

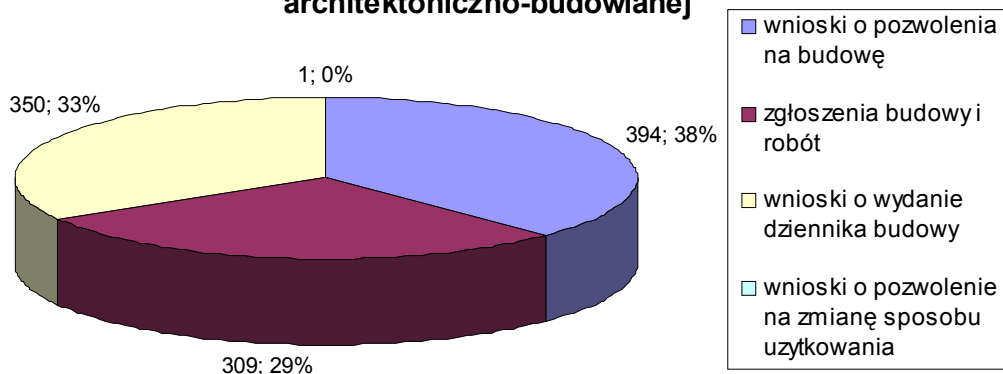
Szczegółowe ustalenia kontroli

Z dniem 31 grudnia 2003 roku, z mocy art. 7 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o zmianie ustawy Prawo budowlane oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 80, poz. 718) wygasły porozumienia z gminami o prowadzenie spraw z zakresu właściwości starosty jako organu administracji architektoniczno-budowlanej, obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy. Od 1 stycznia 2004 r. więc całość kompetencji organu pierwszej instancji w sprawach z zakresu administracji architektoniczno-budowlanej koncentruje Starosta Łomżyński, a co za tym idzie – wszelkie postępowania w tym zakresie prowadzone są przez kontrolowany zespół.

W okresie objętym kontrolą odnotowano następujące wystąpienia podmiotów administrowanych, skierowane do Starosty Łomżyńskiego jako organu administracji architektoniczno-budowlanej:

L.p.	Rodzaj działań		Ilość	Uwagi
1	2		3	4
1.	Działania podmiotów administrowanych	Wnioski o pozwolenie na budowę	394	
2.		z tego: wycofano	16	
3.		pozostawiono bez rozpoznania	2	
4.		Zgłoszenia budowy lub robót	309	
5.		z tego: budynki	65	
6.		przyłącza	71	
7.		drogi	8	
8.		inne	165	
9.		Wnioski o wydanie dziennika budowy	350	
10.		Wnioski o pozwolenie na zmianę sposobu użytkowania	1	

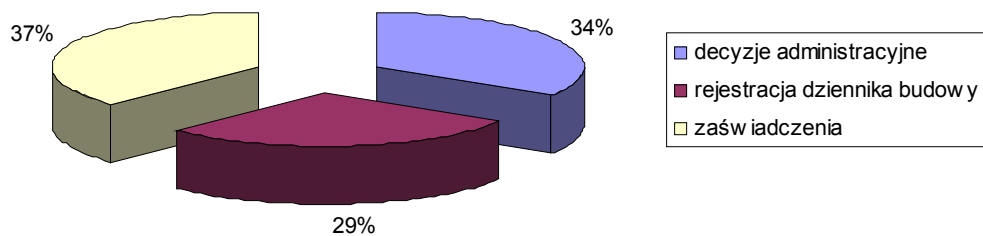
Struktura wniosków składanych do organu administracji architektoniczno-budowlanej



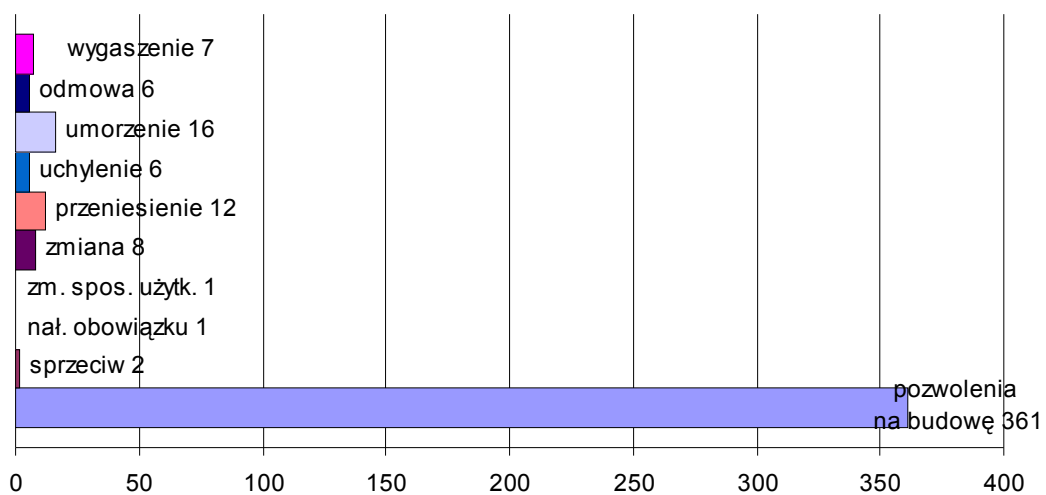
W okresie objętym kontrolą odnotowano następujące działania Starosty Łomżyńskiego jako organu administracji architektoniczno-budowlanej:

L.p.	Rodzaj działań		Ilość	Uwagi
1	2		3	4
1.	Działania organu administracji architektoniczno-budowlanej	Pozwolenia na budowę	361	
2.		z tego: obiekty kubaturowe	255	
3.		sieci infrastruktury technicznej	11	
4.		obiekty drogowe	3	
5.		wewnętrzne instalacje gazowe	32	
6.		pozostałe	60	
7.		Decyzje o wniesieniu sprzeciwu do zgłoszenia	2	
8.				
9.		Decyzje o nałożeniu obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę	1	
10.				
11.		Pozwolenia na zmianę sposobu użytkowania	1	
12.				
13.		Decyzje w sprawie zmiany pozwolenia na budowę	8	
14.				
15.		Decyzje o przeniesieniu pozwolenia na budowę	12	
16.		Decyzje uchylające pozwolenia na budowę	6	
		Decyzje o umorzeniu postępowania	16	
17.		Decyzje o odmowie udzielenia pozwolenia na budowę	6	
		Decyzje o stwierdzeniu wygaśnięcia pozwolenia na budowę	7	
		Rejestracja dziennika budowy	350	
		Zaświadczenia	456	

Struktura prawnych form działania



Struktura rodzajów decyzji



W okresie objętym kontrolą odnotowano następujące specyficzne działania Starosty Łomżyńskiego jako organu administracji architektoniczno-budowlanej w toku postępowań administracyjnych:

L.p.	Działania – czynności – akty administracyjne	Ilość	Uwagi
1	2	3	4
1	Postępowania z uwzględnieniem trybu przewidzianego przepisami Prawa ochrony środowiska w odniesieniu dla przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko	7	
2	Wezwania o usunięcie formalnych braków wniosków w trybie art. 64 §2 KPA	2	
3	Postanowienia o usunięciu błędów w projekcie	5	
4	Postanowienia o zawieszeniu postępowania	5	
5	Postanowienia o dopuszczeniu odstępstwa od przepisów	1	

Starosta Łomżyński prowadzi rejestr wniosków o pozwolenie na budowę, którego prowadzenie jest obowiązkiem organu administracji architektoniczno-budowlanej z mocy przepisów prawa materialnego. Rejestr odpowiada wzorowi stanowiącemu załącznik nr 1 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 roku w sprawie wzorów rejestrów: wniosków o pozwolenie na budowę oraz decyzji o pozwoleniu na budowę (Dz. U. Nr 120, poz. 1129 ze zm.). Do rejestru, obok wniosków o pozwolenie na budowę, wpisywane są wystąpienia o zmianę wcześniej wydanych pozwoleń oraz wnioski o przeniesienie pozwolenia na budowę.

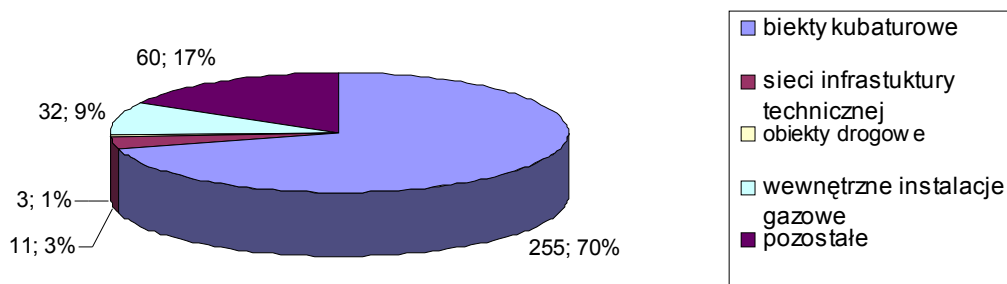
Starosta Łomżyński prowadzi rejestr pozwoleń na budowę, którego prowadzenie jest obowiązkiem organu administracji architektoniczno-budowlanej z mocy przepisów prawa materialnego. Rejestr odpowiada wzorowi stanowiącemu załącznik nr 2 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 roku w sprawie wzorów rejestrów: wniosków o pozwolenie na budowę oraz decyzji o pozwoleniu na budowę (Dz. U. Nr 120, poz. 1129 ze zm.). Do rejestru, jako odrębne – nowe pozycje rejestrowe, poza pozwoleniami na budowę, wpisywane są decyzje dotyczące zmiany wcześniej wydanych pozwoleń oraz decyzje o przeniesieniu pozwolenia na budowę.

W okresie objętym kontrolą Starosta Łomżyński przedkładał systematycznie Wojewodzie Podlaskiemu, w przewidzianych terminach, kopie rejestru wniosków o pozwolenia na budowę oraz kopie rejestru wydanych pozwoleń na budowę. Na podstawie rejestrów nie stwierdzono przekroczeń, przewidzianych przepisami art. 35 ust. 65 ustawy Prawo budowlane, terminów wydawania pozwoleń na budowę, stąd nie stosowano sankcji przewidzianych tymi przepisami.

Nie są prowadzone rejestry innych kategorii decyzji (o przeniesieniu pozwolenia na budowę na rzecz innej osoby, decyzji wnoszących sprzeciw wobec zgłoszonej budowy lub robót budowlanych lub nakładających obowiązek uzyskania pozwolenia na budowę, decyzji o stwierdzeniu wygaśnięcia pozwolenia na budowę), a rejestr zgłoszeń prowadzony jest odrębnie dla poszczególnych gmin.

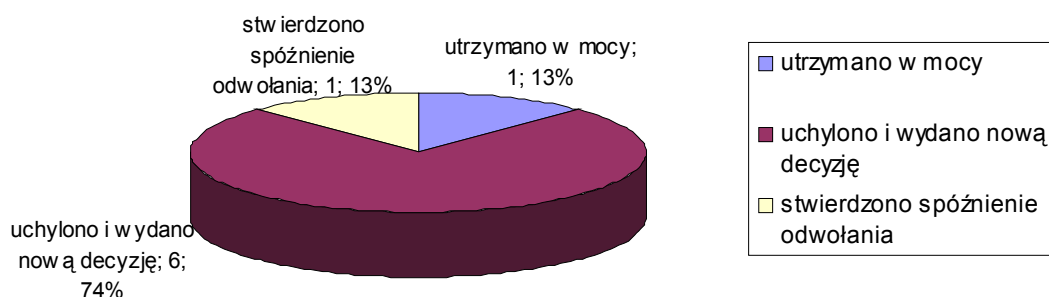
Podstawową część ogółu decyzji administracyjnych wydawanych przez Starostę Łomżyńskiego w ramach realizacji zadań organu administracji architektoniczno-budowlanej stanowią decyzje w przedmiocie pozwolenia na budowę.

Struktura decyzji o pozwoleniu na budowę



W okresie objętym kontrolą Wojewoda Podlaski w odniesieniu do 8 spraw wykonywał kontrolę instancyjną na skutek środków prawnych. W wyniku tej kontroli utrzymano w mocy 1, uchylonych zostało 6 decyzji Starosty Łomżyńskiego, zaś w jednym przypadku stwierdzono uchybienie terminu do wniesienia odwołania.

Struktura kontroli instancyjnej



Ponadto, jako organ wyższego stopnia Wojewoda Podlaski badał 4 sprawy w ramach środków nadzorczych. W jednej sprawie omówił wszczęcia postępowania w przedmiocie nieważności pozwo-

lenia na budowę, w jednej sprawie umorzono postępowanie w przedmiocie nieważności pozwolenia na budowę, a w dwóch przypadkach odmówiono wznowienia postępowania.

W trakcie kontroli badaniem objęto akta 85 spraw administracyjnych: pozwoleń na budowę, zgłoszeń budowy i robót, zmiany pozwoleń na budowę, przeniesienia pozwoleń na budowę, uchyleńa pozwoleń na budowę, stwierdzenia wygaśnięcia pozwoleń na budowę, wraz z dodatkowymi elementami postępowań: wynikającymi z ustawy Prawo ochrony środowiska, wezwaniami do usunięcia formalnych braków wniosków, postanowieniami o nałożeniu obowiązku usunięcia braków w projektach budowlanych, postanowieniami w przedmiocie zawieszenia postępowania, postanowieniami o dopuszczeniu odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych.

W odniesieniu do decyzji w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydania pozwolenia na budowę stwierdzono stosowanie niewłaściwej pieczęci oznaczającej organ wydający decyzję. Zamiast stosować się do przepisów szczególnych §3 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 (Dz. U. Nr 120, poz. 1127), stosowano się do zasad ogólnych wynikających z instrukcji kancelaryjnej.

W toku kontroli stwierdzono następujące powtarzające się nieprawidłowości:

- a) uznawanie za prawidłowe pełnomocnictw do działania w imieniu osób prawnych, udzielanych przez osoby nieuprawnione lub przez osobę nieuprawnioną do samodzielnego działania,
- b) przyjmowanie oświadczeń stwierdzających prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, składanych w imieniu osób prawnych przez osoby nieuprawnione do samodzielnego działania,
- c) uznawanie za wystarczające, w odniesieniu do zjazdów z dróg, oświadczeń stwierdzających prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, nie obejmujących pasów drogowych, a jedynie nieruchomość inwestora,
- d) przyjmowanie projektów budowlanych bez oryginalnych podpisów autora projektu i osoby sprawdzającej,
- e) przenoszenie pozwoleń na budowę bez udokumentowania faktu pozostawania w obrocie prawnym przenoszonych decyzji,
- f) wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę z naruszaniem przepisów art. 11 ust. 1 i ust. 4 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 ze zm.).

Na tym protokół zakończono.

Załącznikiem do protokołu kontroli są wnioski kontrolujących wynikające z kontroli.

Starostę Łomżyńskiego poinformowano, że w terminie 7 dni od daty podpisania protokołu może zgłosić zarządzającemu kontrolę pisemne wyjaśnienia co do ustaleń zawartych w protokole.

Wyniki kontroli zostały omówione ze starostą łomżyńskim, przy udziale naczelnika Wydziału Rolnictwa, Ochrony Środowiska i Budownictwa oraz z-cy naczelnika i inspektorów prowadzących sprawy z zakresu administracji architektoniczno-budowlanej.

Po jednym egzemplarzu protokołu kontroli doręczono Staroście Łomżyńskiemu oraz Naczelnikowi Wydziału Rolnictwa, Ochrony Środowiska i Budownictwa.

Załącznik Nr 1 do protokołu kontroli problemowej Starosty Łomżyńskiego w zakresie realizacji zadań organu administracji architektoniczno-budowlanej wynikających z ustawy Prawo budowlanej, przeprowadzonej w maju 2001 roku

Wnioski kontrolujących wynikające z kontroli

1. Specyfika zadań realizowanych przez administrację architektoniczno-budowlaną wymaga szczegółowej analizy dokumentów przedkładanych przez inwestorów wraz z wnioskami. Wymaga przede wszystkim dogłębnej analizy projektów budowlanych będących często złożonymi opracowaniami o dużym stopniu skomplikowania. Kontrolowany zespół pracowników wykonuje swe zadania w wyjątkowo niekorzystnych warunkach lokalowych.
2. Prowadzenie postępowań inicjowanych w oparciu o wnioski podpisane przez osoby nienależycie umocowane do działania w imieniu inwestora, a także z uwzględnieniem oświadczeń o prawie do terenu składanych przez osoby nienależycie umocowane do składania oświadczeń woli tego typu może prowadzić do istotnych wad decyzji i rodzić konieczność wycofania ich z obrotu prawnego.
3. Sposób prowadzenia rejestru wniosków o pozwolenie na budowę oraz rejestru decyzji o pozwoleniu na budowę powinien uwzględniać cele, dla których prawo materialne wymaga ich prowadzenia i nie wypacza obrazu danych, których gromadzeniu służy.
4. Projekty budowlane stanowią istotne fragmenty indywidualnych aktów administracyjnych konkretyzujących administrację budowlaną w zakresie przedmiotu. Stąd do projektów budowlanych należy podchodzić jak do oryginałów lub odpowiednio poświadczanych odpisów dokumentów (dowodów) o szczególnym znaczeniu w sprawach o pozwolenie na budowę.
5. Przy określaniu organu wydającego pozwolenie na budowę należy kierować się zasadą, iż normy szczególne mają pierwszeństwo przed normami generalnymi, stąd koniecznym jest precyzyjne stosowanie wzorów decyzji określonych przepisami rozporządzenia wykonawczego do ustawy Prawo budowlane.
6. Wymogi prawa materialnego wobec wniosku o pozwolenie na budowę, w odniesieniu do obowiązku wykazania się niezbędnymi pozwoleniami (w tym decyzją o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej), muszą być precyzyjnie egzekwowane przed wydaniem pozwolenia na budowę, gdyż odmienne podejście skutkuje nieważnością pozwolenia na budowę.