

Starostwo Powiatowe w Sejnach

Sekretariat

DATA 2016 -10- 26

WPISY WID

Nr. 2240/16 Liczba zał. 1

Podpis .....

OR. 1710.3.2016

Wojewódzki Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Białymstoku  
 15-399 Białystok  
 Handlowa 6  
 WIK.7730.3.2016.CJ

Białystok, 2016-10-26

*P. Bogumiła Osypuk-Stawiarz*  
*P. Tomasz Andrzejczyk*  
 26.10.2016r. *[Signature]*

Starostwo Powiatowe W Sejnach

Wystąpienie pokontrolne

Podlaski WINB przesyła wystąpienie pokontrolne.

Załączniki:

- 1. 08 Wystąpienie Sejny AB.(37188\_34235).docx
- 2. 08 Wystąpienie Sejny AB.(37188\_34235).docx.xades

Dokument nie zawiera podpisu

**Podpis elektroniczny**

Podpis zweryfikowano pozytywnie w programie proCentrum SmartSign

data: 26.10.2016 r. podpis. *[Signature]*

**Wojewódzki Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Białymstoku**  
15-399 Białystok, ul. Handlowa 6  
tel. 85 748-12-70 fax 85 748-12-73 e-mail: [sekretariat@winb.bialystok.pl](mailto:sekretariat@winb.bialystok.pl)

---

WIK.7730.3.2016.CJ

Pan

**Piotr Franciszek Alszko**  
**STAROSTA SEJNEŃSKI**

## WYSTĄPIENIE POKONTROLNE<sup>1</sup>

Na podstawie art. 84b ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane<sup>2</sup>, zwanej dalej „Prawo budowlane” oraz art. 6 ust. 3 pkt. 1 ustawy z dnia 15 lipca 2011r. o kontroli w administracji rządowej<sup>3</sup>, zespół kontrolerów<sup>4</sup> Podlaskiego Wojewódzkiego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dokonał w okresie 21. lipca ÷ 21 września 2016 r. (z przerwami) kontroli Starosty Sejneńskiego jako organu administracji architektoniczno-budowlanej, zwanego dalej „Starosta Sejneński”.

Zakresem kontroli objęto działalność Starosty Sejneńskiego dotyczącą:

- wydawania i egzekwowania rozstrzygnięć administracyjnych z zakresu Prawa budowlanego,
- przyjmowania zgłoszeń zamiaru budowy lub wykonania robót budowlanych w trybie art. 30 Prawa budowlanego oraz zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych, ze zwróceniem uwagi na obiekty tymczasowe na okres 120 dni,
- współpracy między organami administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego powiatu sejneńskiego,
- realizacji wcześniejszych zaleceń pokontrolne zawartych w wystąpieniu pokontrolnym z dn. 01 listopada 2012r. nr WIK.7730.2.2012.CJ.

Niniejszą kontrolą objęto okres działania Starosty Sejneńskiego od dnia 01.01.2014 r. do dnia 30.06.2016 r.

---

<sup>1</sup> sporządzone w oparciu o projekt wystąpienia pokontrolnego z dnia 10.10.2016 r., doręczonego za pośrednictwem poczty Staroście w dn. 12.10.2016 r. W ustawowym terminie 7 dni roboczych Starosta nie wniósł zastrzeżeń do jego treści.

<sup>2</sup> Dz.U. 2016.290 z dnia 08.03.2016. z późn. zm.

<sup>3</sup> Dz.U.2011.185.1092 z dnia 06.09.2011.

<sup>4</sup> Powołanych w dniu 15.07.2016 r. w trybie art. 17 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej

## 1. Ocena ogólna wykonywania zadań objętych kontrolą – pozytywna<sup>5</sup>.

Sprawy z zakresu administracji architektoniczno-budowlanej w powiecie sejneńskim są prowadzone w Wydziale Architektury i Budownictwa. Obsada etatowa Wydziału<sup>6</sup> – 3 osoby (3 etaty).

Kierownikiem Wydziału jest:

- Pan Tomasz Andrejczyk – kierownik. Uprawnienia budowlane nr SUW-67/94 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej. Staż pracy 29 lat, w tym w organach administracji architektoniczno-budowlanej 26 lat. Pan Tomasz Andrejczyk, z upoważnienia Starosty Sejneńskiego<sup>7</sup>, podejmuje decyzje administracyjne w indywidualnych sprawach z zakresu działania organu administracji architektoniczno-budowlanej.

Pozostali pracownicy:

- Pani Marzena Sosnowska – inspektor. Staż pracy 17 lat, w tym w organach administracji architektoniczno-budowlanej 15 lat. Uprawnienia budowlane – brak.
- Pani Aneta Żynda – referent. Staż pracy 8 lat, w tym w organach administracji architektoniczno-budowlanej 3 lat. Uprawnienia budowlane – brak.

Podczas nieobecności w pracy Kierownika Wydziału (urlop, zwolnienie lekarskie) decyzje w indywidualnych sprawach obywateli z zakresu Prawa budowlanego podejmuje Wicestarosta.

W badanym okresie kontrolowany organ wydał 295 decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę oraz 114 innych decyzji z zakresu Prawa budowlanego.

Łącznie w badanym okresie kontrolowany organ wydał 409 decyzji.

W tym też okresie do kontrolowanego organu wpłynęło 1088 zgłoszeń, w trybie art. 30 Prawa budowlanego, o zamiarze wykonania budowy lub robót budowlanych i zmiany sposobu użytkowania.

Badaniu poddano 4,16%, losowo wybranych decyzji, wydanych w oparciu o przepisy Prawa budowlanego oraz 2,30% zgłoszeń, przyjętych w trybie art. 30 Prawa budowlanego, dotyczących zamiaru budowy lub wykonania robót budowlanych oraz zamiaru zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego.

<sup>5</sup> Podlaski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego stosuje 4-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna z uchybieniami, pozytywna z nieprawidłowościami, negatywna.

<sup>6</sup> aktualna na dzień rozpoczęcia kontroli

<sup>7</sup> Znak OR.077.44.2012 z dnia 10.12.2012 r. obowiązującego do dnia 01.04.2015 r. i następnego – aktualnego upoważnienia OR.077.5.2015 z dnia 01.04.2015 r.

W postępowaniach wyjaśniających, poprzedzających podjęcie rozstrzygnięcia (decyzji), jak i przy przyjmowaniu zgłoszeń w trybie art. 30 Prawa budowlanego, kontrolowany organ w zasadzie dochowywał podstawowych wymogów określonych w przepisach Kpa. W niektórych sprawach poddanych kontroli zdarzały się pewne uchybienia i niedociągnięcia, które nie miały zasadniczego wpływu na osiąganie podstawowych celów należących do właściwości organu administracji architektoniczno-budowlanej. We wszystkich skontrolowanych sprawach została zachowana podstawowa zasada – równości stron postępowania.

#### Uwagi i wnioski:

- Kontrolowany organ architektoniczno-budowlany zapewnił dobre warunki lokalowe i należyłą współpracę w przeprowadzeniu czynności kontrolnych;
- Współpraca kontrolowanego organu administracji architektoniczno-budowlanej z organem nadzoru budowlanego w zakresie przekazywania odpisów decyzji i przyjętych zgłoszeń zamiaru budowy lub wykonania robót budowlanych jest poprawna. Pozytywnie ocenia się również fakt **współdziałania przedstawicieli organu administracji architektoniczno-budowlanej w kontrolach budów i obiektów przeprowadzanych przez powiatowy organ nadzoru budowlanego.** W okresie 01.01.2014 ÷ 30.06.2016 r. wspólnych kontroli było 78;
- Eliminacja stwierdzonych uchybień i niedociągnięć w procesie podejmowania decyzji administracyjnych, jak i skutecznego przyjmowania zgłoszeń, jest możliwa do osiągnięcia bez konieczności ponoszenia przez kontrolowany organ jakichkolwiek dodatkowych nakładów. Wymagana jest jedynie większa staranność w stosowaniu i egzekwowaniu przepisów Kpa i Prawa budowlanego;
- Przyczyn ujawnionych uchybień upatruje się w mało wnikliwej analizie materiału dowodowego, jak i nieprzebiegnięciu dodatkowych postępowania wyjaśniających<sup>8</sup> zarówno w odniesieniu do podejmowanych decyzji jak też przyjmowanych zgłoszeń zamiaru budowy, wykonania robót lub zmiany sposobu użytkowania.

## **2 Ocena częściowa [O<sub>c</sub>] w zakresie zatwierdzania projektów budowlanych i udzielania pozwoleń na budowę (rozbiórkę).**

### **O<sub>c</sub> – Pozytywna z uchybieniami.**

Analiza poddanych kontroli akt spraw postępowań administracyjnych dotyczących pozwolenia na budowę (rozbiórkę), wykazała że podejmowane

<sup>8</sup> Zależnie od charakteru i stanu konkretnej sprawy

rozstrzygnięcia na ogół były poprawne, ale z uchybieniami. Spośród poddanych kontroli 17 zakończonych spraw (wszczętych na wniosek o pozwolenie na budowę lub rozbiórkę), w trzech sprawach ocena częściowa była pozytywna, w ośmiu sprawach ocena częściowa była pozytywna z uchybieniami, w pozostałych sześciu przypadkach ocena częściowa była pozytywna z nieprawidłowościami.

We wszystkich badanych sprawach organ dochował ustawowych terminów do ich załatwienia, jak też zapewnił stronom możliwość czynnego udziału w postępowaniu. W sprawach zakończonych decyzją umarzającą postępowanie kontrolujący nie mieli możliwości zbadania prawidłowości ustalonego kręgu stron postępowania z uwagi na brak dokumentacji projektowej w aktach sprawy. W pozostałych postępowaniach ustalony krąg stron był prawidłowy i zgodny z określonym obszarem oddziaływania danej inwestycji.

W zakresie sprawdzania przez organ architektoniczno-budowlany projektów budowlanych pod kątem wymagań o jakich mowa w art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, nie dość wnikliwie badano, czy załączony do wniosku projekt budowlany odpowiada wymogom art. 34 ww. ustawy oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.

W ramach kryterium gospodarności i ekonomiki postępowania zwraca uwagę stosowanie zbyt długiej treści uzasadnienia decyzji (w przypadkach decyzji zgodnej z żądaniem inwestora), cytowanie innych przepisów<sup>9</sup> oraz zawieranie informacji niewymaganych wzorem<sup>10</sup> pozwolenia. Powyższe niewątpliwie wpływa niekorzystnie na gospodarność czasem i środkami kontrolowanego organu administracji architektoniczno-budowlanej.

W wyniku przeprowadzonej kontroli w obszarze spraw dotyczących pozwoleń na rozbiórkę<sup>11</sup>, w okresie objętym kontrolą, ustalono że rozstrzygnięcia te były podejmowane szybko i bez zbędnego formalizmu.

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

## 2.1. Uchybienia dotyczące postępowania proceduralnego:

- zawiadomienie o możliwości zapoznania się z aktami sprawy<sup>12</sup> jest możliwe w sytuacji gdy organ ma pewność co do kompletności wniosku pod względem formalnym oraz kompletności zgromadzonego materiału dowodowego, dlatego też łączenie zawiadomienia o wszczęciu postępowania i możliwości zapoznania się z aktami sprawy

<sup>9</sup> Na przykład art. 35 Prawa budowlanego

<sup>10</sup> Załącznik nr 3 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie wzorów: wniosku o pozwolenie na budowę, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i decyzji o pozwoleniu na budowę

<sup>11</sup> Teczka numer 6741

<sup>12</sup> W trybie art. 10 § Kpa

może nastąpić tylko w przypadku gdy organ jest przekonany na wstępie o kompletności wniosku oraz zgodności dokumentacji projektowej z przepisami. Nieprawidłowym jest również zawiadomienie<sup>13</sup> stron o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, a następnie wdrażanie procedury o niekompletności<sup>14</sup> projektu budowlanego;

- Wnioski<sup>15</sup> o pozwolenie na budowę (w części H) nie były wypełniane przez organ (brak podpisu, daty i potwierdzenia bądź też niekompletności wniosku);
- Inwestor nie wykazywał się prawem do dysponowania<sup>16</sup> działką stanowiącą drogę dojazdową, za pośrednictwem której nieruchomość inwestycyjna miałaby dostęp do drogi publicznej;
- Niezasadna zwłoka<sup>17</sup> (miesiąc) z wszczęciem postępowania lub wezwaniem o uzupełnienie braków formalnych wniosku;
- Pismo o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej nie pokrywa się z zakresem wniosku o pozwolenie na budowę<sup>18</sup>;
- Interpretacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest dokonywana przez Starostę na etapie wydawania decyzji<sup>19</sup> o pozwoleniu na budowę i zatwierdzeniu projektu budowlanego. Stąd stanowisko Wójta Gminy Sejny o zgodności inwestycji z planem nie stanowiło materiału dowodowego niezbędnego do rozstrzygnięcia sprawy;
- W sprawach dotyczących umorzenia postępowania<sup>20</sup> organ nie pozostawiał w aktach sprawy archiwalnego egzemplarza projektu budowlanego, który jako integralna część wniosku o pozwolenie na budowę stanowił istotny materiał dowodowy sprawy;
- Obowiązki nałożone<sup>21</sup> w trybie art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego nie miały oparcia w obowiązujących przepisach prawa;
- Brak jest podstaw prawnych do żądania od inwestora<sup>22</sup> przedłożenia wypisu i wyrysów z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- W sprawie<sup>23</sup> dotyczącej altany posiadającej dach, fundamenty i wszystkie ściany osłonowe nie dochowano warunków technicznych jak też przepisów prawa miejscowego<sup>24</sup> dotyczących nachylenia połączeń dachowych;

<sup>13</sup> AB.6740.54.2016, AB.6740.72.2015, AB.6740.96.2015

<sup>14</sup> W trybie art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego

<sup>15</sup> AB.6740.65.2016, AB.6740.25.2016,

<sup>16</sup> AB.6740.65.2016, AB.6740.35.2016, AB.6740.120.2015, AB.6740.73.2014

<sup>17</sup> Miesiąca w sprawach AB.6740.48.2015, AB.6740.72.2015

<sup>18</sup> AB.6740.120.2015

<sup>19</sup> AB.6740.54.2016

<sup>20</sup> AB.6740.72.2015, AB.6740.24.2015, AB.6740.96.2015, AB.6740.24.2014)

<sup>21</sup> Sprawa AB.6740.72.2015

<sup>22</sup> Sprawa AB.6740.72.2015

<sup>23</sup> AB.6740.120.2015

<sup>24</sup> Obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

- Organ nie badał stanu prawnego obiektów<sup>25</sup>, które zostały przewidziane w projekcie do rozbudowy, nadbudowy czy przebudowy;
- Brak metryki w aktach sprawy<sup>26</sup>;
- Nietrafnie wdrożono tryb art. 64 Kpa o uzupełnienie wniosku dotyczącego przedłożenia decyzji wodno-prawnej. W trybie ww. przepisu możliwe jest jedynie usunięcie braków formalnych (jak np. podpis, czy brak oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane). Do uzupełnienia i wyjaśnienia kwestii merytorycznych organ winien zastosować art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego, w konsekwencji organ nieprawidłowo zakończył sprawę<sup>27</sup> pozostawiając wniosek o pozwolenie na budowę bez rozpatrzenia;

## 2.2. W zakresie treści i formy decyzji o pozwoleniu na budowę, rozbiórkę:

- Większość decyzji o pozwoleniu na budowę, zgodnych z żądaniem strony (inwestora), zawierała zbyt obszerne uzasadnienia<sup>28</sup>;
- W sentencji decyzji<sup>29</sup> należy zamieścić dane autora projektu, projektanci branżowi nie posiadają praw i obowiązków o jakich mowa w art. 20 i 21 ustawy Prawo budowlane;
- Decyzja umarzająca postępowanie<sup>30</sup> powinna określać w jakiej części postępowanie zostaje umorzone, w całości albo w części – art. 105 §1 Kpa;

## 2.3. W zakresie zatwierdzania projektów budowlanych, uchybienia dotyczą w szczególności:

- Udzielając pozwolenia na budowę i zatwierdzając projekt budowlany<sup>31</sup> nie w pełni przestrzegano ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- Niedopuszczalne jest by w projekcie budowlanym<sup>32</sup> projektant podawał kilka możliwych rozwiązań alternatywnych lub zostawiał realizację urządzeń budowlanych *do ustalenia na etapie wykonawstwa* (schody terenowe, powierzchnia i kształt tarasu, rodzaj opaski, nawierzchnie, wysokość murów terenowych);

<sup>25</sup> Sprawy: AB.6740.144.2015, AB.6740.97.2014, AB.6740.120.2015

<sup>26</sup> AB.6740.65.2016, AB.6740.25.2016,

<sup>27</sup> AB.6740.24.2015

<sup>28</sup> Art. 107 § 4 Kpa – „Można odstąpić od uzasadnienia decyzji, gdy uwzględni ona w całości żądanie strony; nie dotyczy to jednak decyzji rozstrzygających sporne interesy stron”.

<sup>29</sup> AB.6740.73.2014, AB.6740.97.2014, AB.6740.48.2014, AB.6740.144.2015, AB.6740.120.2015, AB.6740.48.2015, AB.6740.54.2016, AB.6740.65.2016

<sup>30</sup> AB.6740.72.2015, AB.6740.96.2015, AB.6740.24.2014

<sup>31</sup> AB.6740.54.2016, AB.67.120.2015

<sup>32</sup> Sprawa AB.6740.54.2016

- Brak reakcji organu na podanie niepełnej daty sporządzenia projektu budowlanego<sup>33</sup>: „maj 2014, luty 2014” co stanowi naruszeniem przepisu<sup>34</sup>;
- W kilku przypadkach<sup>35</sup> mapa do celów projektowych nie była dostosowana do zakresu i charakteru inwestycji. Nie przedstawiała bądź nie obejmowała umiejscowienia zjazdu na działkę. W konsekwencji na projekcie zagospodarowania terenu brak było rozwiązań określających, w jaki sposób teren posiada dostęp do drogi publicznej, co narusza przepisy<sup>36</sup>;
- W niektórych sprawach<sup>37</sup> część graficzna zatwierdzonych projektów zagospodarowania terenu narusza przepisy<sup>38</sup>: brak charakterystycznych rzędnych, wzajemnych odległości obiektów budowlanych jak też odległości od najbliższej zabudowy, brak układu komunikacji wewnętrznej w nawiązaniu do komunikacji zewnętrznej, brak ukształtowania zieleni, chodników, brak wskazania rzędnej posadowienia projektowanego budynku, brak oznaczenia liczby kondygnacji, układu połączeń dachowych;
- Na zatwierdzonych projektach zagospodarowania terenu<sup>39</sup> brak wskazania miejsca składowania odpadów stałych<sup>40</sup>;
- Zatwierdzono projekt architektoniczno-budowlany<sup>41</sup>, w którym rysunki elewacji nie przedstawiają wyrobów wykończeniowych i kolorystyki budynku.

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

AB.6740.65.2016	AB.6740.54.2016	AB.6740.25.2016	AB.6740.35.2016
AB.6740.24.2015	AB.6740.48.2015	AB.6740.72.2015	AB.6740.96.2015
AB.6740.120.2015	AB.6740.144.2015	AB.6741.13.2014	AB.6740.144.2015
AB.6741.13.2014	AB.6741.10.2014	AB.6741.2.2015	AB.6740.24.2014
AB.6740.48.2014	AB.6740.97.2014	AB.6740.73.2014	

<sup>33</sup> AB.6740.35.2016, AB.6740.25.2016, AB.6740.65.2016.

<sup>34</sup> § 4 ust. 1 rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego - Określenie dzień, miesiąc, rok stanowi spełnienie wymogu daty sporządzenia projektu budowlanego

<sup>35</sup> AB.6740.120.2015, AB.6740.35.2016, AB.6740.54.2016

<sup>36</sup> art. 5 ust. 1 pkt 9 Prawo budowlane oraz § 8 ust. 3 pkt 2, rozporządzenia z dnia 25.04.2012 w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego

<sup>37</sup> AB.6740.54.2016, AB.6740.35.2016, AB.6740.48.2015, AB.6740.120.2015, AB.6740.48.2014, AB.6740.97.2014,

<sup>38</sup> art. 34 ust. 3 pkt 1 Prawa budowlanego oraz nie spełnia wymogów rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego

<sup>39</sup> AB.6740.54.2016, AB.6740.120.2015, AB.6740.144.2015

<sup>40</sup> zasada gospodarki odpadami określona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz wymóg § 22 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki ich usytuowanie

<sup>41</sup> AB.6740.48.2015, AB.6740.120.2015, AB.6740.97.2014



**b) Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości.**

W badanym okresie Starosta Sejneński łącznie podjął 409 decyzji w oparciu o przepisy Prawa budowlanego.

**W ujęciu procentowym ocena częściowa poddanych kontroli decyzji przedstawia się następująco:**



Wyeliminowanie wskazanych w punkcie 2 uchybień wymaga większej rzetelności we wdrażaniu i egzekwowaniu aktualnych przepisów Prawa budowlanego oraz podejmowania czynności administracyjnych zgodnych z Kpa. Mało wnikliwa analiza, czy załączony do wniosku projekt budowlany odpowiada wymogom miejscowego planu (lub decyzji o warunkach zabudowy), skutkowało stosowaniem nielicznych wezwań do usunięcia naruszeń w trybie art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane. W konsekwencji wydawano decyzje o pozwoleniu na budowę na podstawie niekompletnego wniosku. Z większą uwagą należy badać zakres inwestycji znajdujący się na mapie do celów projektowych oraz składane oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Problem ten dotyczy w szczególności dostępu do drogi publicznej za pośrednictwem drogi wewnętrznej.

**c) Uwagi i wnioski.**

Koniecznym jest aby Starosta Sejneński podjął działania naprawcze mające na celu wyeliminowanie wskazanych wyżej uchybień w sprawach zatwierdzenia projektów budowlanych i udzielenia pozwoleń na budowę. Wyeliminowanie stwierdzonych nieprawidłowości wymaga:

- większej rzetelności i wnikliwości przy analizie wniosków inwestorskich pod kątem zastosowania prawidłowej procedury uzupełniającej kompletność wniosku,
- bardziej wnikliwego sprawdzania projektów budowlanych pod kątem wymagań ustawy Prawo budowlane (art. 34 i 35) i rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, w szczególności projektu zagospodarowania działki,

- zatwierdzania projektów zagospodarowania działki objętych całościowym zakresem określonym na mapie do celów projektowych,
- w sytuacji braków w zakresie projektów budowlanych, stosowanie przez organ art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane, przy jednoczesnym zachowaniu w aktach sprawy 1 egzemplarza projektu budowlanego,
- konieczności zachowania 1 egzemplarza dokumentacji projektowej dotyczy również postępowań zakończonych decyzją umarzającą postępowanie,
- podejmowania czynności administracyjnych zgodnych z Kodeksem postępowania administracyjnego, w szczególności zawiadamianie stron o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, w sytuacji kompletnego materiału dowodowego.

### **3. Ocena częściowa [O<sub>c</sub>] w zakresie przyjmowania zgłoszeń zamiaru budowy lub wykonania robót budowlanych w trybie art. 30 Prawa budowlanego oraz zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych.**

#### **O<sub>c</sub> – Pozytywna.**

Analiza poddanych kontroli akt spraw postępowań administracyjnych, dotyczących przyjmowania zgłoszeń zamiaru budowy lub wykonania robót budowlanych w trybie art. 30 Prawa budowlanego wykazała, że są one w zasadzie prowadzone poprawnie. Nie oznacza to jednak, że w tym względzie kontrolowany organ nie powinien podejmować systematycznych działań doskonalących. Spośród poddanych kontroli 26 spraw, w dwóch przypadkach ocena częściowa była negatywna<sup>42</sup>, w sześciu przypadkach pozytywna z uchybieniami<sup>43</sup>, a w pozostałych osiemnastu pozytywna<sup>44</sup>.

Mimo, że kontrolerzy ocenili przyjmowanie zgłoszeń – pozytywnie to jednocześnie w trakcie czynności kontrolnych stwierdzono pewne niedociągnięcia:

- Na załączniku graficznym do zgłoszenia<sup>45</sup> budowy przydomowej oczyszczalni ścieków (kolorem zielonym) przedstawiono projektowane

<sup>42</sup> AB.6743.105.2016, AB.6743.138.2015

<sup>43</sup> AB.6743.21.2016, AB.6743.105.2016, AB.6743.81.2015, AB.6743.24.2014, AB.6743.263.2015, AB.6743.357.2014;

<sup>44</sup> AB.6743.1.2016, AB.6743.42.2016 AB.6743.63.2016 AB.6743.84.2016 AB.6743.189.2016 AB.6743.63.2015, AB.6743.118.2015 AB.6743.138.2015 AB.6743.189.2015 AB.6743.263.2015 AB.6743.45.2014 AB.6743.189.2015 AB.6743.24.2014 AB.6743.45.2014 AB.6743.76.2014 AB.6743.107.2014 AB.6743.199.2014 AB.6743.357.2014

<sup>45</sup> AB.6749.21.2016

elementy nie związane z przedmiotem zgłoszenia jak: *wc, punkt p.poż, skład i obróbka materiałów*;

- Brak reakcji kontrolowanego organu na fakt wycofania przez inwestora zgłoszenia<sup>46</sup> budowy silosów zbożowych wraz z płytą fundamentową. Spowodowało to, że sprawa została załatwiona w formie „milczącej zgody” z rażącym naruszeniem art. 29 Prawa budowlanego, który nie przewiduje formy zgłoszenia dla płyt fundamentowych;
- Przyjęto zgłoszenie<sup>47</sup> budowy budynku gospodarczego<sup>48</sup> na niezabudowanej, nowopowstałej działce bez przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego, w sytuacji gdy inwestor nie mieszka na terenie gminy. Niewyjaśniona została wątpliwość, czy zgłaszana inwestycja jest budynkiem gospodarczym, a jej realizacja nie wymagała pozwolenia na budowę;
- Nie przeprowadzono wystarczającego postępowania wyjaśniającego, w tym zachowania wymogów prawa miejscowego<sup>49</sup>, w przypadku przyjęcia zgłoszenia<sup>50</sup> budowy altany na niezabudowanej działce, bez dostępu do drogi, graniczącej z jeziorem w odległości mniejszej niż 100 m od granicy tego jeziora;
- Po skutecznym przyjęciu, w formie milczącej zgody zgłoszenia budowy budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy 35m<sup>2</sup> na istniejącej działce siedliskowej<sup>51</sup>, dopuszczono zmianę formy architektonicznej zgłoszonego uprzednio budynku, skutkiem czego było zwiększenie jego kubatury, bez przeprowadzenia jakiegokolwiek postępowania wyjaśniającego<sup>52</sup>;
- Nie przeprowadzono uprzedniego postępowania wyjaśniającego w przypadku zgłoszenia<sup>53</sup> zamiaru „budowy altanki z grillo-wędzarnią”, gdzie z dołączonego do zgłoszenia rysunku (szkicu) nie wynika jednoznacznie, jaki obiekt inwestor zgłasza i czy mieści się on w katalogu obiektów wyszczególnionych w art. 29 Prawa budowlanego;

<sup>46</sup> AB.6743.105.2016

<sup>47</sup> AB.6743.168.2016

<sup>48</sup> Pojęcie budynku gospodarczego zostało zdefiniowane w § 3 pkt. 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie budynku gospodarczym jako „budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu i płodów rolnych służących mieszkańcom budynku mieszkalnego, budynku zamieszkania zbiorowego, budynku rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia, a w zabudowie zagrodowej przeznaczony również do przechowywania środków produkcji rolnej i sprzętu oraz płodów rolnych”

<sup>49</sup> § 4 ust. 1 pkt 7 rozporządzenie Nr 19/05 Wojewody Podlaskiego z dnia 25 lutego 2005 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu "Pojezierze Sejneńskie"

<sup>50</sup> AB.6743.19.2015

<sup>51</sup> AB.6743.60.2015

<sup>52</sup> Zmiana dokonanego skutecznie zgłoszenia nie została przewidziana w przepisach Prawa budowlanego i nie może ona być załatwiona w formie milczącej zgody

<sup>53</sup> AB.6743.118.2015

- Przyjęto w formie „milczącej zgody” zgłoszenie<sup>54</sup> zamiaru budowy dwóch obiektów: wiaty o powierzchni zabudowy 44 m<sup>2</sup> i budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy 16,2 m<sup>2</sup> na terenie istniejącej zagrody, mimo że wiata<sup>55</sup>, nie wymagała dokonania zgłoszenia;
- Stosownie do art. 30 ust.1 Prawa budowlanego wiata o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup>, sytuowana na działce, na której znajduje się budynek mieszkalny (art. 29 ust.1 pkt. 2c) nie wymaga zgłoszenia właściwemu organowi;
- Przyjęcie zgłoszenia zamiaru budowy wiaty na skład opału<sup>56</sup>, wymagało przeprowadzenia dodatkowego postępowania wyjaśniającego w kwestii:
  - ewentualnej odległości od linii lasu z uwagi na zadrzewienie terenu przewidzianego do usytuowania wiaty,
  - wyjaśnienia czy działka (wskazana do zabudowy) nie jest rozdzielona inną działką, do której inwestor nie wykazał się prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, bowiem zgłaszana wiata jest na niej częściowo usytuowana,

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

AB.6743.1.2016	AB.6749.21.2016	AB.6743.42.2016	AB.6743.63.2016
AB.6743.84.2016	AB.6743.105.2016	AB.6743.105.2016	AB.6743.189.2016
AB.6743.2.2015	AB.6743.19.2015	AB.6743.41.2015	AB.6743.60.2015
AB.6743.63.2015	AB.6743.81.2015	AB.6743.118.2015	AB.6743.138.2015
AB.6743.189.2015	AB.6743.263.2015	AB.6743.24.2014	AB.6743.45.2014
AB.6743.76.2014	AB.6743.107.2014	AB.6743.199.2014	AB.6743.357.2014
AB.6743.250.2014			

b) Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości.

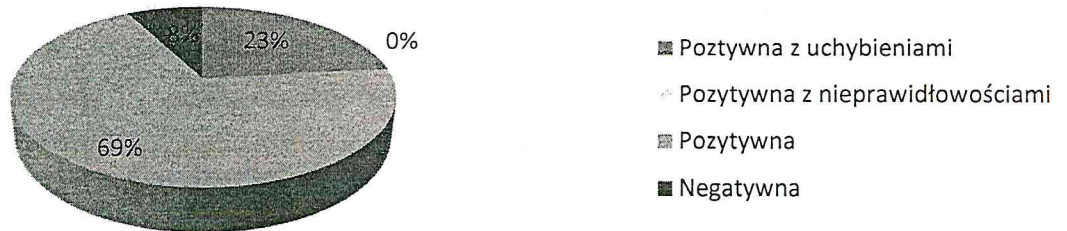
Jak już wskazano wyżej w okresie objętym kontrolą Starosta Sejneński rozpoznał łącznie 1088 spraw dotyczących zgłoszeń zamiaru budowy lub wykonania robót budowlanych oraz zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych.

<sup>54</sup> AB.6743.263.2015

<sup>55</sup> Stosownie do art. 30 ust.1 ust. 1 Prawa budowlanego wiata o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup>, usytuowana na działce, na której znajduje się budynek mieszkalny (art. 29 ust.1 pkt. 2c) nie wymaga zgłoszenia właściwemu organowi

<sup>56</sup> AB.6743.357.2014

**W ujęciu procentowym oceny częściowe poddanych kontroli zgłoszeń zamiaru budowy lub wykonania robót przedstawiają się następująco:**



Z powyższego wykresu wynika jednoznacznie, że w ponad  $\frac{2}{3}$  zbadanych spraw kontrolerzy nie stwierdzili nieprawidłowości i uchybień. Pozostałe sprawy były załatwione z uchybieniami, a w dwóch przypadkach ocena była negatywna.

Dokonane przez kontrolerów ustalenia prowadzą do ogólnego wniosku, że działania organu w zakresie przyjmowania zgłoszeń jest poprawna. Nie zwalnia to organ od eliminacji stwierdzonych naruszeń w dalszej pracy. Przyjmując zgłoszenia, należy dążyć do tego, aby na etapie budowy lub wykonania robót nie było żadnych niejasności, co do zakresu zgłoszenia, parametrów zgłaszanego obiektu budowlanego i odległości od elementów zagospodarowania terenu w odniesieniu do wymagań technicznych i ochrony interesów osób trzecich<sup>57</sup>.

Wylimitowanie powyższych uchybień i nieprawidłowości oraz ich przyczyny odpowiednio jak w pkt. 2b.

**c) Uwagi i wnioski.**

- Odpowiednio jak w pkt. 2 c.

**4. Ocena częściowa [O<sub>c</sub>] w zakresie realizacji zaleceń pokontrolnych wydanych po wcześniejszej kontroli.**

**O<sub>c</sub> – Pozytywna**

Założeniem niniejszej kontroli było sprawdzenie jak są realizowane uwagi i zalecenia z poprzedniej kontroli problemowej, która w organie administracji architektoniczno-budowlanej powiatu sejneńskiego została zakończona w czwartym kwartale 2012 r. wystąpieniem pokontrolnym.

W podsumowaniu ww. wystąpienia wskazano aby „(...) *Starosta Sejneński utrzymał stan istniejący i dodatkowo rozwiązał sygnalizowany (...) problem podpisywania przez p.o. Kierownika Wydziału Architektury i Budownictwa rozstrzygnięć i pism kierowanych do inwestorów i stron postępowania*”.

<sup>57</sup> art. 5 ust. 1 pkt. 9 Prawa budowlanego

Przedstawiona w pkt. 2 i 3 niniejszego projektu wystąpienia, ocena pozwala na stwierdzenie, że Starosta Sejneński zrealizował wcześniejsze uwagi i zalecenia, ale nie uniknął innych błędów w pracy organu, opisanych wyżej.

## **ZALECENIA POKONTROLNE**

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

Podjąć działania zmierzające do wyeliminowania w pracy organu nieprawidłowości opisanych w pkt. 2.1. , 2.2. , 2.3. i 3, a w szczególności:

- dokonywać pełnej weryfikacji wniosków o pozwolenie na budowę (rozbiórkę) w częściach G i H, które wypełnia organ,
- udzielając pozwoleń na budowę i zatwierdzając projekt budowlany przestrzegać właściwości organu i samodzielnie interpretować zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- wnikliwiej badać projekty zagospodarowania działki lub terenu pod kątem dostępu inwestycji do drogi publicznej, zwracać uwagę na zakres mapy do celów projektowych, by obejmowała całość inwestycji, a w szczególności dostęp do drogi publicznej,
- wnikliwiej badać prawo inwestora do dysponowania działką stanowiącą drogę dojazdową, za pośrednictwem której nieruchomość inwestycyjna ma dostęp do drogi publicznej,
- pozostawiać w aktach sprawy pełny materiał dowodowy (1 egz. projektu budowlanego), stanowiący podstawę podjętego przez organ rozstrzygnięcia zakończonego postępowania administracyjnego (umorzenie, sprzeciw),
- zatwierdzać projekty budowlane, które spełniają wymogi rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego,
- unikać obszernych uzasadnień decyzji, które są zgodne z żądaniem strony,
- w postanowieniach dotyczących uzupełnienia projektu/zgłoszenia należy podawać podstawę prawną wskazywanych braków,
- zależnie od stanu danej sprawy wdrażanie postępowania wyjaśniającego i korzystanie z uznania administracyjnego wynikającego z przepisu art. 30 ust. 2, poprzez żądanie od inwestora dołączania do zgłoszeń „odpowiednio” szkiców i rysunków. Zasadę powyższą w szczególności należy odnosić do zgłoszeń zamiaru budowy oczyszczalni ścieków i budowy na terenach niezabudowanych.

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

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

w. z. PODLASKIEGO WOJEWÓDZKIEGO  
INSPEKTORA NADZORU BUDOWLANEGO

***Kazimierz Witold Roszkowski***

Z-ca Podlaskiego Wojewódzkiego  
Inspektora Nadzoru Budowlanego