Uwagi i wnioski:

- Starosta Moniecki, jako organ administracji architektoniczno-budowlanej pierwszej instancji w toku rozpatrywania indywidualnych spraw administracyjnych, załatwianych w formie rozstrzygnięć administracyjnych tj. decyzji i milczącej zgody, wykonywał swoje zadania poprawnie, zgodnie z kompetencjami wynikającymi z ustawy Prawo budowlane;
- Poddane kontroli akta sprawy były czytelne, miały zachowany chronologiczny porządek. Stosowano obowiązek zakładania metryki sprawy¹⁹. Sprawy załatwiane były terminowo;
- Ustalony przez organ krąg stron w większości spraw był zgodny z rzeczywistym obszarem oddziaływania inwestycji, tym samym została dochowana najistotniejsza i podstawowa zasada postępowania – równości stron postępowania;
- Oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w sytuacji współwłasności musi zostać zaakceptowane przez wszystkich udziałowców, ponieważ prawo własności gwarantuje jego posiadaczowi najszersze uprawnienia, a ustawa Prawo budowlane nie narusza przepisów odrębnych;
- Z analizy ustaleń dokonanych podczas kontroli można wysnuć tezę, że głównymi przyczynami ujawnionych uchybień jest duża ilość spraw²⁰ przypadających na jednego pracownika, co skutkowało mało wnikliwą analizą materiału dowodowego, jak też brakiem czasu na szkolenia, czy doksztalcanie w ramach samodyscypliny,
- Organ zmagają się z trudnościami w zapewnieniu pełnej obsady kadrowej, gdzie niestabilna sytuacja w tym zakresie ma wpływ na jakość realizacji zadań w organie, zwłaszcza trudności są widoczne w merytorycznym prowadzeniu postępowań wyjaśniających;
- Zmiany legislacyjne wymagają dużego nakładu pracy pracowników dokonujących analizy rozpatrywanych wniosków oraz znajomości i zastosowania aktualnych przepisów, co również nie pozostaje bez wpływu na celowość, gospodarność i legalność realizowanych obowiązków przez kontrolowany organ;
- Brak w wydziale architektoniczno–budowlanym osoby pełniącej samodzielną funkcję techniczną w budownictwie, posiadającą niezbędne kwalifikacje do fachowej oceny zjawisk technicznych na tle obowiązujących przepisów, może być przyczyną braku uzupełniania dokumentacji projektowej jak też trudności w egzekwowaniu od inwestorów czy projektantów obowiązku usunięcia nieprawidłowości w przedłożonej dokumentacji,

ponadto:

¹⁵ zgodność działania organu z obowiązującymi przepisami prawa.

¹⁶ uzyskiwanie najlepszych efektów przy możliwie najmniejszych nakładach.

¹⁷ realizacja zadań organu zgodnie z Prawem budowlanym.

¹⁸ sumienne i terminowe wypełnianie obowiązków.

¹⁹ obowiązek wynikający z art. 66a Kpa.

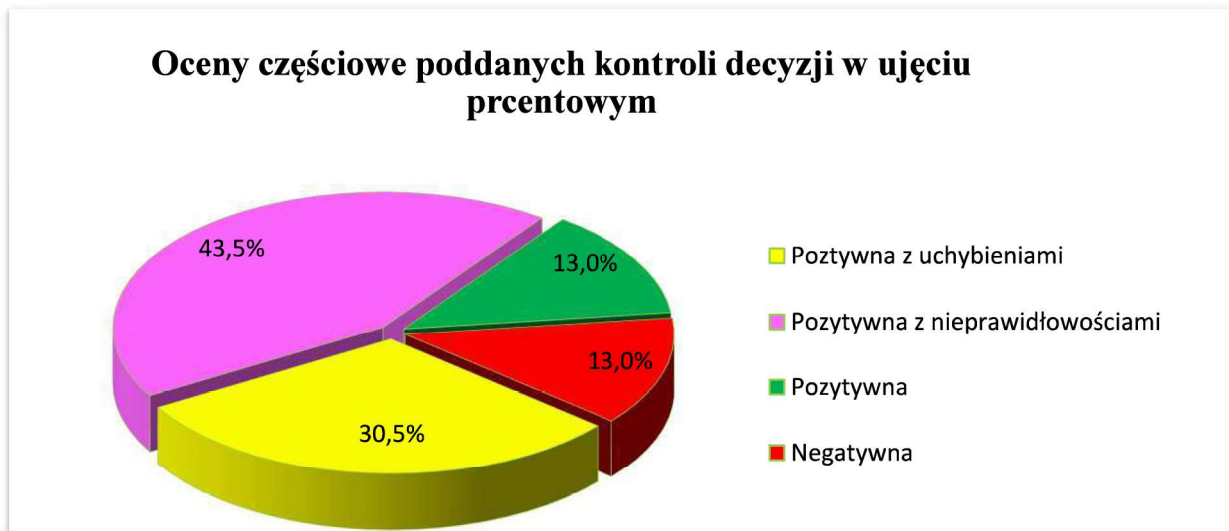
²⁰ średnio ok. 248 spraw na pracownika w skali roku,

- Współpraca organu administracji architektoniczno-budowlanej²¹ z organem nadzoru budowlanego w zakresie przekazywania odpisów decyzji wraz z egzemplarzem projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno- budowlanego oraz przyjętych zgłoszeń zamiaru budowy lub wykonania robót budowlanych z załącznikami była poprawna. Odnotowano brak wspólnych kontroli z powiatowym organem nadzoru budowlanego.
- Kontrolowany organ administracji architektoniczno-budowlanej zapewnił dobre warunki lokalowe i należytą współpracę w przeprowadzeniu czynności kontrolnych.

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

O_c – Pozytywna z nieprawidłowościami.

Pozytywnie z nieprawidłowościami ocenia się realizację przez kontrolowany organ ustawowych zadań, związanych z prawidłowością wydawania decyzji na podstawie ustawy Prawo budowlane. Na **23** skontrolowane sprawy, w **3** sprawach ocena częściowa była pozytywna²² (co stanowi ok. 13,0% skontrolowanych spraw), w **7** sprawach ocena częściowa była pozytywna z uchybieniami²³ (co stanowi ok. 30,5% skontrolowanych spraw), w **10** sprawach ocena częściowa była pozytywna z nieprawidłowościami²⁴ (co stanowi ok. 43,5% skontrolowanych spraw), w **3** sprawach ocena częściowa była negatywna²⁵ (co stanowi 13,0% skontrolowanych spraw).



²¹ w świetle akt spraw poddanych kontroli,

²² ASI.6740.229.2019, ASI.6740.259.2018, ASI.6740.119.2023.

²³ ASI.6741.11.2023, ASI.6740.198.2023, ASI.6740.27.2024, ASI.6740.31.2024, ASI.6740.120.2024, ASI.6740243.2023, ASI.6740.123.2024.

²⁴ ASI.6740120.2023, ASI.6740.173.2023, ASI.6740.116.2023, ASI.6740.133.2023, ASI.6740.138.2023, ASI.6740.184.2023, ASI.6740.158.2023, ASI.6740.17.2024, ASI.6740.78.2024, ASI.6740.82.2024.

²⁵ ASI.6740.188.2023, ASI.6740.48.2024, ASI.6740.246.2023.

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

- Oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane miało braki lub było niepełne, tj.: nie zawierało zgody (oświadczenia) współwłaściciela działki, brak było oświadczenia właściciela działki przez którą planowany był dostęp do drogi publicznej lub zaplanowano niezbędne instalacje doziemne (odpowiednio do sprawy)²⁶;
- Wezwanie z art. 64 § 2 może dotyczyć braków formalnych (np. opłaty skarbowej), natomiast wezwanie organu do przedłożenia rozstrzygnięć merytorycznych (decyzja środowiskowa, oraz decyzja o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej), wymagało uprzedniej analizy dokumentacji projektowej i stwierdzenia na podstawie przepisów prawa, że dokumentacja projektowa wymaga uzupełnienia. Powyższe nie może nastąpić na podstawie art. 64 § 2 Kpa, gdzie termin na uzupełnienie braków formalnych jest terminem prekluzyjnym i nieuzupełnienie braków w podanym terminie powoduje pozostawienie podania bez rozpoznania²⁷;
- Postanowienie z art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane wydawane było z niejasno wskazywanym obowiązkiem uzupełnienia nieprawidłowości, co mogło być konsekwencją braku jego uzupełnienia. Ujawniono brak zasadności nakładanego obowiązku o uzupełnieniu dokumentacji (np. obowiązek przedłożenia decyzji o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej dla inwestycji służącej rolnictwu) lub pominięcie w postanowieniu ewidentnych braków w dokumentacji (np. brak żądania ekspertyzy technicznej dla procedowanej przebudowy). Powyższe prowadziło do wydłużenia postępowania oraz zbędnych nakładów pracy ze strony organu i inwestora. Obowiązek uzupełnienia dokumentacji powinien wynikać wprost z ustawy Prawo budowlane (ew. w związku z przepisami innej ustawy). Wskazując w postanowieniu na nieprawidłowości w dokumentacji nie podawano podstawy prawnej wynikającej z ustawy Prawo budowlane w zakresie stwierdzonych braków²⁸;
- Nałożenie postanowieniem obowiązku przedłożenia nowej decyzji o warunkach zabudowy oraz inwentaryzacji istniejącego budynku zostało wydane bez wskazania podstawy prawnej wskazanych nieprawidłowości. Decyzja Wójta przewidywała podniesienie dachu do wysokości wskazanej w projekcie, natomiast nazwa inwestycji wymagała wyjaśnienia ze strony organu. W konsekwencji organ odmówił wydania decyzji o pozwoleniu na budowę co nie znajduje uzasadnienia w aktach sprawy²⁹;
- Przedłużenie terminu wykonania obowiązku nałożonego postanowieniem z art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego, powinno nastąpić w trybie Kpa na mocy art. 77 § 2. Wydawanie drugiego postanowienia o tej samej treści ze wskazaniem innej daty wykonania obowiązku jest drugim postanowieniem w tej samej sprawie.

²⁶ ASI.6740.116.2023, ASI.6740.133.2023, ASI.6740.17.2024, ASI.6740.48.2024, ASI.6740.246.2023, ASI.6740.123.2024, ASI.6740.82.2024

²⁷ ASI.6740.17.2024, ASI.6740.133.2023,

²⁸ ASI.6740.158.2024, ASI.6740.120.2023,

²⁹ ASI.6740.120.2023,

Ponadto należy wskazać, iż terminy określone w postanowieniu powinny być przemyślane i dostosowane do nakładanego obowiązku³⁰;

- Brak stosowania prawidłowej i jednolitej procedury w sprawach o takim samym stanie prawnym. Organ wobec inwestorów na których ciążył obowiązek przedłożenia do pozwolenia na budowę decyzji wyłączenia gruntów z produkcji rolnej, raz wystosowywał wezwanie z art. 64 Kpa, innym razem nie wystosował takiego wezwania. Wykonanie w/w obowiązku nakazywane było postanowieniem z art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego. Takie działanie stanowi naruszenie art. 8 § 2 Kpa, bowiem organy administracji publicznej bez uzasadnionej przyczyny nie odstępują od utrwalonej praktyki rozstrzygania spraw w takim samym stanie faktycznym i prawnym. Zobowiązanie inwestorów do wyłączenia gruntów z produkcji rolnej w sytuacji realizacji zabudowy zagrodowej na terenie zabudowy rolnej lub gdy decyzja o warunkach zabudowy wskazywała na brak takiego obowiązku, stało w sprzeczności z art. 12b ustawy o ochronie gruntów rolnych lub leśnych³¹;
- Błędny sposób procedowania spraw, w których wg uznania organu, inwestor obowiązany był do uzyskania opinii/uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku. Organ kontrolowany postanowieniem na podstawie art. 96 ust. 3 *ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, nakazywał inwestorowi wystąpienie do RDOŚ, co było działaniem nieprawidłowym. Postępowanie z wniosku o pozwolenie na budowę jest prowadzone na mocy ustawy Prawo budowlane, nie naruszając przepisów odrębnych³²;
- W decyzji o zmianie pozwolenia na budowę organ wskazał na zatwierdzenie *projektu zamiennego*. Projekt zamienny zarezerwowany jest tylko dla procedury legalizacyjnej przed organami nadzoru budowlanego. Błędne określanie przez projektantów projektu do zmiany pozwolenia na budowę jako *projekt zamienny*, powinno być weryfikowane na etapie postępowania administracyjnego i nie powielane przez organ w decyzji o pozwoleniu na budowę³³;
- Organ zatwierdzał projekt do zmiany pozwolenia na budowę przedstawiający ponownie całość zagadnienia będącego przedmiotem realizowanej inwestycji. Przepisy wskazują wyraźnie, że do zmiany pozwolenia na budowę projektant wykazuje tylko to, co ulegnie zmianie. Błędne działanie projektanta w tym zakresie, zatwierdzone przez organ, skutkuje niedopuszczalną sytuacją gdzie w obrocie prawnym są dwa zatwierdzone projekty PZT i PAB³⁴,
- W sentencji decyzji zmieniającej pozwolenie na budowę brak wyraźnego wskazania w jakim zakresie względem decyzji pierwotnej następuje zmiana pozwolenia na budowę³⁵,
- Organ zatwierdził projekt bez wymaganych przepisami art. 35 ust. 3a lit. a) ustawy Prawo budowlane następujących uzgodnień: 1) wynikających z zapisów

³⁰ ASI.6740.158.2023, ASI.6740.173.2023,

³¹ ASI.6740.17.2024, ASI.6740.133.2023, ASI.6740.138.2023, ASI.6740.184.2023, ASI.6740.78.2024

³² ASI.6740.158.2023,

³³ ASI.6740.48.2024, ASI.6740.246.2023,

³⁴ ASI.6740.48.2024, ASI.6740.246.2023,

³⁵ ASI.6740.48.2024, ASI.6740.246.2023,

MPZP gdzie miejsce i warunki włączenia się do dróg należało uzgodnić z ich zarządcami; 2) rzeczoznawców ds. sanitarnohigienicznych wynikających z § 3 rozporządzenia z dnia 29 listopada 2002 r. w sprawie rzeczoznawców do spraw sanitarnohigienicznych 3) rzeczoznawców ds. bezpieczeństwa i higieny pracy wynikających z § 14 ust. 1 rozporządzenia z dnia 19 grudnia 2007 r. w sprawie rzeczoznawców do spraw bezpieczeństwa i higieny pracy (odpowiednio do sprawy)³⁶,

- Brak reakcji organu na niedopuszczalną praktykę projektantów polegającą na oznaczaniu na PZT zewnętrznych instalacji doziemnych „wg odrębnego opracowania”, taki zabieg może dotyczyć przyłączy czy samych urządzeń technicznych (zbiornik szczelny/przydomowa oczyszczalnia ścieków), których realizację ustawodawca umożliwił poprzez odrębną procedurę tj. dokonanie zgłoszenia do organu AAB lub do odpowiedniego gestora sieci, natomiast instalacje zewnętrzne na działce inwestycyjnej, z uwagi na definicję obiektu budowlanego, którym zgodnie z art. 3 pkt 1 ustawy Prawo budowlane jest budynek lub budowla wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z przeznaczeniem, stanowią całość zamierzenia budowlanego i powinny być zaprojektowane i przedstawione na PZT przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności³⁷;
- Zatwierdzano projekt zagospodarowania działki (PZT), który nie spełniał wymogów art. 34 ust. 3 pkt 1 ustawy Prawo budowlane oraz rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego w zakresie: obszar opracowania nie był zgodny z decyzją o warunkach zabudowy, zawężony zakres opracowania PZT (lub mapy do celów projektowych) nie przedstawiał dostępu do drogi publicznej, instalacje doziemne wykraczały poza zakres opracowania, brak rozwiązań komunikacyjnych na działce, brak ukazania możliwości dojazdu do zaprojektowanego obiektu budowlanego, brak określenia lub błędnie ukazane kierunki spływu wód opadowych z utwardzonego terenu ze spadkiem w kierunku drogi publicznej lub działki sąsiedniej, nielogiczne ukazywanie spływu wód opadowych na terenie biologicznie czynnym, brak udziału odpowiednich branż w opracowaniu, brak wskazania odległości od zabudowań mieszkalnych (odpowiednio do sprawy) PZT³⁸;
- Brak istniejących sieci na etapie (mapa do celów projektowych) wydawania pozwolenia na budowę budzi wątpliwości co do możliwości przyłączenia budynku do tych sieci³⁹;
- Organ zatwierdził PZT, gdzie istniejąca płyta gnojowa usytuowana jest w drodze gminnej, brak wyłączenia z opracowania elementów istniejących obligowało organ do weryfikacji PZT pod kątem warunków technicznych i legalności istniejącego urządzenia⁴⁰;

³⁶ ASI.6740.246.2023, ASI.6740.243.2023,

³⁷ ASI.6740.133.2023, ASI.6740.158.2023, ASI.6740.17.2024, ASI.6740.31.2024, ASI.6740.48.2024, ASI.6740.17.2024, ASI.6740.48.20245, ASI.6740.246.2023, ASI.6740.78.2024, ASI.6740.82.2024, ASI.6740.173.2023,

³⁸ ASI.6740.138.2023, ASI.6740.133.2023, ASI.6740.184.2023, ASI.6740.158.2023, ASI.6740.17.2024, ASI.6740.27.2024, ASI.6740.31.2024, ASI.6740.243.2023, ASI.6740.78.2024, ASI.6740.82.2024, ASI.6740.82.2024, ASI.6740.173.2023,

³⁹ ASI.6740.17.2024, ASI.6740.48.2024, ASI.6740.78.2024, ASI.6740.173.2023,

⁴⁰ ASI.6740.184.2023,

- Organ zatwierdził projekt rozbudowy budynku gospodarczego, w którym naruszone zostały podstawowe przepisy warunków technicznych, p.poż. oraz decyzji o warunkach zabudowy. Odprowadzenie wód opadowych budziło wątpliwości, bowiem rozbudowa została zlokalizowana 70cm od granicy działki gdzie dach nie posiadał orynnowania i odprowadzenia wody opadowej w kierunku przeciwnym niż granica sąsiedniej działki. Dodatkowo po granicy sąsiedniej działki zlokalizowany jest istniejący budynek w odległości 70 cm od nowoprojektowanej rozbudowy Budynek ten jest zagrożony powstaniem możliwości jego zamakania i zawilgocenia. Tak zaprojektowana rozbudowa stała w sprzeczności z § 12 ust. 4 warunków technicznych. Zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy przedmiotowa inwestycja znajdowała się na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zabudowa działki inwestycyjnej nie spełniała tych warunków - brak budynku mieszkalnego na działce, co z kolei stało w sprzeczności z definicją zawartą w warunkach technicznych § 3 pkt 2 WT, cyt.: *„zabudowie jednorodzinnej - należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi”*. W świetle powyższego, przedmiotowa inwestycja w żaden sposób nie wypełniała warunków technicznych dopuszczających ją do zatwierdzenia przez organ i udzielenia pozwolenia na budowę⁴¹;
- Zatwierdzono dokumentację projektową budynku magazynowo – handlowego bez dostępnego WC dla NPS, co stanowiło naruszenie § 86 warunków technicznych⁴²;
- W sytuacji udzielenia pozwolenia na budowę wiatraka, brak sporządzonej informacji o obszarze oddziaływania, w konsekwencji organ błędnie ustalił krąg stron, wątpliwości budzi również usytuowanie wiatraka w odległości 10,0m od budynku mieszkalnego, organ nie wyjaśnił w/w kwestii⁴³;
- Zatwierdzano dokumentację projektową, która zawierała sprzeczne rozwiązania lub informacje np.: w opisie PZT projektant wskazuje, że zjazd jest istniejący - co nie ma oparcia w dokumentacji i mapie do celów projektowych - w dalszej części projektu projektant wskazuje, że zjazd zostanie zaprojektowany odrębnym opracowaniem, co faktycznie wskazywałoby na jego brak; w innej sprawie w opisie PZT projektant wskazał na zasilanie w energię elektryczną na dotychczasowych zasadach poprzez istniejące przyłącze, jednakże mapa do celów projektowych i rysunek PZT nie przedstawiały istniejącego przyłącza, ani doziemnej instalacji energetycznej, tym samym PZT nie przedstawiał całości zamierzenia budowlanego; w opisie projektant stwierdza, że przyłącze elektroenergetyczne zostanie wykonane wg odrębnego opracowania, natomiast na PZT, projektant dokonuje zapisu, że instalacja elektryczna doziemna zostanie wykonana wg odrębnego opracowania. Organ nie wyśnił w/w sprzecznych rozwiązań (odpowiednio do sprawy)⁴⁴;
- Zatwierdzono projekt niekompletny z punktu widzenia celu jakemu ma on służyć: brak ukazania poziomu posadowienia, spadków, brak określenia

⁴¹ ASI.6740.188.2023,

⁴² ASI.6740.246.2023,

⁴³ ASI.6740.158.2023,

⁴⁴ ASI.6740.133.2023, ASI.6740.27.2024, ASI.6740.48.2024, ASI.6740.82.2024

warunków p.poż, piorunochronnych, niedopuszczalne przedstawienie parametru długości w przedziale od do (odpowiednio do sprawy)⁴⁵,

- Zatwierdzano dokumentację projektową gdzie projektant potwierdzał nieprawdę; powoływał się na przepisy, które przeczyły temu co zostało zaprojektowane lub powoływał się na przepisy nieaktualne; podawane w poszczególnych częściach dokumentacji projektowej informacje wzajemnie wykluczały; nieprawidłowo określał obszar oddziaływania obiektu budowlanego, składał oświadczenie (o sporządzeniu projektu) nie spełniające art. 34 ust. 3d pkt 3 Pb, wykraczał poza zakres i specjalność swoich uprawnień, rozwiązania projektowe pozostawiał do uznania inwestora⁴⁶;
- Zatwierdzano elementy projektu budowlanego zawierające rozwiązania alternatywne. Organ zatwierdza tylko jedno rozwiązanie zawarte w dokumentacji projektowej, natomiast wszelkie zmiany dokonywane w trakcie realizacji są wprowadzane jako odstępstwa nieistotne w trybie art. 36a ustawy Prawo budowlane lub też procedurą odstępstw istotnych⁴⁷;
- Organ nie badał stanu prawnego istniejących obiektów podlegających rozbudowie, przebudowie czy nadbudowie⁴⁸;
- Zatwierdzono dokumentację projektową rozbudowy, przebudowy czy nadbudowy budynku bez *ekspertyzy technicznej stanu obiektu istniejącego* co naruszało § 206 warunków technicznych jak też rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego⁴⁹;
- Część rysunkowa rozbudowy nie rozróżniała elementów projektowanych od istniejących, co naruszało § 11 ust. 2 Rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego⁵⁰;
- Brak w aktach sprawy sporządzonego i podpisanego przez pracownika wykazu stron postępowania, co jest niedopuszczalne bowiem wydana decyzja odwołuje się do wykazu stron postępowania⁵¹;
- Na etapie zawiadomienia dotyczącego wszczęcia postępowania, organ nie powinien zawierać elementów zawiadomienia z art. 10 Kpa, tj. możliwości zapoznania się z aktami sprawy w określonym terminie⁵²;
- W sytuacji gdy projekt zawiera informację o wydanej decyzji środowiskowej, którą organ może pozyskać ze strony bip., wezwanie inwestora do przedłożenia w/w decyzji stanowiło naruszenie § 4 Kpa⁵³;
- Zatwierdzano dokumentację projektową nie zawierającą sporządzonej informacji BIOZ lub sporządzoną niezgodnie z rozporządzeniem z dnia 23 czerwca 2003 r. *w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia*,

⁴⁵ ASI.6740.133.2023, ASI.6740.158.2023,

⁴⁶ ASI.6740.188.2023, ASI.6740.198.2023, ASI.6740.17.2024, ASI.6740.27.2024, ASI.6740.31.2024, ASI.6740.48.2024, ASI.6740.246.2023, ASI.6740.78.2024, ASI.6740.82.2024, ASI.6741.11.2023, ASI.6740.116.2023,

⁴⁷ ASI.6740.188.2023, ASI.6740.133.2023, ASI.6740.78.2024,

⁴⁸ ASI.6740.138.2023, ASI.6740.188.2023, ASI.6740.198.2023, ASI.6740.120.2023, ASI.6740.27.2024, ASI.6740.123.2024,

⁴⁹ ASI.6740.138.2023,

⁵⁰ ASI.6740.123.2024

⁵¹ ASI.6740.229.2019, ASI.6740.173.2023, ASI.6740.138.2023, ASI.6740.184.2023, ASI.6740.198.2023, ASI.6740.243.2023, ASI.6740.78.2024, ASI.6740.82.2024,

⁵² ASI.6740.138.2023

⁵³ ASI.6740.17.2024, ASI.6740.17.2024,

zatwierdzona dokumentacja zawierała informacje nie odnoszące się do danej inwestycji, pominięto etapy mające istotne znaczenie w trakcie realizacji inwestycji i etapy kiedy istnieją możliwość zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi, nie wykazano kolejności robót budowlanych⁵⁴;

- Uzupełniana przez inwestora dokumentacja, znajdująca się w aktach sprawy, nie zawierała daty i pieczęci wpływu, powyższe jest niedopuszczalne w szczególności gdy dokumentacja była uzupełniana w wyniku wezwania czy postanowienia organu⁵⁵;
- W zbadanych sprawach brak było dokumentowania przeprowadzonych w toku postępowań administracyjnych dokonanych czynności „nieformalnych” lub ustaleń ustnych, mających na celu uzupełnienie często nie spełniającej wymagań dokumentacji projektowej (większość spraw);
- Zatwierdzony projekt sieci wodociągowej i kanalizacyjnej nie zawierał informacji, z których wynikało jak projektant rozwiązał skrzyżowania z innymi sieciami, brak ukazania na profilu skrzyżowań z istniejącą siecią ks 90 i ks 200⁵⁶;
- Zatwierdzony projekt nie spełniał wymogów § 20 ust. 1 pkt 10 *rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego*: brak przedstawienia analizy i obliczeń porównawczych, wyników obliczeń, zapotrzebowania budynku na energię i uzasadnienia wyboru wybranego systemu zaopatrzenia w energię. Informacja projektanta, że na etapie projektu budowlanego przeprowadzono analizę jest niewystarczająca i stanowi unik projektanta od w/w przepisu⁵⁷;
- W większości spraw zatwierdzano dokumentację zawierającą błędne nazewnictwo urządzeń infrastruktury technicznej (doziemna instalacja na terenie działki inwestycyjnej nie stanowi przyłącza, doziemna instalacja kanalizacyjna do szamba nie jest przyłączem), ponadto posługiwanie się (w sentencji decyzji) nazewnictwem nie mającym odzwierciedlenia w prawie budowlanym np.: „zmiana kształtu dachu” (zmiana kształtu dachu stanowi roboty budowlane, lub przebudowę) czy *dobudowa*, która zgodnie z ustawą Prawo budowlane stanowi rozbudowę. W wydawanych orzeczeniach organ powinien posługiwać się określeniami zawartymi w ustawie Prawo budowlane⁵⁸.

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

Decyzje

ASI.6740.229.2019 (w)	ASI.6740.120.2023 (o)	ASI.6740.173.2023 (u)	ASI.6740.11.2023 (r)
ASI.6740.116.2023 (d)	ASI.6740.133.2023 (d)	ASI.6740.138.2023 (d)	ASI.6740.184.2023 (d)
ASI.6740.188.2023 (d)	ASI.6740.198.2023 (d)	ASI.6740.158.2023 (d)	ASI.6740.17.2024 (d)
ASI.6740.27.2024 (z)	ASI.6740.31.2024 (d)	ASI.6740.259.2018 (w)	ASI.6740.120.2024 (u)
ASI.6740.119.2023 (p)	ASI.6740.48.2024 (z)	ASI.6740.246.2023 (z)	ASI.6740.243.2023 (d)

⁵⁴ ASI.6740.138.2023, ASI.6740.133.2023, ASI.6740.184.2023, ASI.6740.198.2023, ASI.6740.31.2024, ASI.6740.48.2024, ASI.6740.243.2023, ASI.6740.120.2023,

⁵⁵ ASI.6740.133.2023, ASI.6740.184.2023, ASI.6740.17.2024,

⁵⁶ ASI.6740.116.2023,

⁵⁷ ASI.6740.123.2024,

⁵⁸ ASI.6740.138.2023

ASI.6740.78.2024	(d)	ASI.6740.123.2024	(d)	ASI.6740.82.2024	(d)
------------------	-----	-------------------	-----	------------------	-----

Legenda do powyższej tabeli:

pozytywna 3	~13,0%	z uchybieniami 7	~30,4%	z nieprawidłowościami 10	~43,5%	negatywna 3	13%
-------------	--------	------------------	--------	--------------------------	--------	-------------	-----

- (d) Decyzje o pozwoleniu na budowę - 14 spraw;
- (o) Decyzja odmowna - 1 sprawa;
- (z) Zmiana decyzji o pozwoleniu na budowę - 2 sprawy;
- (w) Wygaszenie pozwolenia na budowę - 2 sprawy;
- (u) Umorzenie postępowania - 2 sprawy
- (r) Decyzja na rozbiórkę - 1 sprawa;
- (p) Przeniesienia pozwolenia na budowę - 1 sprawa

b) Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych uchybień.

Analiza oświadczeń o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane wykazała, że wymagały one uzupełnienia, pomijano bowiem w oświadczeniu współwłaściciela nieruchomości, co naruszało jego konstytucyjne prawo własności oraz stało w sprzeczności z art. 4 ustawy Prawo budowlane. Ponadto brak oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane na działkę stanowiącą dojazd do drogi publicznej czy też działkę, przez którą następowało przeprowadzenie doziemnych instalacji niezbędnych do użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, stanowiło nieprawidłowość, a brak nie dawał możliwości wydania pozwolenia na budowę na taką inwestycję z uwagi na art. 5 ust. 1 pkt 9, art. 35 ust. 1 pkt 3a lit. b) oraz art. 33 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane.

Wydanie postanowienia na podstawie art. 96 ust. 3 *ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, w którym nakładano na inwestora obowiązek wystąpienia do RDOŚ, stanowiła nieprawidłowość w działaniu organu architektoniczno -budowlanego. Podstawa prawna z ustawy środowiskowej nie może stanowić podstawy prawnej działania organu aab w procedurze pozwolenia na budowę. Prawo budowlane określa jakie narzędzia ma organ aab prowadzący postępowanie z wniosku o pozwolenie na budowę, w celu uzupełnienia tegoż wniosku czy też w razie stwierdzenia nieprawidłowości w przedłożonym projekcie budowlanym. Błędne działanie organu miało swoje konsekwencje w wydłużonym czasie załatwienia procedowanej sprawy.

Definicja obiektu budowlanego zawarta w art. 3 pkt 1 ustawy Prawo budowlane, określa, iż obiekt budowlany stanowi całość wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem. Ten zapis jest gwarancją że projekt, a następnie budowa obiektu będzie miała miejsce wraz z jego kompletną infrastrukturą techniczną. W znacznej większości przeanalizowanych, zatwierdzonych przez organ kontrolowany dokumentacji projektowych, ta zasada nie była dochowana, bowiem na PZT poszczególne instalacje zewnętrzne, niezbędne do prawidłowego użytkowania danego obiektu budowlanego, były oznaczane „*wg odrębnego opracowania*”. Do szerzenia się tego negatywnego zjawiska przyczynia się wadliwe działanie projektantów. Projektant pełni samodzielną funkcję w budownictwie, wykonując zawód publicznego zaufania. Kwestia wywiązywania się z ustawowych obowiązków przez projektanta w świetle opisywanego procederu stanowi punkt wyjścia

do rozważań o jego ewentualnej odpowiedzialności zawodowej na podstawie art. 93 pkt 1 Prawa budowlanego, zgodnie z którym: „*Kto: 1) przy projektowaniu lub wykonywaniu robót budowlanych w sposób rażący nie przestrzega przepisów art. 5 ust. 1–2b (...) podlega karze grzywny*”. W związku z powyższym projektant może ponieść odpowiedzialność w wyniku niedochowania zasad projektowania przewidzianych w art. 5 ust. 1–2b Prawa budowlanego. Stosownie do tego przepisu: „*Obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi, należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej*”.

Konsekwencją dla inwestorów powszechnie stosowanej przez projektantów i akceptowanej przez organ praktyki polegającej na wykonaniu doziemnych instalacji zewnętrznych „*wg odrębnego opracowania*”, jest konieczność uzyskania na ich wykonanie kolejnej decyzji o pozwoleniu na budowę. Z ustawy Prawo budowlane jasno wynika, że budowa zewnętrznych instalacji doziemnych na działce inwestycyjnej nie mieści się w katalogu robót budowlanych nie wymagających uzyskania pozwolenia na budowę wymienionych w art. 29 ustawy, dlatego też zgodnie z art. 28 ustawy Pb, roboty nie objęte dyspozycją art. 29 można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę. Wg odrębnego opracowania mogą być realizowane przyłącza, które wołą ustawodawcy można uzgodnić bezpośrednio z gestorem sieci (na podstawie art. 29a) lub dokonać zgłoszenia w organie aab, czyli dokonać poza procedurą pozwolenia na budowę. Jednakże dotyczy to przyłączy, a nie instalacji doziemnych na terenie inwestycji, gdyż te mamy wykazać i zaprojektować na PZT. Do tego obliuguje projektanta w/w definicja obiektu budowlanego, a następnie przepis art. 5 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego, będący podstawą wydania warunków technicznych wszelkich obiektów budowlanych.

Obowiązkiem organu z uwagi na regulacje art. 15a ust. 1, art. 34 ust. 2b i 3d ustawy Prawo budowlane⁵⁹, jest weryfikacja czy projekt został sporządzony przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności. Niniejsza kontrola wykazała, że projekty PZT niejednokrotnie sporządzane były bez udziału projektantów stosownych branż. Projektant w specjalności architektonicznej wykroczył poza zakres nadanych mu uprawnień. Nieposiadanie odpowiednich kwalifikacji przez projektanta do działania w innych specjalnościach skutkowało szeregiem uchybień w zatwierdzanych przez organ projektach PZT. Projektant błędnie określał, co jest przyłączem, a co instalacją doziemną lub stosował wyżej opisany zabieg „*wg odrębnego opracowania*” co do instalacji doziemnych.

Naprawy wymaga procedura zmiany pozwolenia na budowę. Stosowanie błędnego pojęcia przez projektantów tj. *projektu zamiennego*, zamiast: projekt do zmiany pozwolenia na budowę, miało swoje konsekwencje w przedkładaniu do organu nieprawidłowo sporządzonej dokumentacji projektowej, której zakres wykroczył poza zamiar dokonania istotnego odstąpienia, obejmując obszary już zatwierdzone decyzją „*pierwotną*”. Projektant ma obowiązek przedłożyć projekt obejmujący tylko zakres

⁵⁹ art. 15a ust. 1 ustawy Prawo budowlane obowiązuje od 30.04.2019 r., art. 34 ust. 2b i 3d ustawy Prawo budowlane obowiązuje od 19.09.2020 r.

zamierzonej zmiany i wrazie potrzeby ponownie dokonać niezbędnych uzgodnień. Projekty do zmiany pozwolenia na budowę nazywane *zamiennym* świadczą o nieznanym podstawowych przepisów prawa budowlanego i procedury jaka obowiązuje przy zmianie pozwolenia na budowę. Organ w sentencji decyzji zmieniającej pozwolenia na budowę również jest zobligowany stosować prawidłową formułę. Powielanie błędnego nazewnictwa projektantów jest niedopuszczalne. Ze zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę, powinno jasno wynikać co zostanie zmienione względem decyzji pierwotnej już istniejącej w obiegu prawnym. Zatwierdzanie w trybie zmiany pozwolenia na budowę projektu przedstawiającego ponownie kompletny zakres inwestycji jest nieprawidłowością i stanowi drugie rozstrzygnięcie w tej samej sprawie. Ponadto powstaje niemożność weryfikacji inwestycji na etapie oddania do użytkowania, bowiem organ nadzoru budowlanego bazuje na dwóch (lub kilku) zatwierdzonych dokumentacjach projektowych z pełnym zakresem inwestycji.

W sytuacji gdy inwestycja dotyczy przebudowy, rozbudowy, czy też nadbudowy budynku istniejącego, niezbadanie jego stanu prawnego może skutkować bezprawnym zatwierdzeniem obiektu budowlanego mającego nieuregulowaną pierwotnie sytuację prawną. Przy powyżej wymienionych realizacjach do zatwierdzenia dokumentacji projektowej inwestor jest zobligowany również przedłożyć ekspertyzę techniczną, co wynika z mocy § 206 ust. 2 warunków technicznych, jak też wymagań podstawowych jakie nakłada ustawa Prawo budowlane na projektanta. Opracowana ekspertyza techniczna stanowi podstawę do zatwierdzenia realizacji inwestycji polegającej na przebudowie, rozbudowie czy nadbudowie istniejącego obiektu budowlanego. Przepisy ustawy Prawo budowlane, w żaden sposób nie zwalniają projektanta z obowiązku dokonania ww. opracowania z uwagi na mogące powstać zagrożenia w zakresie stabilności konstrukcji przy ingerencji w istniejący obiekt budowlany, a w konsekwencji możliwości powstania zagrożenia życia i bezpieczeństwa osób w nim przebywających.

c) Uwagi i wnioski.

Pozwolenie na budowę dotyczy całego zamierzenia budowlanego, dlatego PZT przedstawia całe zamierzenie budowlane, w sposób umożliwiający funkcjonowanie obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem. Brak zapewnienia na etapie projektu warunków użytkowych zgodnych z przeznaczeniem obiektu, z uwagi na brak możliwości podłączenia się do sieci (w zakresie: instalacji zewnętrznych i proponowanych tras przyłączy) skutkuje brakiem spełnienia przez zaprojektowany obiekt warunków użytkowych o jakich mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane. Braki w tym zakresie stanowią o niekompletności PZT, co z kolei może być podstawą odmowy wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. Takie działanie projektantów ma swoje negatywne następstwa w przepisach dotyczących odpowiedzialności zawodowej w budownictwie. Regulacja art. 95 Prawa budowlanego ma istotny i bezpośredni związek zarówno z obowiązkami, jak i uprawnieniami uczestników procesu budowlanego, od których ustawa wymaga legitymowania się stosownymi uprawnieniami zawodowymi w budownictwie.

Wezwanie na podstawie art. 64 § 2 Kpa może dotyczyć braków formalnych wniosku, gdzie upływ wskazanego terminu do uzupełnienia braków powoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania, dlatego też uzupełnienie dokumentacji i obowiązek przedłożenia dwóch rozstrzygnięć merytorycznych (decyzja środowiskowa, oraz decyzja o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej) nie mógł być procedowany w

w/w trybie. Braki wniosku o charakterze materialnoprawnym, odnoszą się do kompletności projektu budowlanego i jego zgodności z przepisami. W przypadku stwierdzenia takich naruszeń organ winien zastosować tryb, o którym mowa w art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane nakładając postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia.

Organ naruszył § 2 Kpa: *Organy administracji publicznej bez uzasadnionej przyczyny nie odstępują od utrwalonej praktyki rozstrzygania spraw w takim samym stanie faktycznym i prawnym.* W tych samych sprawach o takim samym stanie prawnym organ raz nakazywał przedłożenie wyłączenia gruntów z produkcji rolnej, raz nie. Wykonanie w/w obowiązku nakazywał różnymi środkami: raz wezwaniem z Kpa, a raz postanowieniem z art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego. Jednocześnie należy mieć na uwadze, że zgodnie z 77 § 4 Kpa, fakty powszechnie znane oraz fakty znane organowi z urzędu nie wymagają dowodu, dlatego też wezwanie inwestora do przedłożenia decyzji środowiskowej zamieszczonej na ogólnodostępnej stronie bip. naruszało w/w normę prawną.

Nie utrwalanie w postaci pisemnej, ustnych ustaleń organu dokonywanych ze stroną postępowania (np. o konieczności uzupełnienia dokumentacji projektowej), może mieć niepożądany wpływ na całość prowadzonego postępowania i końcowe rozstrzygnięcia lub też być potraktowane jako opieszałość organu w podjęciu rozstrzygnięcia. Dobrą praktyką organu będzie dokumentowanie wszystkich podejmowanych czynności organu (adnotacja do akt sprawy) w trakcie toczącego się postępowania administracyjnego.

Wprowadzane zmiany legislacyjne wymuszają obowiązek poszerzania wiedzy i kompetencji pracowników o nowe regulacje prawne. Niewątpliwie braki w powyższym zakresie miały znaczący wpływ na legalność i celowość działania organu. Nierzetelne wyjaśnienie nieprecyzyjnych rozwiązań w dokumentacji projektowej skutkowało wydaniem nieprawidłowej decyzji w tym przedmiocie. Z przeprowadzonej kontroli wynika, że trudności kadrowe z jakimi w badanym okresie organ się zmagał dodatkowo wpłynęły na ilość popełnianych błędów i jakość załatwianych spraw merytorycznych.

Niemniej jednak mając na uwadze powyżej przedstawione trudności, pozytywnie ocenia się kontrolowaną jednostkę pod kątem dochowywania ustawowych terminów wynikających z Kpa. Akta spraw ułożone były w chronologicznym porządku, czytelnie opisane, opatrzone sporządzoną metryką sprawy zgodnie z art. 66a Kpa. Kontrola nie wykazała naruszenia przez organ administracji architektoniczno-budowlanej art. 35 ust. 6 Pb, dotyczącego terminu wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Wyeliminowanie błędów (opisanych w punkcie 2.1) wymaga rzetelniejszej analizy dokumentacji projektowej, jak również znacznie większej skuteczności w egzekwowaniu od uczestników procesu budowlanego (inwestor, projektant) obowiązujących przepisów Prawa budowlanego. Jak wskazano wyżej projektant pełni samodzielną funkcję techniczną w budownictwie uregulowaną prawami i obowiązkami zawartymi w ustawie Prawo budowlane. Z woli ustawodawcy nieprawidłowe działanie projektantów ma swoje negatywne następstwa w przepisach dotyczących odpowiedzialności zawodowej w budownictwie. Regulacja art. 95 Prawa budowlanego ma istotny i bezpośredni związek zarówno z obowiązkami, jak i uprawnieniami uczestników procesu budowlanego.

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

O_c – Pozytywna z uchybieniami.

Analiza poddanych kontroli akt spraw postępowań administracyjnych, dotyczących przyjmowania zgłoszeń zamiaru budowy lub wykonania robót budowlanych w trybie art. 30 Prawa budowlanego wykazała, że są one prowadzone w miarę poprawnie. Należy mieć na uwadze, że rozpoczęcie robót budowlanych w oparciu o przyjęte zgłoszenie z naruszeniem przepisów może być narażone na wdrażanie ewentualnego postępowania naprawczego przed organem nadzoru budowlanego. Takie sytuacje nie będą wpływać pozytywnie na podnoszenie zaufania inwestorów do działań organu administracji architektoniczno-budowlanej – Starosty Monieckiego. Wylimitowanie stwierdzonych uchybień, w dalszej pracy organu wymaga większej staranności pracowników przyjmujących zgłoszenia. Wskazaniem byłoby podjęcie działań mających na celu powierzenie spraw przyjmowania zgłoszeń osobie posiadającej stosownie przygotowanie zawodowe do samodzielnej oceny zjawisk technicznych zachodzących w budownictwie, czyli osoby posiadającej uprawnienia budowlane.

Spośród poddanych kontroli **24** spraw w **4** przypadkach ocena częściowa była pozytywna⁶⁰ (co stanowi ok. 16,7% skontrolowanych zgłoszeń), w **11** przypadkach pozytywna z uchybieniami⁶¹ (co stanowi ok. 45,8% skontrolowanych zgłoszeń), w **7** przypadkach pozytywna z nieprawidłowościami⁶² (co stanowi ok. 29,2% skontrolowanych zgłoszeń) w **2** przypadkach ocena była negatywna⁶³ (co stanowi ok. 8,3% skontrolowanych zgłoszeń).



⁶⁰	<i>ASI.6743.224.2023</i>	<i>ASI.6743.368.2023</i>	<i>ASI.6743.50.2023</i>	<i>ASI.6743.241.2023</i>
⁶¹	<i>ASI.6743.226.2023</i>	<i>ASI.6743.233.2023</i>	<i>ASI.6743.245.2023</i>	<i>ASI.6743.246.2023</i>
	<i>ASI.6743.370.2023</i>	<i>ASI.6743.51.2024</i>	<i>ASI.6743.107.2024</i>	<i>ASI.6743.285.2023</i>
	<i>ASI.6743.359.2023</i>	<i>ASI.6743.370.2023</i>	<i>ASI.6743.133.2024</i>	
⁶²	<i>ASI.6743.22.2023</i>	<i>ASI.6743.91.2023</i>	<i>ASI.6743.236.2023</i>	<i>ASI.6743.95.2024</i>
	<i>ASI.6743.139.2024</i>	<i>ASI.6743.168.2024</i>	<i>ASI.6743.228.2024</i>	
⁶³	<i>ASI.6743.404.2023</i>	<i>ASI.6743.156.2024</i>		

W większości zbadanych spraw (w 15 przypadkach) przyjęcie zgłoszenia kończyło się w trybie milczącej zgody, w jednym przypadku organ wniósł sprzeciw, w pozostałych 8 przypadkach wydano zaświadczenie w trybie art. 30 ust. 5aa Prawa budowlanego.

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

- Z akt spraw objętych kontrolą i kończonych „*milczącą zgodą*” nie wynikało jednoznacznie, kto zdecydował o przyjęciu zgłoszenia w w/w formie i czy osoba ta posiadała stosowne upoważnienie (dotyczy wszystkich spraw);
- Wydając zaświadczenie w trybie art. 30 ust. 5aa Prawa budowlanego organ pomijał fakt, że zaświadczenia te są wydawane z urzędu i nie wymagały wniosku inwestora ani wniesienia opłaty skarbowej⁶⁴;
- Zgłoszenie zamiaru budowy wiaty gospodarczej w zabudowie zagrodowej⁶⁵, wymagało uprzedniego postępowania wyjaśniającego. Usytuowanie wiaty bezpośrednio przy istniejących dwóch budynkach mogło wskazywać na ich rozbudowę i obowiązek spełnienia wymagań określonych w § 206 ust. 2 *rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*. Inwestor przedłożył „*dokumentację techniczną*” na podstawie której nie można było ustalić czy zgłaszana wiatka jest powiązana funkcjonalnie i konstrukcyjnie z istniejącymi budynkami. Wyjaśnienie tej kwestii było istotne, z uwagi na przesądzenie o zgodności przyjęcia zgłoszenia z art. 29 ust. 1 Prawa budowlanego;
- Zgłoszenia zamiaru budowy „*wiaty gospodarczej*”⁶⁶, zostały przyjęte w sprzeczności z obowiązującymi przepisami prawa. Stosownie do art. 29 ust. 1 pkt 32 Prawa budowlanego w trybie zgłoszenia mogą być realizowane wyłącznie wiaty o prostej konstrukcji, związane z produkcją rolną, o powierzchni zabudowy do 300m², przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 7 m i wysokości nie większej niż 7 m, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane. W zbadanych przypadkach rozpiętość konstrukcji zgłaszanych obiektów była większa niż 7 m, tym samym przyjęcie zgłoszenia było wadliwe;
- Zgłoszenie zamiaru budowy „*wiaty gospodarczej w zabudowie zagrodowej*”⁶⁷ może być wadliwe. Ustawowe regulacje zwalniające z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę i możliwość realizacji inwestycji w trybie zgłoszenia nie zwalniała inwestora z zachowania przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym. Z materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy nie można było ustalić, czy działka przeznaczona pod zabudowę znajduje się na terenie istniejącej zabudowy zagrodowej i czy ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Jeśli nie, oświadczenie inwestora o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele

⁶⁴ ASI.6743.91.2023 ASI.6743.224.2023 ASI.6743.226.2023 ASI.6743.236.2023
 ASI.6743.246.2023 ASI.6743.370.2023 ASI.6743.51.2024 ASI.6743.95.2024

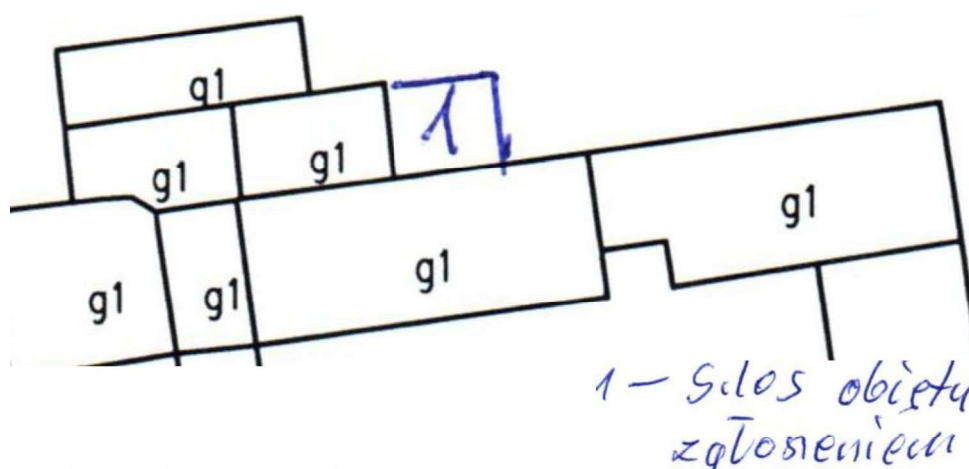
⁶⁵ ASI.6743.236.2023

⁶⁶ ASI.6743.404.2023, ASI.6743.156.2024

⁶⁷ ASI.6743.168.2024, ASI.6743.228.2024

budowlane powinny również obejmować działkę, przez którą inwestor ma dostęp do drogi publicznej;

- Przyjęcie zgłoszenia zamiaru budowa silosu zbożowego⁶⁸ w zabudowie zagrodowej nastąpiło z nieprawidłowościami. Brak obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę i realizacja inwestycji w trybie zgłoszenia nie zwalniała inwestora z zachowania warunków technicznych. Usytuowanie zgłaszanego silosu zbożowego przewidziano w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego na działce budynku inwentarskiego, co obligowało do spełnienia wymagań określonych w § 206 ust. 2 *rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*. Ponadto przyjęcie zgłoszenia wymagało uprzedniego postępowania wyjaśniającego co do zakresu zgłoszenia i odpowiedzi na pytanie czy obejmuje ono oddzielnie płytę fundamentową oraz w jaki sposób zostanie ona wykonana (rys. poniżej);



- Przyjęcie w trybie milczącej zgody zgłoszenia zamiaru budowy dwóch garaży „blaszaków”⁶⁹ wymagało uprzedniego, dodatkowego, postępowania wyjaśniającego. Z powszechnie dostępnych danych przestrzennych można domniemywać, że jeden z garaży w chwili zgłaszania już istniał, co może stanowić niedopuszczalne uregulowanie stanu prawnego istniejącego obiektu budowlanego (rys. i ortomapa poniżej);



⁶⁸ ASI.6743.22.2023, ASI.6743.139.2024

⁶⁹ ASI.6743.22.2023



- Potwierdzone zaświadczeniem w trybie art. 30 ust. 5aa Prawa budowlanego przyjęcie zgłoszenia⁷⁰ zamiaru budowy doziemnej sieci elektroenergetycznej oświetleniowej nN oraz budowy napowietrznej sieci elektroenergetycznej oświetleniowej nN, wymagało postępowania wyjaśniającego dotyczącego między innymi rozbieżności między zgodą PGE Dystrybucja S.A. jako budowa linii oświetlenia ulicznego, a zgłoszeniem jako budowa sieci elektroenergetycznej oświetleniowej. Ponadto dopuszczono do udziału w postępowaniu administracyjnym bez wymaganego pełnomocnictwa osobę nie mającą przymiotu strony tj. Zastępcę Wójta. W aktach sprawy brak jest potwierdzenia kiedy i jakie dokumenty inwestor uzupełnił, w związku z postanowieniem organu;
- Wydanie zaświadczenia w trybie art. 30 ust. 5aa Prawa budowlanego zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego (budynku handlowo-usługowego na budynek mieszkalny jednorodzinny) nastąpiło z uchybieniami. Zmiana sposobu użytkowania budynku jest dopuszczalna wyłącznie dla obiektów budowlanych o uregulowanym stanie prawnym. Kwestia ta została pominięta zarówno przez projektanta jak i organ aab. Brak również reakcji organu na niewskazanie przez inwestora załączników do zgłoszenia druk PB-18⁷¹;
- Organ przyjął zgłoszenia, w których brak było podpisu inwestora na załączonych dokumentach, powyższe może skutkować nie uznaniem załączników za dowód w postępowaniu administracyjnym⁷²;
- Zakończone zaświadczeniem, w trybie art. 30 ust. 5aa Prawa budowlanego, przyjęcie zgłoszenia zamiaru budowy garażu „blaszaka”⁷³ nastąpiło z nieprawidłowościami, bowiem wymagało przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego. Dołączone do zgłoszenia pozwolenie Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nie zwalniało inwestora z wymogu dołączenia odpowiednich szkiców lub rysunków - art. 30 ust. 2a pkt 2 Prawa budowlanego;

⁷⁰ ASI.6743.91.2023

⁷¹ ASI.6743.226.2023

⁷² ASI.6743.233.2023, ASI.6743.245.2023, ASI.6743.51.2024, ASI.6743.22.2023

⁷³ ASI.6743.95.2024

- Przyjmując zgłoszenie⁷⁴ zamiaru budowy murowanego budynku gospodarczego w trybie *milczącej zgody* organ nie wyjaśnił przedłożonego do zgłoszenia pełnomocnictwa. Inwestora reprezentował pełnomocnik na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez dwie osoby łącznie. W pełnomocnictwie tym brak zapisów, że pełnomocnik może występować tylko w imieniu jednej osoby. W przypadku, gdy pełnomocnictwo nie precyzowało takiej możliwości, pełnomocnik mógł działać tylko i wyłącznie w imieniu obu osób, zgodnie z udzielonym pełnomocnictwem. Przeznaczona pod budowę budynku gospodarczego działka była niezabudowana (brak budynku mieszkalnego), zatem w badanej sprawie nie mamy do czynienia z budynkiem gospodarczym w rozumieniu § 3 pkt 8 *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*.

a) **ocenę cząstkową, wymienioną w punkcie 3** oparto na analizie akt spraw kontrolowanego organu oznaczonych numerami jak w tabeli poniżej:

Zgłoszenia

ASI.6743.22.2023	MZ	ASI.6743.50.2023	Sprz	ASI.6743.91.2023	Zaś
Nr ASI.6743.224.2023	Zaś	ASI.6743.226.2023	Zaś	ASI.6743.233.2023	MZ
ASI.6743.236.2023	Zaś	ASI.6743.241.2023	MZ	ASI.6743.245.2023	MZ
ASI.6743.246.2023	Zaś	ASI.6743.285.2023	MZ	ASI.6743.359.2023	MZ
ASI.6743.368.2023	MZ	ASI.6743.370.2023	MZ	ASI.6743.370.2023	Zaś
ASI.6743.404.2023	MZ	ASI.6743.51.2024	Zaś	ASI.6743.95.2024	Zaś
ASI.6743.107.2024	MZ	ASI.6743.133.2024	MZ	ASI.6743.139.2024	MZ
ASI.6743.156.2024	MZ	ASI.6743.168.2024	MZ	ASI.6743.228.2024	MZ

Legenda do powyższej tabeli:

pozytywna 3	~13,0%	z uchybieniami 7	~30,4%	z nieprawidłowościami 10	~43,5%	negatywna 3	13%
-------------	--------	------------------	--------	--------------------------	--------	-------------	-----

(MZ) Milcząca zgoda - 15 spraw;

(Zaś) Zaś – Zaświadczenie art. 30 ust. 5aa - 8 spraw;

(Sprz) Sprzeciw - 1 sprawa;

b) zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości.

Dokonane ustalenia kontrolne prowadzą do wniosku, że działania organu administracji architektoniczno-budowlanej powiatu monieckiego w zakresie przyjmowania zgłoszeń wymagają doskonalenia. Dokonane w niniejszym postępowaniu kontrolnym ustalenia wskazują, że organ w większym stopniu powinien do każdego zgłoszenia podchodzić indywidualnie z niezbędną starannością i dociekliwością korzystając ze wszystkich dostępnych narzędzi, które mogą przyczynić się do wyjaśnienia sprawy, w tym ogólnodostępnych danych przestrzennych.

W dalszej pracy organu należy dążyć od eliminacji opisanych uchybień. Przyjmując zgłoszenia, należy pamiętać, aby na etapie budowy lub wykonania robót nie było żadnych niejasności, co do zakresu zgłoszenia, parametrów zgłaszanego obiektu budowlanego w tym odległości od elementów zagospodarowania terenu w odniesieniu do wymagań technicznych i ochrony interesów osób trzecich⁷⁵.

⁷⁴ ASI.6743.228.2024

⁷⁵ art. 5 ust. 1 pkt. 9 ustawy Prawo budowlane

c) uwagi i wnioski.

W postępowaniu poprzedzającym skuteczne przyjęcie zgłoszenia budowy, wykonania robót budowlanych lub zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego w większym niż dotychczas stopniu korzystać z ogólnodostępnych danych przestrzennych. Przyczynić się to może do wyeliminowania uchybień stwierdzonych w trakcie niniejszej kontroli.

Należy wdrożyć zasadę, że wydawanie zaświadczeń w trybie art. 30 ust. 5aa Prawa budowlanego, nie wymaga ani wniosku inwestora, ani opłaty skarbowej, co jednocześnie przyczyni się do prostoty i szybkości postępowania (art. 12 § 1 Kpa).

W aktach sprawy próby kontrolnej zachowana była chronologia. Kontrolowany organ zapewnił dobre warunki i współpracę w przeprowadzeniu próby kontrolnej.

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

O_c – Negatywna.

Jednym z założeń niniejszej kontroli było sprawdzenie jak są realizowane uwagi i zalecenia z poprzedniej kontroli problemowej, która w organie administracji architektoniczno-budowlanej powiatu monieckiego została zakończona wystąpieniem pokontrolnym WIK.7730.1.2019.CJ z dn. 08.05.2019 r. Zawarto w nim następujące zalecenia:

„Podjąć działania zmierzające do wyeliminowania w pracy organu nieprawidłowości (...), a w szczególności:

- *w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy czy zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego organ nie może pozostawiać bez wyjaśnienia stanu prawnego istniejącego obiektu budowlanego stanowiącego przedmiot postępowania⁷⁶;*
- *egzekwować aby zakres mapy do celów projektowych, obejmował całość inwestycji, a w szczególności dostęp do drogi publicznej, wnikliwiej badać projekty zagospodarowania działki lub terenu pod kątem dostępu inwestycji do drogi publicznej;*
- *zatwierdzając projekt budowlany i udzielając pozwolenia na budowę bezwzględnie przestrzegać ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy (decyzji lokalizacyjnej celu publicznego);*
- *w przypadku współwłasności terenu przewidzianego do zabudowy egzekwować aby w oświadczeniu o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane znajdowała się zgoda współwłaścicieli działki;*
- *wniosek o pozwolenie na budowę w części dotyczącej organu nie może pozostać bez stosownego potwierdzenia jego przyjęcia;*
- *wdrażać przepis art. 35 ust. 3 Prawa budowlane, (zależnie do stanu sprawy) celem usunięcia nieprawidłowości w projekcie budowlanym;*
- *zarówno przed udzieleniem pozwolenia na budowę jak i przyjęciem zgłoszenia zamiaru budowy, wykonania robót budowlanych lub zmiany sposobu użytkowania dokumentować prowadzone w toku postępowania ustne ustalenia w tym z udziałem stron postępowania;*
- *przyjmując zgłoszenie w formie „milczącej zgody” dokumentować w aktach sprawy kto w imieniu Starosty podjął rozstrzygnięcie o zastosowaniu „milczącej zgody”;*

⁷⁶ O pozwolenie na budowę (rozbudowę) lub zmianę sposobu użytkowania

- *zależnie od stanu danej sprawy wdrażać postępowanie wyjaśniające i korzystać z uznania administracyjnego wynikającego z przepisu art. 30 ust. 2, poprzez żądanie od inwestora dołączenia do zgłoszeń „odpowiednio” szkiców i rysunków.”*

Przedstawione w niniejszym wystąpieniu pokontrolnym uchybienia i nieprawidłowości w pracy kontrolowanego organu dowodzą, iż organ architektoniczno - budowlany w zaledwie ok. 22% zdołał wdrożyć zalecenia zawarte w wystąpieniu pokontrolnym z 2019 r., min.: w zakresie uzupełniania wniosków o pozwolenie na budowę, oraz stosowania art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego celem usunięcia nieprawidłowości. Pozostałych zaleceń kontrolowanemu organowi nie udało się wdrożyć, czego dowodzą bieżące ustalenia zawarte w pkt 2.1 i 3.1 niniejszego wystąpienia pokontrolnego. Podjęcie działań na rzecz realizacji wcześniejszych zaleceń, nie może prowadzić do zaniedbania bieżących błędów. W przypadku nieprawidłowości, które się pokrywają z poprzednią kontrolą, ich eliminacja powinna nastąpić bez zbędnej zwłoki.

Z uwagi na konieczność podjęcia natychmiastowych działań naprawczych, kompleksowej analizy wymaga sytuacja kadrowa organu. Z informacji złożonej na potrzeby niniejszej kontroli, jak również wyjaśnień mailowych organu wynika, że w zespole pracowników wydziału aab nie ma osoby posiadającej odpowiednie kwalifikacje zawodowe tj. uprawnienia budowlane. Brak kadry pracowniczej z umiejętnościami samodzielnej oceny zjawisk technicznych zachodzących w budownictwie jest konsekwencją pojawiania się kolejnych błędów w działaniu organu. Taki stan rzeczy wymaga efektywnych i spójnych działań naprawczych ze strony Starosty, co przyczyni się do wdrożenia zaległych zaleceń, a także poprawy realizacji celów organu w szczególności w trudniejszych obszarach jego działalności.

ZALECENIA POKONTROLNE

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

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

- 1) Dokonywać rzetelniejszej analizy składanego oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w szczególności względem właściciela działki przeznaczonej na drogę dojazdową lub przez którą prowadzone będą niezbędne media, w celu uniknięcia naruszenia praw w stosunku do innych współwłaścicieli nieruchomości;
- 2) Egzekwować aby zakres mapy do celów projektowych, obejmował całość inwestycji, a w szczególności dostęp do drogi publicznej i mediów zgodnie z

- założeniami projektu, wnikliwiej badać projekty zagospodarowania działki lub terenu pod kątem dostępu inwestycji do drogi publicznej i mediów;
- 3) W celu uzupełnienia braków formalnych wniosku lub dokumentacji projektowej stosować odpowiednio prawidłowe i jednolite normy prawne;
 - 4) W postanowieniu z art. 35 ust. 3 Pb, wskazywać z jakiej normy prawnej ustawy Prawo budowlane ew. w związku z uregulowaniami innych ustaw, wynika artykułowana nieprawidłowość;
 - 5) Weryfikować zgodność zakresu i specjalności nadanych uprawnień z dokonaną działalnością projektową (art. 15a Pb);
 - 6) Reagować na niedopuszczalną praktykę projektantów polegającą na oznaczaniu na PZT zewnętrznych instalacji doziemnych, jako „wg odrębnego opracowania”;
 - 7) Do zmiany pozwolenia na budowę zatwierdzać prawidłową formułę dokumentacji projektowej, a w decyzji o zmianie pozwolenia na budowę stosować terminologię zgodną z ustawą Prawo budowlane, jak też precyzyjnie określać jaka zmiana względem pierwotnie zatwierdzonego projektu zostanie wprowadzona;
 - 8) Dokonywać głębszej analizy przedkładanych projektów zagospodarowania terenu i skuteczniejszego egzekwowania stwierdzonych nieprawidłowości, mając na uwadze definicję obiektu budowlanego zawartą w art. 3 pkt 2 Pb;
 - 9) W przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy czy zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego organ ma obowiązek zbadać stan prawny istniejącego obiektu budowlanego stanowiącego przedmiot postępowania;
 - 10) Przyjmując zgłoszenia weryfikować złożone podpisy na załącznikach do zgłoszenia;
 - 11) Na przyjętym zgłoszeniu (lub w inny wypracowany sposób) zamieszczać adnotację kto i kiedy zdecydował o przyjęciu zgłoszenia w formie „milczącej zgody”;
 - 12) Przyjmując zgłoszenia zamiaru budowy obiektów kubaturowych, w zależności od konkretnych sytuacji, korzystać z ogólnodostępnych danych przestrzennych i ewentualnego dowodu z kontroli w trybie art. 81 ust. 4 Prawa budowlanego.

Oczekuję w terminie jednego miesiąca od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego szczegółowej informacji o wykonaniu zaleceń, o podjętych działaniach lub przyczynach ich niepodjęcia.

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

**PODLASKI WOJEWÓDZKI
INSPEKTOR NADZORU BUDOWLANEGO**

Andrzej Golonko