

Białystok, dn. 18.05.2026 r.

PODLASKI
WOJEWÓDZKI INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
15-084 Białystok, ul. E. Orzeszkowej 32

ZKA.7730.1.2026.AJ

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

Sz. Pan Piotr Rećko
Starosta Sokólski
(e-doręczenia)

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: 22 stycznia 2026. ÷ 31.03.2026 r. (z przerwami) kontroli Starosty Sokólskiego jako organu administracji architektoniczno-budowlanej, zwanego dalej „Starostą” lub „Starostą Sokólskim”.

Zakresem kontroli objęto działalność Starosty dotyczącą:

- Wydawania przez organ administracji architektoniczno-budowlanej decyzji administracyjnych z zakresu Prawa budowlanego, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów budowlanych służących obronności państwa;
- Przyjmowania zgłoszeń zamiaru budowy lub wykonania robót budowlanych w trybie art. 30 Prawa budowlanego oraz zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów budowlanych służących obronności państwa;
- Współpracy między organami administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego, w tym bezzwłoczne przekazywanie organom nadzoru budowlanego kopii ostatecznych decyzji i zgłoszeń wynikających z przepisów prawa budowlanego;

¹ sporządzone w oparciu o projekt wystąpienia pokontrolnego z dnia 17.04.2026 r., doręczonego za pośrednictwem systemu e-doręczenia Staroście Sokólskiemu w dn. 17.04.2026 r. W ustawowym terminie 7 dni roboczych Starosta wniósł zastrzeżenia do jego treści. Po przeprowadzeniu dodatkowych czynności kontrolnych oraz po rozpatrzeniu i analizie zastrzeżeń, oddalono w całości wniesione zastrzeżenia (Stanowisko wobec wniesionych zastrzeżeń do projektu wystąpienia pokontrolnego z dn. 05.05.2026 r.), w związku z oddaleniem wniesionych zastrzeżeń wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone na podstawie treści projektu wystąpienia pokontrolnego (art. 46 ustawy o Kontroli w administracji rządowej).

² Dz.U.2026.524 t.j. z dnia 16.04.2026 r.

³ Dz.U.2026.158 t.j. z dnia 12.02.2026 r.

⁴ [REDAKCYJA] - kierownik zespołu kontrolnego, upoważnienie nr WINB.057.4.2026, z dnia 14.01.2026 r.;

[REDAKCYJA] - członek zespołu kontrolnego, upoważnienie nr WINB.057.5.2026, z dnia 14.01.2026 r.;

Kontrolerzy zostali powołani przez PWINB w dniu 14.01.2026 r. w trybie art. 17 ustawy o kontroli w administracji rządowej.

- Realizacji wcześniejszych zaleceń pokontrolnych zawartych w wystąpieniu pokontrolnym z dnia 09.08.2018 r. znak: WIK.7730.2.2018.CJ w świetle spraw objętych niniejszą kontrolą.

Kontrolą objęto w/w działalność organu w okresie **od dnia 1 stycznia 2024 r. ÷ 31 grudnia 2025 r.**

Sprawy wynikające z Prawa budowlanego w kontrolowanej jednostce są załatwiane w Wydziale Ochrony Środowiska i Architektury. Obsada etatowa Wydziału⁵ - 9 osób.

Funkcję kierownika komórki organizacyjnej pełni:

- **Agnieszka Kowalewska** – Dyrektor Wydziału Ochrony Środowiska i Architektury, brak uprawnień budowlanych, magister administracji publicznej, staż pracy 16 lat, w tym w organie administracji architektoniczno-budowlanej 9 lat.

Pani Agnieszka Kowalewska z upoważnienia⁶ Starosty Sokólskiego, wydaje decyzje administracyjne we wszystkich sprawach pozostających we właściwości Wydziału Ochrony Środowiska i Architektury, z wyłączeniem decyzji administracyjnych i postanowień dotyczących innych jednostek samorządu terytorialnego oraz ich jednostek organizacyjnych.

Pozostali pracownicy wykonujący zadania z zakresu administracji architektoniczno-budowlanej w ilości 8 osób:

- [REDAKTOWANE] - Zastępca Dyrektora Wydziału, brak uprawnień budowlanych, inżynier mechaniki i budowy maszyn, staż pracy 23 lata, w tym w organie administracji architektoniczno-budowlanej 6,5 lat (z przerwą).
Podczas nieobecności dyrektora Wydziału, [REDAKTOWANE] z upoważnienia⁷ Starosty Sokólskiego, wydaje decyzje administracyjne oraz postanowienia we wszystkich sprawach pozostających we właściwości Wydziału Ochrony Środowiska i Architektury, z wyłączeniem decyzji administracyjnych i postanowień dotyczących innych jednostek samorządu terytorialnego oraz ich jednostek organizacyjnych.
- [REDAKTOWANE] –Kierownik Referatu Rolnictwa, brak uprawnień budowlanych, magister inżynier rolnictwa, staż pracy 11 lat, w tym w organie administracji architektoniczno-budowlanej 9 lat;
Podczas nieobecności dyrektora Wydziału i zastępcy dyrektora Wydziału, Pan [REDAKTOWANE] z upoważnienia⁸ Starosty Sokólskiego wydaje decyzje administracyjne oraz postanowienia we wszystkich sprawach pozostających we właściwości Wydziału Ochrony Środowiska i Architektury, z wyłączeniem decyzji administracyjnych i postanowień dotyczących innych jednostek samorządu terytorialnego oraz ich jednostek organizacyjnych.
- [REDAKTOWANE] – Inspektor, brak uprawnień budowlanych, magister inżynier technolog żywności staż pracy 13 lat, w tym w organie administracji architektoniczno-budowlanej 9 lat;

⁵ na dzień rozpoczęcia kontroli tj. 22.01.2026 r.

⁶ Upoważnienie z dnia 09.03.2026 r. znak: OR-II.077.2.15.2026.AK, z dnia 08.02.2019 r. znak: OR-II.077.27.2019.

⁷ Upoważnienie z dnia 09.03.2026 znak: OR-II.077.2.138.2026; z dnia 01.12.2023 znak: OR-II.077.2.138.2023; z dnia 03.09.2024r. znak: OR-II.077.2.123.2024;

⁸ Upoważnienie z dnia 09.03.2026 znak: OR-II.077.2.270.2026.AK; z dnia 11.07.2024 znak: OR-II.077.2.92.2024;

- [REDACTED] – Inspektor w referacie geologii zakres obowiązków na dwa referaty (referat geologii 50%, referat architektury i budownictwa 50%), brak uprawnień budowlanych, magister inżynier środowiska, staż pracy 14 lat, w tym w organie administracji architektoniczno-budowlanej 7 lat;
- [REDACTED] – Inspektor (stanowisko pracy w Starostwie Powiatowym - Ośrodek Zamiejscowy w Dąbrowie Białostockiej), brak uprawnień budowlanych, licencjat z administracji ogólnej, staż pracy 10 lat, w tym w organie administracji architektoniczno-budowlanej 6 lat;
- [REDACTED] – Podinspektor (stanowisko pracy w Starostwie Powiatowym - Ośrodek Zamiejscowy w Dąbrowie Białostockiej), brak uprawnień budowlanych, inżynier rolnictwa, staż pracy 10 lat, w tym w organie administracji architektoniczno-budowlanej 7 lat;
- [REDACTED] – Podinspektor, brak uprawnień budowlanych, magister administracji publicznej, staż pracy 32 lata, w tym w organie administracji architektoniczno-budowlanej 6 lat;
- [REDACTED] – sekretarka, brak uprawnień budowlanych, staż pracy 17 lat, w tym w organie administracji architektoniczno-budowlanej 7 lat.

Udzielone upoważnienia są prawidłowe i precyzyjnie wskazują, która z upoważnionych przez Starostę osób i w jakich sytuacjach (kadrowych) może w danym czasie wydawać decyzje i postanowienia.

W kontrolowanej komórce organizacyjnej, czyli Wydziale Ochrony Środowiska i Architektury, brak jest osób legitymujących się uprawnieniami budowlanymi, jak też posiadających branżowe wykształcenie.

Próba kontrolna została zaplanowana w zakresie dotyczącym w szczególności budowli ochronnych, jednakże organ administracji architektoniczno-budowlanej nie prowadził postępowań w sprawach objętych regulacją ustawy o ochronie ludności i obronie cywilnej, wobec czego brak było możliwości weryfikacji praktyki działania organu w tym obszarze.

1. Ocena ogólna

Pozytywna z uchybieniami⁹

W badanym okresie kontrolowany organ wydał **952** decyzje z zakresu Prawa budowlanego, w tym **560** decyzje o pozwoleniu na budowę¹⁰.

W tym też okresie kontrolowany organ przyjął **1527** 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 **4,4%** (42 sprawy) losowo wybranych decyzji, wydanych w oparciu o przepisy Prawa budowlanego oraz około **3,1%** (47 spraw) zgłoszeń, przyjętych w trybie art. 30 Prawa budowlanego, dotyczących zamiaru budowy lub wykonania robót budowlanych oraz zamiaru zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego w trybie art. 71 ust. 2 Prawa budowlanego.

Wielkość próby kontrolnej wyniosła **3,6%**, co jest zgodne z założeniami programu kontroli, gdzie próba kontrolna wybranych losowo spraw z poszczególnych tematów

⁹ Podlaski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego stosuje 4-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna z uchybieniami, pozytywna z nieprawidłowościami, negatywna.

¹⁰ według informacji złożonej w trakcie kontroli.

kontroli, zarejestrowanych (zaewidencjonowanych) w kontrolowanym organie powinna wynieść $1\% \div 10\%$.

Z obliczeń dokonanych na podstawie złożonej przez organ informacji ogólnej wynika, że w skali roku jeden pracownik kontrolowanej jednostki średnio załatwiał ok. **138** spraw (53 decyzje + 85 zgłoszeń).

Podstawowymi kryteriami przedmiotowej kontroli były legalność¹¹, gospodarność¹², celowość¹³ i rzetelność¹⁴. Dokonując oceny całościowej, jak i pojedynczych spraw poddanych kontroli, uwzględniano wyżej wymienione kryteria.

Uwagi i wnioski:

- Starosta Sokółski 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 i stosowano obowiązek zakładania metryki sprawy¹⁵. 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;
- Brak w wydziale architektoniczno-budowlanym osoby posiadającej uprawnienia budowlane, stanowiące niezbędne kwalifikacje do fachowej oceny zjawisk technicznych na tle obowiązujących przepisów, może stanowić przyczynę zatwierdzania niekompletnej dokumentacji projektowej, jak też rodzić trudności w odczytaniu pełnej infrastruktury obiektu budowlanego, a następnie egzekwowania od inwestorów czy projektantów obowiązku usunięcia nieprawidłowości w tym zakresie;
- Duży stopień trudności spraw wpływających do organu wymaga znacznego zaangażowania, fachowej wiedzy i czasu pracowników. Braki w tym zakresie skutkują nieprowadzeniem wyczerpujących, niekiedy koniecznych dodatkowych postępowań wyjaśniających;
- Zmiany legislacyjne w obowiązującym ustawodawstwie, wymagają nieustannego doszkalania pracowników wydziału oraz większego nakładu pracy pracowników dokonujących analizy rozpatrywanych wniosków, braki w tym zakresie nie pozostają bez wpływu na rzetelność i legalność realizowanych obowiązków przez kontrolowany organ;

¹¹ zgodność działania organu z obowiązującymi przepisami prawa.

¹² uzyskiwanie najlepszych efektów przy możliwie najmniejszych nakładach.

¹³ realizacja zadań organu zgodnie z Prawem budowlanym.

¹⁴ sumienne i terminowe wypełnianie obowiązków.

¹⁵ obowiązek wynikający z art. 66a Kpa.

- Przypadki niejednolitego stosowania środków procesowych (postanowień nakazowych) wobec różnych stron w analogicznych stanach faktycznych, naruszały zasadę równego traktowania stron oraz zasadę pogłębiania zaufania do organów;

ponadto:

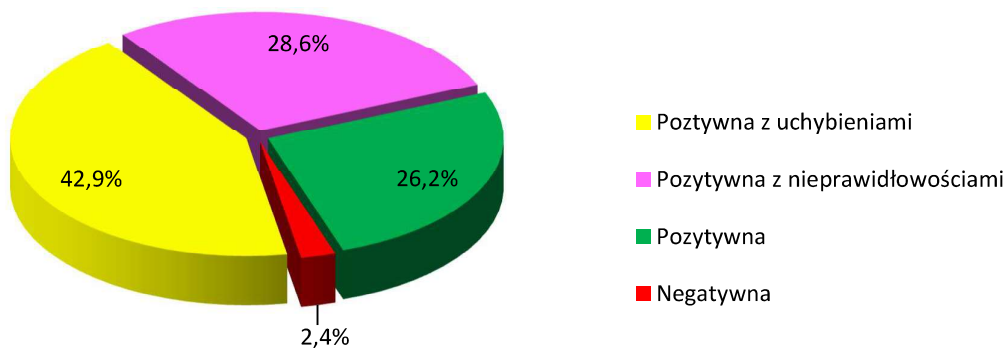
- współpraca organu administracji architektoniczno-budowlanej¹⁶ z powiatowym organem nadzoru budowlanego w zakresie przekazywania odpisów decyzji wraz z egzemplarzem projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego oraz przyjętych zgłoszeń zamiaru budowy lub wykonania robót budowlanych z załącznikami była pozytywna;
- kontrolowany organ administracji architektoniczno-budowlanej zapewnił dobre warunki lokalowe i należytą współpracę w przeprowadzeniu czynności kontrolnych.

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

O_c – Pozytywna z uchybieniami.

Pozytywnie z uchybieniami ocenia się realizację przez kontrolowany organ ustawowych zadań, związanych z prawidłowością wydawania decyzji na podstawie ustawy Prawo budowlane. Na 42 skontrolowane sprawy, w 11 sprawach ocena częściowa była pozytywna (co stanowi ok. 26,2% skontrolowanych spraw), w 18 sprawach ocena częściowa była pozytywna z uchybieniami (co stanowi ok. 42,9% skontrolowanych spraw), w 12 sprawach ocena częściowa była pozytywna z nieprawidłowościami (co stanowi ok. 28,6% skontrolowanych spraw). Jedną sprawę oceniono negatywnie, co stanowi ok. 2,4%.

Ocena częściowa poddanych kontroli decyzji
w ujęciu graficznym procentowym



2.1. Poniżej przedstawione są najistotniejsze błędy 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 lub brak było oświadczenia właściciela działki

¹⁶ w świetle akt spraw poddanych kontroli oraz ustnych wyjaśnień składanych przez kierownika komórki kontrolowanej;

przez którą planowany był dostęp do drogi publicznej, czy też prowadzone były doziemne instalacje zewnętrzne (odpowiednio do sprawy)¹⁷;

- Brak w aktach sprawy sporządzonego i podpisanego przez pracownika **wykazu stron postępowania**, są jedynie wykazy z ewidencji gruntów podmiotów władających, co nie stanowi wykazu stron postępowania (dotyczy wszystkich analizowanych spraw);
- Brak **zgodności zakresu** i granic terenu inwestycji (opracowania) w zatwierdzonym projekcie z decyzją o warunkach zabudowy, co jest niedopuszczalne z uwagi na art. 35 ust. 1 pkt 1 oraz art. 34 ust. 1 Prawa budowlanego¹⁸;
- Organ nie miał podstaw prawnych do zatwierdzenia instalacji doziemnych zaprojektowanych **poza zakresem** opracowania¹⁹;
- Brak zgodności przedmiotu inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej tj. decyzja organu była niezgodna z dokumentacją projektową lub wnioskiem nie był zgodny z decyzją o warunkach zabudowy i opracowanym projektem w zakresie infrastruktury, bądź też nazwa projektu i zakres opracowania nie były zgodne z wydanymi na inwestycję decyzjami w zakresie infrastruktury²⁰;
- W zatwierdzonym projekcie brak było odniesienia się do MPZP lub decyzji o warunkach zabudowy w zakresie ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu terenu²¹;
- Brak reakcji organu na niedopuszczalną praktykę projektantów polegającą na oznaczaniu na PZT zewnętrznych instalacji doziemnych „**wg odrębnego opracowania**”, brak jest w obowiązującym stanie prawnym innej procedury - oprócz pozwolenia na budowę - dającej możliwość budowy instalacji doziemnych. Przyłącza lub same urządzenia techniczne (zbiornik szczelny/przydomowa oczyszczalnia ścieków) mogą zostać wykonane odrębnym opracowaniem, natomiast instalacje doziemne są integralną częścią budynku (art. 3 pkt 1 Pb). Obowiązkiem projektanta jest zaprojektowanie instalacji na działce inwestycyjnej, bowiem organ zatwierdza całość inwestycji na PZT, a instalacje doziemne podlegają procedurze pozwolenia na budowę²², ujawniono również przypadki, w których, pomimo iż projektant wskazał na PZT, że infrastruktura będzie realizowana „**wg odrębnego opracowania**”- organ wydał pozwolenie na budowę obiektu budowlanego wraz infrastrukturą doziemną (wodociągową i energetyczną)²³;
- Naruszenia **podstawowej definicji** obiektu budowlanego stanowiącego całość wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (art. 3 pkt 1 Pb), polegające na pomijaniu przez organ ab infrastruktury technicznej w pozwoleniu na budowę pomimo, że:

¹⁷ OŚA-V.6740.1.66.2024, OŚA-V.6740.1.64.2024, OŚA-V.6740.1.231.2025, OŚA-V.6740.2.3.2025, OŚA-V.6740.1.214.2024,

¹⁸ OŚA-V.6740.1.98.2024, OŚA-V.6740.1.78.2024, OŚA-V.6740.1.120.2025, OŚA-V.6740.1.231.2025, OŚA-V.6740.1.84.2025, OŚA-V.6740.1.47.2025,

¹⁹ OŚA-V.6740.1.98.2024,

²⁰ OŚA-V.6740.1.98.2024, OŚA-V.6740.1.66.2024, OŚA-V.6740.1.64.2024, OŚA-V.6740.1.84.2025,

²¹ OŚA-V.6740.1.206.2024, OŚA-V.6740.1.73.2025,

²² OŚA-V.6740.1.8.2024, OŚA-V.6740.1.98.2024, OŚA-V.6740.1.66.2024, OŚA-V.6740.1.64.2024, OŚA-V.6740.1.78.2024,

²³ OŚA-V.6740.1.98.2024, OŚA-V.6740.1.78.2024,

- w decyzji o warunkach zabudowy przedmiotem inwestycji był obiekt budowlany wraz z infrastrukturą techniczną²⁴;
- organ bezzasadnie nakazał doprowadzenie do zgodności zakres projektu (gdzie obiekt zaprojektowano tj. przebudowano i rozbudowano wraz z niezbędną infrastrukturą) z decyzją lokalizacji celu publicznego, która wskazywała na rozbudowę i przebudowę przy wykorzystaniu infrastruktury na dotychczasowych zasadach - w konsekwencji projektant poddając się nakazowi wyeliminował z projektu infrastrukturę techniczną, by wykonać obowiązek zawarty w postanowieniu organu ab. W rzeczonyj sprawie z decyzji lokalizacyjnej wynikał zakaz zmiany stanu wody na gruncie - projektant dokonał zmian w poziomach istniejącego zagospodarowania, organ pominął tę niezgodność i zatwierdził tak sporządzony PZT²⁵;
- Zbiornik szczelny, którego **obszar oddziaływania** wykracza poza działkę inwestycyjną, określony przez projektanta jako realizowany *wg odrębnego opracowania*, będzie podlegać procedurze pozwolenia na budowę (konieczność poinformowania właścicieli pozostających w obszarze oddziaływania), zatem realizacja zbiornika na zgłoszenie nie będzie możliwa. Wyłączenie zbiornika spod bieżącej procedury pozwolenia na budowę, w sytuacji, gdy nie będzie mógł być poddany procedurze zgłoszenia, rodzi niebezpieczeństwo jego realizacji bez dopełnienia wymaganych prawem formalności²⁶;
- Niedopuszczalny zapis projektanta o „*sugerowanej*” lokalizacji zbiornika na nieczystości ciekłe, bowiem organ w pozwoleniu na budowę zatwierdza wskazaną lokalizację, a przy dokonywaniu zgłoszenia budowy zbiornika sprawdza zgodność usytuowania z już zatwierdzoną lokalizacją²⁷;
- 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, stosował wezwanie z art. 64 Kpa, innym razem nie wystosował takiego wezwania lub w/w obowiązek nakazywany był postanowieniem z art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego, w innej sprawie organ o takie wyłączenie nawet nie wnioskował, pomimo, że obowiązek wyłączenia gruntów z produkcji rolnej zawarty został w decyzji o warunkach zabudowy. Takie niejednolite działanie organu 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. Ponadto wezwanie z art. 64 § 2 Kpa nie może dotyczyć kwestii merytorycznych wynikających z ustawy Prawo budowlane (art. 33 ust. 6 Pb). Na podstawie art. 64 § 2 Kpa można wezwać do uzupełnienia tylko braków formalnych. Podobnie niejednolita jest praktyka w zakresie zawiadomienia o wszczęciu postępowania i art. 10 Kpa, w niektórych sprawach organ przed wydaniem decyzji informował

²⁴ OŚA-V.6740.1.84.2025,

²⁵ OŚA-V.6740.1.47.2025,

²⁶ OŚA-V.6740.1.151.2024,

²⁷ OŚA-V.6740.1.182.2024,

inwestora w trybie art. 79a Kpa przypominając o skutkach nieuzupełnienia braków, w innych sprawach nie²⁸;

- Brak zasadności zastosowania art. 36 § 1 Kpa²⁹;
- Brak doprecyzowania organu, jaki budynek mieszkalny był procedowany³⁰;
- Z dokumentacji projektowej, jak też z akt sprawy nie wynikało by przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne spełniało wymogi art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dot. zabudowy zagrodowej), brak ustaleń i postępowania wyjaśniającego ze strony organu³¹;
- Organ nie badał **stanu prawnego istniejących** obiektów podlegających rozbudowie, przebudowie czy nadbudowie (dotyczy wszystkich zbadanych spraw w tym zakresie);
- Brak w dokumentacji projektowej **ekspertyzy technicznej** stanu obiektu istniejącego narusza § 206 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie³²;
- Przebudowa i rozbudowa budynku wymagały dokonania **ponownej analizy, czy parametry istniejących przyłączy i instalacji doziemnych** (woda, kanalizacja, elektryka) posiadają wystarczającą rezerwę przepustowości i nie wymagają rozbudowy, tzn. czy planowana inwestycja nie spowoduje przekroczenia dotychczasowych parametrów technicznych. W analizowanych sprawach pominięto w/w kwestie pomimo, iż na projekcie zazwyczaj widniały podpisy osób posiadających stosowne uprawnienia budowlane (dotyczy procedowanych pozwoleń na rozbudowę, przebudowę);
- Brak **uzgodnienia p.poż.** zatwierdzonej dokumentacji³³;
- Zatwierdzono dokumentację projektową, w której brak było rozwiązań i **uzgodnienia sanitarno-higienicznego**: z uwagi na zmianę warunków higieniczno-sanitarnych części istniejącego budynku szkoły podstawowej na *klub dziecięcy* podlegający ustawie z dnia 4 lutego 2011 r. *o opiece nad dziećmi w wieku do lat 3* oraz podlegający Rozporządzeniu w sprawie wymagań lokalowych i sanitarnych, jakie musi spełniać lokal, w którym ma być prowadzony żłobek lub klub dziecięcy. W rzeczonej sprawie brak było wykazania spełnienia wymagań lokalowych i sanitarnych uregulowanych w/w aktami prawa, brak było informacji o wyposażeniu technicznym planowanej inwestycji (np. w zakresie niezbędnego wyposażenia obejmującego technologię żywienia dzieci)³⁴; budynki opieki zdrowotnej są budynkami użyteczności publicznej podlegającymi Rozporządzeniu Ministra Zdrowia w sprawie szczegółowych wymagań dla pomieszczeń i urządzeń podmiotu leczniczego. Akt wykonawczy określający standardy infrastrukturalne placówek medycznych reguluje warunki techniczne, sanitarne i funkcjonalne, jakie muszą spełniać pomieszczenia i urządzenia, aby zapewnić bezpieczeństwo pacjentów i personelu

²⁸ OŚA-V.6743.169.2024 por. OŚA-V.6740.1.1.2025, OŚA-V.6740.1.206.2024,

²⁹ OŚA-V.6740.1.98.2024, OŚA-V.6740.1.141.2025, OŚA-V.6740.1.101.2025,

³⁰ OŚA-V.6740.1.182.2024, OŚA-V.6740.1.66.2024, OŚA-V.6740.1.84.2025,

³¹ OŚA-V.6740.1.182.2024,

³² OŚA-V.6740.1.151.2024, OŚA-V.6740.1.100.2024, OŚA-V.6740.1.76.2024, OŚA-V.6740.1.96.2024, OŚA.6740.1.250.2025, OŚA-V.6740.1.11.2025, OŚA-V.6740.1.214.2024

³³ OŚA-V.6740.1.73.2025,

³⁴ OŚA-V.6740.1.11.2025,

- brak odniesienia się w projekcie do w/w przepisów, brak uzgodnień higieniczno – sanitarnych³⁵;
- Klasyfikacja budynku do kategorii obiektów usługowych (użyteczności publicznej) obliguje do zapewnienia dostępu osobom z NPS, zapis w projekcie, że inwestycja nie dotyczy dostępności dla osób z NPS stoi w sprzeczności z w/w wymogiem, brak odniesienia się projektanta z jakich powodów nie zapewniono niezbędnych warunków do korzystania przez osoby z NPS nie został wyjaśniony³⁶;
- Przyjmowano błędnie określony przez projektanta **obszar oddziaływania**, w konsekwencji błędnie ustalano krąg stron postępowania, pomijając rzeczywisty obszar oddziaływania wynikający z regulacji §31 ust. 1 pkt 3 i 4, §271 czy §272 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie³⁷;
- Przebudowa lub rozbudowa budynku w trybie pozwolenia na budowę, wymagała dokonania ponownej **analizy alternatywnych źródeł energii** oraz obliczeń w zakresie rocznego zapotrzebowania budynku na energię użytkową do ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej zgodnie z § 20 pkt 10 i 11 Rozporządzenia w sprawie formy i zakresu projektu budowlanego – brak było w/w analizy i obliczeń w zatwierdzonej dokumentacji projektowej³⁸;
- Niedopuszczalny brak w zatwierdzonym projekcie rozwiązań/informacji w zakresie np. zaopatrzenia budynku w źródło ciepła, zapis projektanta *indywidualne źródło ciepła lub własne ekologiczne źródło ciepła* nie stanowi projektowego rozwiązania, podobnie stwierdzenie, że *uksztaltowanie terenu zostało zaprojektowane w taki sposób, aby spływ wód opadowych nie był kierowany na tereny sąsiednie*, nie jest rozwiązaniem tym bardziej, że za w/w stwierdzeniem nie idą żadne rozwiązania projektowe na rysunkach - tym samym projekt w tym zakresie był niekompletny³⁹;
- Zatwierdzano elementy projektu budowlanego zawierające **rozwiązania alternatywne**. Organ zatwierdza tylko jedno rozwiązanie zawarte w dokumentacji projektowej, natomiast wszelkie zmiany dokonywane w trakcie realizacji są wprowadzane jako odstępstwa nieistotne, w trybie art. 36a ustawy Prawo budowlane lub też procedurą odstępstw istotnych. Brak jednoznacznych rozwiązań poddaje w wątpliwość:
 - ustalony obszar oddziaływania w sytuacji pozostawienia alternatywy budowy zbiornika szczelnego lub przydomowej oczyszczalni ścieków⁴⁰;
 - obliczenia z zakresu analizy technicznych i ekonomicznych możliwości wybranego systemu zaopatrzenia w energię i ciepło oraz w zakresie dokonanych obliczeń rocznego zapotrzebowania na energię użytkową w sytuacji pozostawienia alternatywy realizacji wentylacji mechanicznej lub grawitacyjnej⁴¹;

³⁵ OŚA-V.6740.1.101.2025,

³⁶ OŚA-V.6740.1.206.2024,

³⁷ OŚA-V.6740.1.151.2024, OŚA-V.6740.1.182.2024, OŚA-V.6740.1.64.2024, OŚA.6740.1.38.2024, OŚA.6740.1.78.2024,

³⁸ OŚA-V.6740.1.11.2025, OŚA-V.6740.1.100.2024, OŚA-V.6740.1.11.2025,

³⁹ OŚA-V.6740.1.182.2024, OŚA.6740.1.250.2025

⁴⁰ OŚA-V.6740.1.182.2024,

⁴¹ OŚA-V.6740.1.182.2024,

- W decyzji o zmianie pozwolenia na budowę organ błędnie posługuje się terminem **projekt zamienny**, który zarezerwowany jest tylko do procedury legalizacyjnej przed organami nadzoru budowlanego⁴²;
- Zakres opracowania PZT przedłożony do zmiany pozwolenia na budowę nie był zgodny z zakresem opracowania wskazanym w PZT zatwierdzonym decyzją pierwotną⁴³;
- Procedowana przez organ ab zmiana pozwolenia na budowę może dotyczyć tylko tego, co organ **zatwierdził decyzją pierwotną**, jeśli jakieś elementy były *wg odrębnego opracowania*, zatem nie były objęte zakresem opracowania, organ nie mógł zatwierdzić zmian w tym zakresie⁴⁴;
- Brak reakcji organu na **wykraczanie projektantów** poza zakres czy specjalność posiadanych uprawnień budowlanych, np. doziemne instalacje na PZT sporządziła osoba bez stosownych uprawnień, co naruszało art. 15a oraz 34 ust. 2b Pb⁴⁵;
- Nieprawidłowości w **zakresie podpisywania projektu przez projektantów różnych branż**, np.:
 - wskazany na karcie tytułowej projektu lub PZT projektant w specjalności konstrukcyjno - budowlanej nie brał udziału w projekcie - brak jego danych w metrykach rysunków, brak udziału w opisach, zakres PZT nie wskazywał na udział konstruktora w zagospodarowaniu terenu⁴⁶;
 - brak celowości podpisanych w metryce projektantów innych branż i sprawdzających, skoro na PZT nie zaprojektowano rozwiązań branżowych⁴⁷;
 - na karcie tytułowej PZT brak było wykazania i podpisu uprawnionych osób z branży elektrycznej i sanitarnej, które brały udział w realizacji projektu, brak w metryce PZT wykazanych branż, przypadek w którym dopisano projektantów odrębnie stanowił naruszenie Rozporządzenia w *sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego*, oraz rodził wątpliwości, w jakim czasie i przez kogo nastąpiło to uzupełnienie, z uwagi na brak dokumentowania ustaleń i działań organu⁴⁸;
- Zakres **mapy do celów projektowych**, na której sporządzono PZT był zawężony lub niekompletny, tj. mapa nie przedstawiała dostępnych sieci, wrysowanie na PZT strzałką kierunku w jakim może znajdować się sieć wodociągowa jest niedopuszczalne, bowiem w żaden sposób nie dowodzi, że inwestycja będzie miała realną możliwość przyłączenia się do wodociągu⁴⁹ lub mapa nie przedstawiała całości zamierzenia inwestycyjnego w sposób dający możliwość weryfikacji zgodności inwestycji z obowiązującymi przepisami, w szczególności z warunkami technicznymi⁵⁰;
- Zatwierdzano projekty budowlane, w których **projekt zagospodarowania działki (PZT)** nie spełniał wymogów art. 34 ust. 3 pkt 1 Prawa budowlanego

⁴² OŚA-V.6740.1.120.2025, OŚA-V.6740.1.36.2025, OŚA-V.6740.1.63.2025, OŚA-V.6740.1.84.2025,

⁴³ OŚA-V.6740.1.120.2025,

⁴⁴ OŚA-V.6740.1.84.2025,

⁴⁵ OŚA-V.6740.1.182.2024, OŚA-V.6740.1.89.2024, OŚA.6740.1.250.2025, OŚA-V.6740.1.63.2025

⁴⁶ OŚA-V.6740.1.206.2024, OŚA-V.6740.1.100.2024,

⁴⁷ OŚA-V.6740.1.206.2024, OŚA-V.6740.1.100.2024, OŚA-V.6740.1.76.2024, OŚA-V.6740.1.47.2025,

⁴⁸ OŚA-V.6740.1.206.2024,

⁴⁹ OŚA-V.6740.1.64.2024,

⁵⁰ OŚA-V.6740.1.231.2025, OŚA-V.6740.1.47.2025, OŚA-V.6740.1.121.2025, OŚA-V.6740.1.73.2025,

oraz Rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, w zakresie: braku udziału odpowiednich branż w opracowaniu PZT, braku zaprojektowania doziemnych instalacji zewnętrznych na działce inwestycyjnej i sugerowanej trasy przyłączenia do sieci, braku wskazania lokalizacji zjazdu na działkę, braku opisu lub braku zaprojektowanego dostępu dla osób poruszających się na wózku np. z parkingu do wejścia do budynku, do boiska piłki nożnej, braku przebiegu i charakterystycznych wymiarów dróg pożarowych oraz dojść łączących wyjścia z obiektów budowlanych z tymi drogami, co narusza (§15 pkt 7 Rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego), braku zgodności legendy z oznaczeniami na rysunku, braku wrysowania linii zabudowy, linia zabudowy została odmierzona od wodociągu, a nie od granicy z działką drogową, braku czytelności kanalizacji deszczowej, braku wyraźnego wskazania terenu utwardzonego i biologicznie czynnego, co w rezultacie nie daje podstawy do obliczeń bilansu terenu, braku zaprojektowanej komunikacji wewnętrznej na działce, braku wejść do budynku, braku określenia kierunku spływu wód opadowych z utwardzonego terenu usytuowanego przy granicy z działką i przy zjeździe na działkę w taki sposób, aby wody nie spływały na drogę publiczną, czy też na działkę sąsiednią, sprzeczności rozwiązań (odprowadzenie wód opadowych z dachu na teren biologicznie czynny było niemożliwe z uwagi na całkowite utwardzenie terenu wokół budynku, powyższe było nielogiczne również z uwagi na istnienie instalacji doziemnej kd), (odpowiednio do sprawy)⁵¹;

- Niedopuszczalny zapis projektanta, że opis parametrów technicznych sieci i urządzeń uzbrojenia terenu znajduje się w PT, bowiem zgodnie z art. 33 Pb PZT ma przedstawiać całość zamierzenia budowlanego, a brak parametrów technicznych sieci i urządzeń uzbrojenia terenu stanowi naruszenie § 14 i 15 rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego⁵²;
- Zatwierdzony **PAB był niekompletny** w zakresie o jakim mowa w Rozporządzeniu w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego oraz w Rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, tj. brak spełnienia warunków technicznych w zakresie zapewnienia wentylacji w pomieszczeniach higieniczno-sanitarnych, w garażach – brak kratki ściekowej, oznaczonych spadków, brak wentylacji, zaprojektowanie wylazu dachowego na rzucie parteru nie miało konsekwencji na kolejnych rzutach (więźby dachowej i dachu) i stanowiło o braku możliwości wyjścia na dach, brak było opracowania PAB dla zbiorników na nieczystości płynne, co do których organ udzielił pozwolenia na budowę tych urządzeń, brak projektu rozbiórki, w sytuacji, gdy organ udzielił pozwolenia na rozbiórkę lub PZT przewidywał takie roboty budowlane⁵³;

⁵¹ OŚA-V.6740.1.151.2024, OŚA-V.6740.1.206.2024, OŚA-V.6740.1.182.2024, OŚA-V.6740.1.76.2024, OŚA-V.6740.1.89.2024, OŚA-V.6740.1.96.2024, OŚA-V.6740.1.38.2024, OŚA-V.6740.1.78.2024, OŚA-V.6740.1.250.2025, OŚA-V.6740.1.120.2025, OŚA-V.6740.1.231.2025, OŚA-V.6740.1.84.2024, OŚA-V.6740.1.121.2025, OŚA-V.6740.1.101.2025, OŚA-V.6740.1.73.2025,

⁵² OŚA-V.6740.1.206.2024,

⁵³ OŚA-V.6740.1.182.2024, OŚA-V.6740.1.231.2025, OŚA-V.6740.1.101.2025, OŚA-V.6740.1.73.2025, OŚA-V.6740.1.206.2024,

- Brak **rozdzielenia graficznego** rysunków na część rozbudowywaną i istniejącą lub brak wskazania zakresu opracowania przyjętych rozwiązań projektowych lub na które przyjęte rozwiązania oddziałują, co naruszało § 11 ust. 2 Rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego⁵⁴;
- **Widoki elewacji** w PAB nie wyjaśniały formy architektonicznej obiektu budowlanego, w tym jego wyglądu zewnętrznego, brak było naniesionych określeń graficznych lub opisowych charakterystycznych wyrobów wykończeniowych i kolorystyki, co naruszało § 21 Rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego⁵⁵;
- Zatwierdzona **informacja BIOZ** stanowiąca załącznik do dokumentacji projektowej została sporządzona niezgodnie z Rozporządzeniem z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (zawierała informacje nieodnoszące się do danej inwestycji lub pomijała etapy stwarzające szczególne zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi, bądź nie uwzględniała np. budowy zbiornika szczelnego, instalacji doziemnych, nie wykazywała obiektów istniejących na działce inwestycyjnej (odpowiednio do sprawy)⁵⁶;
- Zatwierdzano projekty zawierające **sprzeczne rozwiązania** w sytuacji, gdy przedłożone rysunki nie były ze sobą zgodne, wskazane rozwiązania budziły wątpliwości co do ukazanego stanu istniejącego⁵⁷; lub np. projektant wskazał na istniejący zjazd, jednakże decyzja o warunkach zabudowy, jak też zał. graficzny nie wskazywały, by działka posiadała istniejący zjazd z drogi gminnej⁵⁸; lub np. projektant wskazał, że dojazd do budynku jest zapewniony, jednakże z rysunku PZT wynikał brak możliwości dojazdu do nowo projektowanego budynku, lub np. w opisie PAB projektant wskazał na projektowany teren utwardzony i dojścia z wykonaniem spadków, jednakże w projekcie brak było opisanych rozwiązań⁵⁹;
- Zatwierdzano PZT i PAB z następującymi uchybieniami naruszającymi warunki Rozporządzenia w sprawie formy i zakresu projektu budowlanego, tj.: **błędne nazewnictwo elementów projektu budowlanego, stosowanie „wklejek” na karty projektu czy metryki w kartach projektów lub używanie korektora** w dobie cyfryzacji stanowią niedopuszczalną technikę sporządzenia projektu możliwość odklejenia, zniszczenia, zderzenia (odpowiednio do sprawy)⁶⁰;
- Brak reakcji organu na zamieszczanie na stronie tytułowej dokumentacji projektowej informacji i danych niewynikających z przepisów Rozporządzenia w sprawie formy i zakresu projektu budowlanego, np.: **jednostka projektowa**, nip, regon, adres email, adres strony internetowej (większość spraw);

⁵⁴ OŚA-V.6740.1.96.2024, OŚA-V.6740.1.250.2025, OŚA-V.6740.1.47.2025, OŚA-V.6740.1.214.2024,

⁵⁵ OŚA-V.6740.1.206.2024, OŚA-V.6740.1.8.2024, OŚA.6740.1.38.2024, OŚA-V.6740.1.78.2024,

⁵⁶ OŚA-V.6740.1.206.2024, OŚA-V.6740.1.182.2024, OŚA-V.6740.1.100.2024, OŚA-V.6740.1.89.2024, OŚA.6740.1.78.2024, OŚA.6740.1.216.2025, OŚA-V.6740.1.216.2025, OŚA-V.6740.1.11.2025, OŚA-V.6740.1.121.2025,

⁵⁷ OŚA-V.6740.1.151.2024, OŚA-V.6740.1.11.2025,

⁵⁸ OŚA-V.6740.1.182.2024,

⁵⁹ OŚA-V.6740.1.121.2025,

⁶⁰ OŚA-V.6740.1.182.2024, OŚA-V.6740.1.206.2024,

- W zbadanych sprawach na ogół **brak było dokumentowania** przeprowadzonych w toku postępowań administracyjnych dokonanych **czynności nieformalnych lub ustaleń ustnych**, mających na celu uzupełnienie często niespełniającej wymagań dokumentacji projektowej.

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

OŚA-V.6740.1.151.2024 (d)	OŚA-V.6740.1.206.2024 (d)	OŚA-V.6740.1.182.2024 (d)	OŚA-V.6740.1.100.2024(d)
OŚA-V.6740.1.76.2024 (d)	OŚA-V.6740.1.8.2024 (d)	OŚA-V.6740.1.89.2024 (d)	OŚA-V.6740.1.21.2024 (d)
OŚA-V.6740.1.98.2024 (d)	OŚA-V.6740.1.96.2024 (d)	OŚA-V.6740.1.84.2024 (d)	OŚA-V.6740.1.66.2024 (d)
OŚA-V.6740.1.64.2024 (d)	OŚA.6740.1.38.2024 (d)	OŚA.6740.1.78.2024 (d)	OŚA.6740.1.250.2025 (d)
OŚA-V.6740.1.120.2025 (z)	OŚA-V.6740.1.36.2025 (z)	OŚA-V.6740.1.231.2025 (d)	OŚA-V.6740.1.216.2025 (d)
OŚA-V.6740.1.63.2025 (z)	OŚA-V.6740.1.84.2025 (z)	OŚA-V.6740.1.141.2025 (d)	OŚA-V.6740.1.11.2025 (d)
OŚA-V.6740.1.266.2025 (d)	OŚA-V.6740.1.47.2025 (d)	OŚA-V.6740.1.121.2025 (d)	OŚA-V.6740.1.101.2025 (d)
OŚA-V.6740.1.73.2025 (d)	OŚA-V.6740.1.295.2025 (u)	OŚA-V.6740.1.91.2024 (u)	OŚA-V.6740.2.27.2024 (p)
OŚA-V.6740.6.16.2024 (w)	OŚA-V. 6740.2.27.2024 (p)	OŚA-V.6741.11.2024 (r)	OŚA-V.6743.169.2024 (s)
OŚA-V.6740.1.1.2025 (od)	OŚA-V.6740.1.214.2024 (d)	OŚA-V.6741.9.2025 (r)	OŚA-V.6740.26.2025 (p)
OŚA-V.6740.7.2025 (w)	OŚA-V.6740.2.3.2025 (p)		

Legenda do powyższej tabeli:

pozytywna 11 ~26,2%	z uchybieniami 18 ~42,9%	z nieprawidłowościami 12 ~28,6%	Negatywna 1 ~2,4%
---------------------	--------------------------	---------------------------------	-------------------

- (d) Decyzje o pozwoleniu na budowę - 26 spraw;
 (z) Zmiana decyzji o pozwoleniu na budowę - 4 sprawy;
 (p) Przeniesienie - 4 sprawy
 (r) Pozwolenie na rozbiórkę – 2 sprawy
 (u) Umorzenie - 2 sprawy
 (w) Wygaszenie - 2 sprawy
 (od) Odmowa udzielenia pozwolenia na budowę - 1 sprawa
 (s) Sprzeciw do zgłoszenia – 1 sprawa

b) zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych uchybień.

Definicja obiektu budowlanego zawarta w art. 3 pkt 1 ustawy Prawo budowlane, określa, iż obiekt budowlany stanowi całość wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem. Ten zapis jest gwarancją, że projekt, a następnie budowa obiektu będzie miała miejsce wraz z jego kompletną infrastrukturą techniczną. W znacznej większości przeanalizowanych, zatwierdzonych przez organ kontrolowany dokumentacji projektowych, ta zasada nie była dochowana, bowiem na PZT poszczególne instalacje zewnętrzne, niezbędne do prawidłowego użytkowania danego obiektu budowlanego, były oznaczane „wg odrębnego opracowania”. Negatywne skutki takiego działania pojawiają się już na samym początku rozpoczętego procesu budowlanego, bowiem inwestor nie jest świadomy braków opracowania projektowego, a nie ma możliwości proceduralnych, by projekty instalacji zewnętrznych zatwierdzać inną procedurą, jak pozwolenie na budowę, w konsekwencji zostawia kwestię „wg odrębnego opracowania” niezrealizowaną. Z ustawy Prawo budowlane jasno wynika, że budowa zewnętrznych instalacji doziemnych na działce inwestycyjnej nie mieści się w katalogu robót budowlanych niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę wymienionych w art. 29 ustawy. Dlatego, zgodnie z art. 28 ustawy, roboty nieobjęte dyspozycją art. 29 można rozpocząć jedynie na podstawie

decyzji o pozwoleniu na budowę. Wg odrębnego opracowania mogą być realizowane przyłącza, które wolą 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 należy wykazać i zaprojektować na PZT. Do tego obliguje projektanta w/w definicja obiektu budowlanego art. 3 pkt 1, a następnie przepis art. 5 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego. Opisany wyżej stan powoduje, że inwestorzy nie dysponują odrębnym opracowaniem instalacji doziemnych, w konsekwencji ich realizacja nosi znamiona samowoli budowlanej.

Budynek lub budowla wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z przeznaczeniem, stanowią całość zamierzenia budowlanego i powinny być zaprojektowane i przedstawione na PZT przy udziale osób posiadających uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności. Obowiązkiem organu z uwagi na regulacje art. 15a ust. 1, art. 34 ust. 2b i 3d oraz art. 35 ust. 1 pkt 4 ustawy Prawo budowlane⁶¹ jest weryfikacja, czy projekt został sporządzony przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności i zakresie. Niniejsza kontrola wykazała, że projekty PZT niejednokrotnie sporządzane były bez udziału projektantów stosownych branż lub projektant wykraczał poza zakres nadanych mu uprawnień. Nieposiadanie odpowiednich kwalifikacji przez projektanta do działania w innych specjalnościach skutkowało szeregiem uchybień w zatwierdzanych przez organ projektach PZT. Ujawniono, że projektanci błędnie określali co jest przyłączem, a co instalacją doziemną lub stosowali zabieg „wg odrębnego opracowania” co do instalacji doziemnych, sporządzali PZT w skali niemającej odzwierciedlenia w przepisach (1:250), dokonywali modyfikacji mapy, czy błędnie określali zakres opracowania.

Opis PZT zgodnie z § 14 powinien zawierać informacje i dane: o rodzaju ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu tego terenu wynikających z aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Natomiast brak odniesienia się projektanta do wymagań decyzji o warunkach zabudowy, w połączeniu z brakiem analizy tej kwestii w treści decyzji o pozwoleniu na budowę, stanowi o pominięciu najważniejszej zasady przy udzielaniu pozwolenia na budowę, tj. weryfikacji zgodności projektu z decyzją o warunkach zabudowy.

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.

Rozbudowa, nadbudowa, przebudowa oraz zmiana sposobu użytkowania budynku powinny być poprzedzone ekspertyzą techniczną stanu konstrukcji i elementów budynku, z uwzględnieniem stanu podłoża gruntowego. Ekspertyza taka jest niezbędna do oceny możliwości realizacji inwestycji, a co za tym idzie stanowi podstawę do wydania pozytywnej decyzji o pozwoleniu na budowę - brak tak istotnego dokumentu stanowił naruszenie § 206 warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki ich usytuowanie.

⁶¹ 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.

Inwestycja realizowana w ramach zabudowy zagrodowej powinna spełniać wymogi art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z w/w przepisem **zabudowa zagrodowa** to budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, w związku z powyższym brak ustaleń ze strony organu ab, czy zamierzenie inwestycyjne:

- jest związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego,
- obejmuje budynek mieszkalny rolnika,
- obejmuje budynki gospodarcze (np. stodoła, garaż, magazyn),
- może obejmować budynki inwentarskie (np. obora, chlewnia),
- stanowi funkcjonalną całość (część jednego siedliska),

stanowi o niewyjaśnieniu sprawy i niespełnieniu warunków dotyczących zabudowy zagrodowej.

Błędne określanie przez projektantów projektu do zmiany pozwolenia na budowę jako „projekt zamienny”, powinno być weryfikowane na etapie postępowania administracyjnego i niepowielane przez organ w decyzji o zmianie pozwolenia na budowę.

Działanie organu polegające na braku zatwierdzenia infrastruktury w decyzji pierwotnej, a następnie zaakceptowaniu zmiany pozwolenia na budowę w zakresie zmiany lokalizacji infrastruktury było nieprawidłowością, bowiem w zakresie wyłączonym z opracowania zatwierdzonego projektu, organ nie miał podstaw prawnych zmieniać element, którego nie zatwierdził uprzednio decyzją o pozwoleniu na budowę. Stosowanie art. 36 Kpa wraz ze wszczęciem postępowania było nieuzasadnione i pochopne. Art. 35 Kpa określa maksymalne terminy załatwiania spraw. W organie architektoniczno – budowlanym wydanie postanowienia z art. 35 ust. 3 Pb (w celu uzupełnienia braków w projekcie), wstrzymuje bieg terminu załatwienia sprawy do czasu realizacji przez inwestora obowiązków postanowienia lub po upływie terminu określonego w tym postanowieniu. Zatem organ ma czas na wydanie decyzji, licząc termin od dnia wpływu wniosku inwestora i wyłączając z tego terminu w/w czas na realizację postanowienia. Art. 36 Kpa umożliwia załatwienie sprawy w terminie dłuższym niż jest to określone w art. 35 Kpa. O fakcie niezałatwienia sprawy w wyżej określonym terminie organ ma obowiązek zawiadomić strony, podając przyczyny zwłoki i wskazując nowy termin załatwienia sprawy. Niniejsza kontrola wykazała, że kontrolowana jednostka zawiadamiała strony o niezałatwieniu sprawy w terminie, już na etapie wszczęcia postępowania. Tak daleko idąca asekuracja nie ma uzasadnienia prawnego. Podejście organu wymaga przeanalizowania przypadków stosowania art. 36 Kpa, co przyczyni się do ekonomiki postępowania i sprawniejszego gospodarowania czasem pracowników organu.

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

c) uwagi i wnioski.

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

Ujawnione niejednolite stosowanie środków procesowych w analogicznych stanach faktycznych, naruszało zasady równego traktowania stron oraz zasady pogłębiania zaufania do organów (Kpa.).

Pominięcie w oświadczeniu o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane współwłaściciela nieruchomości naruszało jego konstytucyjne prawo własności (art. 21 i 64 Konstytucji RP) oraz stało w sprzeczności z art. 4 ustawy Prawo budowlane. Brak oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane na działkę będącą „drogą wewnętrzną” lub dojazdem do drogi publicznej, stanowi o braku dostępu inwestycji do drogi publicznej, a tym samym braku możliwości wydania pozwolenia na budowę z uwagi na art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy Prawo budowlane. Zgodnie z pouczeniem zawartym na druku PB-5- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w przypadku, gdy do złożenia oświadczenia zobowiązanych jest kilka osób, każda z tych osób składa oświadczenie oddzielnie na osobnym formularzu.

Właściciel działki będącej w obszarze oddziaływania np. zbiornika szczelnego / przydomowej oczyszczalni ścieków będzie miał przymiot strony w postępowaniu dotyczącym pozwolenia na budowę z uwagi na konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych.

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.

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

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

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

Wyeliminowanie błędów (opisanych w punkcie 2.1) wymaga rzetelniejszej analizy przedkładanej przez inwestorów dokumentacji projektowej, jak również znacznie większej skuteczności w egzekwowaniu od uczestników procesu budowlanego (inwestor, projektant) przedkładania dokumentacji kompletnej, zgodnej z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego.

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

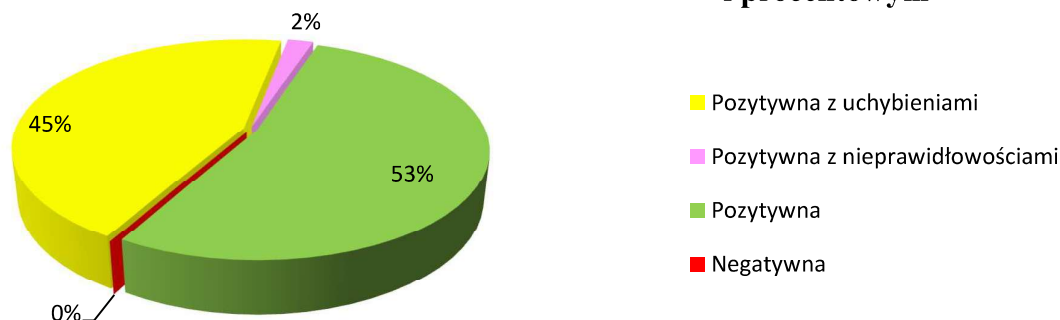
Oc – Pozytywna z uchybieniami.

Analiza poddanych kontroli akt spraw postępowań administracyjnych, dotyczących przyjmowania zgłoszeń zamiaru budowy lub wykonania robót budowlanych w trybie art. 30 Prawa budowlanego wykazała, że są one prowadzone poprawnie.

Spośród poddanych kontroli **47** spraw w **25** przypadkach ocena częściowa była pozytywna (co stanowi ok. 53% skontrolowanych zgłoszeń), w **21** przypadkach pozytywna z uchybieniami (co stanowi ok. 44% skontrolowanych zgłoszeń), w **1** przypadku pozytywna z nieprawidłowościami (co stanowi ok. 2% skontrolowanych zgłoszeń), żadnej ze spraw nie oceniono negatywnie.

W większości zbadanych spraw (w 38 przypadkach) przyjęcie zgłoszenia kończyło się w trybie milczącej zgody, w dwóch przypadkach organ wniósł sprzeciw, w pozostałych 7 przypadkach wydano zaświadczenie w trybie art. 30 ust. 5aa Prawa budowlanego.

Ocena częściowa objętych kontrolą zgłoszeń w ujęciu graficznym i procentowym



3.1. Poniżej przedstawione są najistotniejsze 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, lub brak było oświadczenia właściciela działki, przez którą planowany był dostęp do drogi publicznej czy też prowadzone były doziemne instalacje zewnętrzne (odpowiednio do sprawy) ⁶²;

⁶² OŚA-V.6743.371.2024, OŚA-V.6743.252.2024, OŚA-V.6743.668.2024, OŚA.V.6743.637.2024, OŚA-V.6743.1.42.2025, OŚA-V.6743.1.135.2025, OŚA-V.6743.1.366.2025, OŚA-V.6743.1.548.2025.

- Termin 21 dni wskazany w ustawie Prawo budowlane nie zawsze był dochowany, z dat wpływu przekazywanych do organu nadzoru budowlanego zgłoszeń wynikało, że organ przyjmował zgłoszenia milczącą zgodą bez dochowania 21 dni;
- Zastosowano nieprawidłowo art. 30 ust. 5aa pr. bud. Organ administracji architektoniczno-budowlanej może z urzędu, przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 5 (tj. 21 dni na wniesienie sprzeciwu od dnia doręczenia zgłoszenia), wydać zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu;
- Brak wskazania (brak daty), kiedy zostało podjęte rozstrzygnięcie w formie „milczącej zgody”. Ustawowy termin na wniesienie sprzeciwu do zgłoszenia wynosi 21 dni (art. 30 ust. 5 Pb) i dopiero po upływie tego czasu, przy „milczącej zgodzie” organu ab, inwestor może rozpocząć roboty budowlane (wyjątek stanowi wydanie zaświadczenia w trybie art. 30 ust. 5aa Prawa budowlanego), stąd niezwykle istotna jest data podjęcia „milczącej zgody” (dotyczy większości skontrolowanych spraw);
- Brak było podstaw do wydania zaświadczenia o niewnoszeniu sprzeciwu po upływie 21 dni ustawowo zarezerwowanych na sprzeciw organu⁶³;
- Wyznaczono zbyt krótki termin na przedłożenie uzgodnień konserwatorskich, nierealny do dotrzymania⁶⁴;
- Organ wydał sprzeciw do zgłoszenia, mimo otrzymania informacji, że inwestor złożył wniosek i oczekuje na wydanie pozwolenia WKZ⁶⁵;
- Ujawniono rozbieżności między obiektem zgłaszanym, a tym na jaki zostały wydane warunki zabudowy lub pozwolenie WKZ, dla przykładu: decyzja o warunkach zabudowy dotyczyła zbiornika o powierzchni 100m², szer. 16,0 m, wysokości 2,8 m (z tolerancją +/- 20%) - natomiast dokonanie zgłoszenia zamiaru budowy dotyczyło zbiornika 200m³ - czyli dwukrotnie większego. Brak wyjaśnień organu odnośnie powstałej rozbieżności⁶⁶;
- Organem administracji ab jest Starosta Sokólski, a nie Starostwo - na powyższe zasadniczo organ zwraca uwagę przy przyjmowaniu zgłoszeń, sporadyczne przypadki spraw, gdy zostało to nieprawidłowo określone przez Inwestora⁶⁷;
- Na formularzu zgłoszenia brak było zaznaczenia, jakie załączniki inwestor składa - w tym oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, planu sytuacyjnego działki i rysunków elewacji, rzutów, przekroju projektowanego budynku⁶⁸.

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

ZGŁOSZENIA ROK 2024

OŚA-V.6743.246.2024	MZ	OŚA.V.6743.371.2024	MZ	OŚA-V.6743.400.2024	MZ
OŚA-V.6743.40.2024	MZ	OŚA.V.6743.372.2024	MZ	OŚA-V.6743.223.2024	MZ
OŚA-V.6743.318.2024	MZ	OŚA.V.6743.586.2024	MZ	OŚA-V.6743.1.8.2024	MZ
OŚA-V.6743.630.2024	MZ	OŚA.V.6743.252.2024	MZ	OŚA-V.6743.1.24.2024	MZ
OŚA-V.6743.612.2024	MZ	OŚA.V.6743.668.2024	MZ	OŚA-V.6743.345.2024	Zaś
OŚA.V.6743.296.2024	MZ	OŚA.V.6743.695.2024	MZ	OŚA.V.6743.169.2024	Sprz

⁶³ OŚA-V.6743.1.332.2025

⁶⁴ OŚA-V.6743.2.4.2025

⁶⁵ OŚA-V.6743.2.4.2025

⁶⁶ OŚA-V.6743.318.2024, OŚA-V.6743.636.2024

⁶⁷ OŚA-V.6743.40.2024, OŚA-V.6743.612.2024, OŚA-V.6743.372.2024

⁶⁸ OŚA-V.6743.2.4.2025

OŚA-V.6743.636.2024	MZ	OŚA-V.6743.637.2024	MZ	OŚA-V.6743.653.2024	MZ
OŚA-V.6743.616.2024	MZ				
ZGŁOSZENIA ROK 2025					
OŚA-V-6743.1.42.2025	MZ	OŚA-V.6743.1.247.2025	MZ	OŚA-V.6743.1.389.2025	MZ
OŚA-V-6743.1.64.2025	MZ	OŚA-V.6743.1.280.2025	MZ	OŚA-V.6743.1.420.2025	MZ
OŚA-V.6743.1.189.2025	MZ	OŚA-V.6743.1.284.2025	MZ	OŚA-V.6743.1.507.2025	Zaś
OŚA-V.6743.1.135.2025	Zaś	OŚA-V.6743.1.329.2025	Zaś	OŚA-V.6743.1.537.2025	MZ
OŚA-V.6743.1.190.2025	Zaś	OŚA-V.6743.1.332.2025	Zaś	OŚA-V.6743.1.548.2025	MZ
OŚA-V.6743.1.122.2025	MZ	OŚA-V.6743.1.345.2025	MZ	OŚA-V.6743.2.4.2025	Sprz
OŚA-V.6743.1.228.2025	Zaś	OŚA-V.6743.1.347.2025	MZ	OŚA-V.6743.3.47.2025	MZ
OŚA-V.6743.1.225.2025	MZ	OŚA-V.6743.1.366.2025	MZ	OŚA-V.6743.2.14.2025	MZ
OŚA-V.6743.2.27.2025	MZ				

Legenda do powyższej tabeli:

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

(MZ) Milcząca zgoda - 14 spraw;

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

(Sprz) Sprzeciw – 1 sprawa;

(BS) Pismo o niewnoszeniu sprzeciwu

b) zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości.

Ustawowy termin 21 dni jest kluczowy, bowiem organ administracji architektoniczno-budowlanej w terminie 21 dni od dnia doręczenia zgłoszenia, może, w drodze decyzji, wnieść sprzeciw. Natomiast do wykonywania robót budowlanych można przystąpić, jeżeli organ administracji architektoniczno-budowlanej sprzeciwu w tym terminie nie wniósł, dlatego też musi istnieć i być ustalona konkretna data. **Ten dzień jest kluczowy**, również z uwagi na możliwość podjęcia przez inwestora wcześniej zgłoszonych robót budowlanych.

Termin, określony w postanowieniu wydanym na podstawie art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego na usunięcie nieprawidłowości w projekcie budowlanym lub dokumentacji przedłożonej do zgłoszenia (biorąc pod uwagę zakres nałożonych obowiązków) musi być odpowiedni, czyli **realny do wykonania**. Powinien to być czas pozwalający inwestorowi na rzetelne uzupełnienie braków.

Oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w sytuacji współwłasności (analogicznie jak w sprawach dot. pozwoleń na budowę) musi zostać zaakceptowane przez wszystkich współwłaścicieli. Prawo własności gwarantuje jego posiadaczowi najszersze uprawnienia, a ustawa Prawo budowlane nie narusza przepisów odrębnych.

c) uwagi i wnioski.

Oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością stanowi niezbędny załącznik zarówno do wniosku o pozwolenie na budowę, jak również do zgłoszenia w sprawie realizacji obiektu lub robót budowlanych. Oświadczenie to korzysta z domniemania prawdziwości, jeżeli nie jest sprzeczne z innymi dowodami lub okolicznościami i faktami (m.in. z wypisem z rejestru gruntów) znanymi organowi administracji oraz jest dowodem w rozumieniu art. 75 Kpa., stąd podlega ocenie organu jak każdy inny dowód.

Wydawanie zaświadczeń w trybie art. 30 ust. 5aa Prawa budowlanego o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu przez organ, może mieć miejsce jedynie

przed upływem ustawowego terminu 21 dni. Z uwagi na w/w termin kluczowe jest wskazanie daty przy pieczęci, którą organ dokonuje „milczącej zgody”.

Przyjmując zgłoszenia, należy pamiętać, aby nie było żadnych niejasności, co do zakresu zgłoszenia, parametrów zgłaszanego obiektu budowlanego, w tym odległości od elementów zagospodarowania terenu w odniesieniu do wymagań technicznych i ochrony interesów osób trzecich⁶⁹.

Dokonane ustalenia kontrolne prowadzą do ogólnego wniosku, że działania organu administracji architektoniczno - budowlanej powiatu sokólskiego w zakresie przyjmowania zgłoszeń są poprawne, a pracownicy przyjmujący zgłoszenia „milczącą zgodą” mają do tego stosowne upoważnienia. W aktach sprawy próby kontrolnej zachowana była chronologia i porządek.

W dalszej pracy organu należy dążyć od eliminacji opisanych wyżej błędów.

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

Oc – Pozytywna z nieprawidłowościami

Jednym z założeń niniejszej kontroli było sprawdzenie jak są realizowane uwagi i zalecenia z poprzedniej kontroli, która w organie administracji architektoniczno-budowlanej powiatu sokólskiego została zakończona wystąpieniem pokontrolnym WIK.7730.2.2018.CJ z dn. 09.08.2018 r. Zawarto w nim następujące zalecenia:

„Podjąć działania zmierzające do wyeliminowania w pracy organu nieprawidłowości opisanych w pkt. 2, 2.1. i 3, a w szczególności:

- *w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy czy zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego organ nie może pozostawiać bez wyjaśnienia stanu prawnego istniejącego obiektu budowlanego stanowiącego przedmiot postępowania,*
- *zależnie od stanu konkretnej sprawy korzystać z uregulowań przewidzianych art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego do usunięcia nieprawidłowości,*
- *zależnie od stanu danej sprawy wdrażać postępowanie wyjaśniające i korzystać z uznania administracyjnego wynikającego z przepisu art. 30 ust. 2, poprzez żądanie od inwestora dołączania do zgłoszeń „odpowiednio” szkiców i rysunków,*
- *wydając zaświadczenie w trybie art. 30 ust 5aa Prawa budowlanego należy mieć również na względzie zasadę przewidzianej w art.12 § 1 Kpa, to jest posługiwanie się możliwie najprostszymi środkami prowadzącymi do załatwienia sprawy oraz pewność, że materiał dowodowy w sposób jednoznaczny pozwala na wydanie zaświadczenia,*
- *egzekwować od inwestorów, aby dołączane przez nich, zarówno do pozwolenia na budowę jak i do zgłoszenia zamiaru budowy lub wykonania robót, projekty odpowiadały wymogom przepisów w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego,*
- *w miarę możliwości podjąć działania zmierzające do tego, aby pracownicy Wydziału posiadali przygotowanie zawodowe do samodzielnej oceny zjawisk technicznych zachodzących w budownictwie.”*

Z analizy powyżej zacytowanych zaleceń pokontrolnych, wynika, że nie wszystkie z w/w zaleceń zostały przez kontrolowany organ wdrożone. Przedstawione

⁶⁹ art. 5 ust. 1 pkt. 9 ustawy Prawo budowlane

w niniejszym projekcie wystąpienia uchybienia i nieprawidłowości dowodzą, iż Starosta Sokółski zdołał wdrożyć tylko ~50% wcześniejszych uwag.

Organ architektoniczno – budowlany nadal zмага się z częścią tych samych uchybień, jakie stwierdzono w kontroli poprzedniej, tj. przyjmowanie niepełnego oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, brak dokumentowania ustaleń ustnych w sprawie uzupełnienia dokumentacji projektowej, czy też brak wyjaśnienia stanu prawnego istniejącego obiektu budowlanego poddawanego przebudowie czy rozbudowie. Taki stan rzeczy wymaga podjęcia działań zmierzających do eliminacji zaległych zaleceń, jak też wdrożenia działań naprawczych w celu uniknięcia dalszych błędów opisanych w niniejszym projekcie wystąpienia, bowiem w międzyczasie pojawiły się inne, opisane wyżej błędy.

Stwierdzone obecnie uchybienia wynikają z pojawiających się nowych okoliczności oraz zmieniających się uwarunkowań prawnych, co też uzasadnia potrzebę ich bieżącej analizy i korekty. Jednocześnie wskazuje się na konieczność skorygowania wybranych zaszłości z lat ubiegłych, które wymagają dostosowania do obowiązujących obecnie przepisów oraz aktualnej praktyki orzeczniczej.

Mając na uwadze powyższe, wykonanie zaleceń z poprzedniej kontroli oceniono pozytywnie z nieprawidłowościami.

5. ZALECENIA POKONTROLNE

W związku z ustaleniami, ocenami i wnioskami przedstawionymi w niniejszym wystąpieniu pokontrolnym w celu usprawnienia funkcjonowania organu działając na podstawie art. 46 ust. 3 ustawy o kontroli w administracji rządowej **zalecam:**

1. Podjąć działania zmierzające do wyeliminowania w pracy organu uchybień i nieprawidłowości opisanych w pkt 2, 3, 4.
2. Dokonywać analizy składanego oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w zakresie innych współwłaścicieli nieruchomości w celu uniknięcia naruszenia praw własnościowych.
3. Wymagać, 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;
4. Weryfikację zgodności zakresu i granic terenu inwestycji (opracowania) PZT z decyzją o warunkach zabudowy;
5. Reagować na niedopuszczalną praktykę projektantów polegającą na oznaczaniu na PZT zewnętrznych instalacji doziemnych, jako „wg odrębnego opracowania”;
6. Weryfikować posiadanie odpowiednich kwalifikacji przez projektanta do udziału w zatwierdzanych przez organ projektach PZT;
7. 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;

8. W przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy czy zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego badać stan prawny istniejącego obiektu budowlanego stanowiącego przedmiot postępowania;
9. Rozbudowa, nadbudowa, przebudowa oraz zmiana sposobu użytkowania budynku powinny być poprzedzone ekspertyzą techniczną stanu konstrukcji i elementów budynku;
10. W celu uzupełnienia braków formalnych wniosku lub dokumentacji projektowej stosować odpowiednio prawidłowe i jednolite normy prawne;
11. 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;
12. Na przyjętym zgłoszeniu (lub w inny wypracowany sposób) zamieszczać adnotację kiedy organ zdecydował o przyjęciu zgłoszenia w formie „milczącej zgody”.

Pouczenie:

Stosownie do art. 47 ustawy o kontroli w administracji rządowej, wystąpienie pokontrolne podpisuje kierownik jednostki kontrolującej i przekazuje kierownikowi jednostki kontrolowanej. **Od wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze** (art. 48 ustawy o kontroli w administracji rządowej).

Stosownie do art. 49 ustawy o kontroli w administracji rządowej, oczekuję **w terminie jednego miesiąca od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego szczegółowej informacji** o sposobie wykonania zaleceń, wykorzystaniu wniosków lub przyczynach ich niewykorzystania.

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

**PODLASKI
WOJEWÓDZKI INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO**

Andrzej Golonko

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)
/kierownik jednostki kontrolującej/