

Białystok, 2013-07-25

Szanowny Pan
Tadeusz Truskolaski
Prezydent Miasta Białegostoku
ul. Słonimska 1
15-950 Białystok

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 16 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. *o kontroli w administracji rządowej* (Dz. U. Nr 185, poz. 1092) w dniach 6-8 maja 2013 r. pracownicy Wydziału Infrastruktury Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego:

- 1) Urszula Łacina, starszy inspektor (przewodnicząca zespołu kontrolnego) - upoważnienie do przeprowadzenia kontroli nr 1/2013 znak: WI-II.431.1.2013.UŁ z dnia 02 maja 2013 r. wydane z upoważnienia Wojewody Podlaskiego przez Dyrektora Wydziału Infrastruktury Panią Ewę Welc;
 - 2) Marcin Krynicki, starszy inspektor - upoważnienie do przeprowadzenia kontroli nr 2/2013 znak: WI-II.431.1.2013.UŁ z dnia 06 maja 2013 r. wydane z upoważnienia Wojewody Podlaskiego przez Dyrektora Wydziału Infrastruktury Panią Ewę Welc;
 - 3) Tomasz Puchalski, starszy inspektor - upoważnienie do przeprowadzenia kontroli nr 3/2013 znak: WI-II.431.1.2013.UŁ z dnia 02 maja 2013 r. wydane z upoważnienia Wojewody Podlaskiego przez Dyrektora Wydziału Infrastruktury Panią Ewę Welc;
- przeprowadzili kontrolę u Prezydenta Miasta Białegostoku, ul. Słonimska 1, 15-950 Białystok.

Zakres kontroli i okres objęty kontrolą:

Prawidłowość postępowań administracyjnych oraz prawidłowość wydawania decyzji z zakresu administracji architektoniczno-budowlanej na podstawie ustawy *Prawo budowlane* za okres od dnia 01 stycznia 2012 r. do 31 marca 2013 r.

Wykonywanie zadań w kontrolowanym zakresie ocenia się pozytywnie z nieprawidłowościami.

Zadania z zakresu administracji architektoniczno-budowlanej na podstawie ustawy *Prawo budowlane* są wykonywane przez Departament Architektury, kierowany przez Dyrektora Departamentu - Panią Annę Orłowską.

W okresie objętym kontrolą wydano 1677 decyzji o pozwoleniu na budowę (w 2012 r. wydano 1359 decyzji, a w okresie od 01 stycznia do 31 marca 2013 r. - 318 decyzji) oraz rozpatrzono 1300 zgłoszeń budowlanych (w 2012 r. - 1117 zgłoszeń, a w okresie od 01 stycznia do 31 marca 2013 r. - 183 zgłoszenia).

W trakcie kontroli wyjaśnień udzielały Dyrektor Departamentu Architektury - Pani Anna Orłowska oraz Zastępca Dyrektora - Pani Anna Jacewicz.

W trakcie czynności kontrolnych sprawdzono **28 spraw** (losowo wybranych) z następujących teczek prowadzonych w Departamencie Architektury:

- **6740** (pozwolenia na budowę, przebudowę i rozbudowę obiektów budowlanych oraz zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych lub ich części) – **10 spraw**:
 - ~ DAR-I.6740.83.2012,
 - ~ DAR-VII.6740.85.2012,
 - ~ DAR-II.6740.145.2012,
 - ~ DAR-I.6740.160.2012,
 - ~ DAR-II.6740.266.2012,
 - ~ DAR-II.6740.287.2012,
 - ~ DAR-I.6740.306.2012,
 - ~ DAR-II.6740.319.2012,
 - ~ DAR-VII.6740.328.2012,
 - ~ DAR-I.6740.337.2012 - brak uwag,
- **6741** (rozbiórka obiektów budowlanych) – **5 spraw**:
 - ~ DAR-II.6741.15.2012 - brak uwag,
 - ~ DAR-VII.6741.18.2012 - brak uwag,
 - ~ DAR-V.6741.28.2012,
 - ~ DAR-II.6741.32.2012,
 - ~ DAR-I.6741.3.2013 - brak uwag;
- **6743** (zgłaszanie zamiaru przystąpienia do wykonywania robót budowlanych, rozbiórki, zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części) – **13 spraw**:
 - ~ DAR-VII.6743.3.2012,
 - ~ DAR-V.6743.11.2012 - brak uwag,
 - ~ DAR-I.6743.22.2012 - brak uwag,
 - ~ DAR-V.6743.23.2012 - brak uwag,
 - ~ DAR-I.6743.26.2012 - brak uwag,
 - ~ DAR-II.6743.74.2012 - brak uwag,
 - ~ DAR-VII.6743.84.2012,
 - ~ DAR-V.6743.104.2012 - brak uwag,
 - ~ DAR-V.6743.256.2012 - brak uwag,
 - ~ DAR-I.6743.8.2013 - brak uwag,
 - ~ DAR-II.6743.11.2013 - brak uwag,
 - ~ DAR-II.6743.21.2013,
 - ~ DAR-II.6743.29.2013 - brak uwag.

W wyniku przeprowadzonej kontroli ustalono, co następuje:

1. Sprawy dotyczące pozwoleń na budowę (teczka 6740).

1.1. W sprawie znak: **DAR-I.6740.83.2012**, zakończonej decyzją z dnia 15 czerwca 2012 r. Nr 579/2012, dotyczącej zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z tymczasowym zbiornikiem szczelnym, tymczasową studnią wierconą i doziemną instalacją elektryczną na działce o nr ewid. [...], położonego przy ul. Hiszpańskiej w Białymstoku, stwierdzono, że przedłożony projekt budowlany jest niezgodny z ustaleniami uchwały Nr XII/110/07 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 21 maja 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Starosielce i Zielone Wzgórza (rejon ulic Klepackiej i Hetmańskiej) - Dz. Urz. Woj. Podl. z dnia 29 czerwca 2007 r. Nr 149, poz.1384. Zaprojektowanie tymczasowego zbiornika szczelnego oraz tymczasowej studni wierconej narusza § 29 pkt 2 i 3 ww. miejscowego planu, w myśl którego zakazuje się stosowania zbiorników do gromadzenia ścieków oraz budowy nowych ujęć wód podziemnych: studni kopanych i wierconych w celu zaopatrzenia w wodę, z wyjątkiem ujęć awaryjnych i ujęć przemysłowych uzasadnionych względami technologicznymi oraz ujęć do zbiorowego zaopatrzenia w wodę określonych w przepisach szczególnych. Zatem mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, że nie został spełniony wymóg art. 35 ust. 1 pkt 1 *Prawa budowlanego*, stanowiący o obowiązku organu sprawdzenia zgodności projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę. W istniejącym stanie faktycznym i prawnym należało wydać decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę.

(strony 17-27 akt kontroli)

1.2. W sprawie znak: **DAR-VII.6740.85.2012**, zakończonej decyzją z dnia 25 kwietnia 2012 r. Nr 378/12 o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu Wspólnocie Mieszkaniowej w Białymstoku pozwolenia na wykonanie robót budowlanych polegających na dociepleniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działkach o nr ewid. [...] i [...] przy Al. Piłsudskiego w Białymstoku, wniosek oraz udzielone pozwolenie na roboty budowlane nie obejmują swoim zakresem wszystkich robót wskazanych w zatwierdzonym projekcie budowlanym. W opisie technicznym zatwierdzonego projektu budowlanego oprócz docieplenia budynku zaplanowano: remont balkonów, balustrad, a także wykonanie i montaż balustrad murku zewnętrznego. Z powyższego wynika, iż projekt budowlany obejmuje swoim zakresem dodatkowe, inne roboty budowlane, które nie zostały wskazane

we wniosku i w sentencji rozstrzygnięcia. Organ nie wyjaśnił zatem zakresu planowanych robót budowlanych, czym naruszył przepis art. 7 i 77 *Kpa*.

(strony 28-41 akt kontroli)

- 1.3. W sprawie znak: **DAR-II.6740.145.2012**, zakończonej decyzją z dnia 10 września 2012 r. Nr 936/2012, dotyczącej zatwierdzenia zamiennego projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę stacji paliw płynnych na działkach o nr ewid.: [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...] przy ul. I Armii Wojska Polskiego w Białymstoku, część graficzna projektu zagospodarowania terenu została opracowana w taki sposób, że możliwa jest jego dekompletacja - naklejona kartka uzgodnienia projektu z Miejskim Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. Powyższe stanowi uchybienie § 6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie *szczególowego zakresu i formy projektu budowlanego* (Dz. U. poz. 462). Innym uchybieniem w sprawie jest wydanie postanowienia z art. 35 ust. 3 *Prawa budowlanego* o uzupełnieniu braków w przedłożonym projekcie budowlanym przed zawiadomieniem stron o wszczęciu postępowania. W przypadku, gdy wniosek spełnia wszelkie wymogi formalne, organ winien zawiadomić strony o wszczęciu postępowania w trybie art. 61 § 4 *Kpa*, a następnie prowadzić czynności dowodowe np. poprzez wydanie postanowienia na podstawie art. 35 ust. 3 *Prawa budowlanego*.

(strony 42-45 akt kontroli)

- 1.4. W sprawie znak: **DAR-I.6740.160.2012**, zakończonej decyzją z dnia 10 września 2012 r., dotyczącej zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia Spółdzielni Mieszkaniowej pozwolenia na wykonanie robót budowlanych polegających na przebudowie (wzmocnieniu) zadaszeń nad balkonami ostatniej kondygnacji w budynku mieszkalnym wielorodzinnym na działce o nr ewid. [...] przy ul. Pogodnej w Białymstoku, zawiadomienie stron o wszczęciu postępowania, nastąpiło po wydaniu postanowienia z art. 35 ust. 3 *Prawa budowlanego* o uzupełnieniu braków w przedłożonym projekcie budowlanym (uchybienie procesowe jak w pkt 1.3).

(strony 46-47 akt kontroli)

- 1.5. W sprawie znak: **DAR-II.6740.266.2012**, zakończonej decyzją z dnia 20 marca 2013 r. Nr 272/2013, dotyczącej zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę budynku handlowo-usługowego z podziemną instalacją kanalizacji sanitarnej oraz rozbiórką schodów na działce o nr ewid. [...] przy ul. Antoniuk Fabryczny w Białymstoku, stwierdzono, iż część zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust 7 *Prawa budowlanego*, znajdujących się w aktach

sprawy nie obejmuje okresu, w którym opracowano projekt budowlany. Stanowi to uchybienie art. 33 ust. 2 pkt. 1 *Prawa budowlanego*, w myśl którego powyższe zaświadczenia powinny być aktualne na dzień opracowywania projektu. Innym uchybieniem w sprawie jest wydanie postanowienia z art. 35 ust. 3 *Prawa budowlanego* o uzupełnieniu braków w przedłożonym projekcie budowlanym przed zawiadomieniem stron o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę (uchybienie procesowe jak w pkt 1.3).

(strony 48-56 akt kontroli)

- 1.6. W sprawie znak: **DAR-II.6740.287.2012**, zakończonej decyzją z dnia 17 stycznia 2013 r. Nr 33/2013, dotyczącej zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia osobom prywatnym pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem usługowym w parterze, zjazdem wraz z instalacjami doziemnymi, na działkach o nr ewid.: [...], [...] przy ul. Ogrodniczki w Białymstoku, stwierdzono, iż oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane dot. działki nr [...] zostało nieprawidłowo wypełnione. Ww. nieruchomość stanowi pas drogowy należący do Gminy Białystok, więc działka ta nie może stanowić własności inwestorów (osób prywatnych) jak wskazano w oświadczeniu. W aktach sprawy brak jest dowodów, czy ustalony na podstawie wydruku z rejestru gruntów adres strony postępowania (współwłaściciela nieruchomości sąsiedniej, objętej obszarem oddziaływania obiektu) jest aktualny, z uwagi, iż korespondencja do niej kierowana wracała do urzędu z adnotacją listonosza o powtórnym awizowaniu przesyłki. Brak wyjaśnienia w tym zakresie nie pozwala stwierdzić, czy doszło do domniemania doręczenia zawiadomienia o wszczęciu postępowania. Naruszenie zasady czynnego udziału strony w postępowaniu jest kwalifikowaną wadą procesową, która może stanowić podstawę wznowienia postępowania na żądanie strony (art. 145 § 1 pkt 4 *Kpa* oraz art. 147 *Kpa*). Nie wyjaśniono należycie czy w projekcie budowlanym zapewniono niezbędne warunki do korzystania z obiektu przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich w zakresie podjazdu do pochylni zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 4 *Prawa budowlanego*. W części rysunkowej projektu zagospodarowania terenu oraz na rysunku rzut parteru nie wskazano czy zaprojektowany krawężnik w drodze dojścia do pochylni dla osób niepełnosprawnych będzie obniżony – różnica poziomu terenu wynosi 2 cm.

(strony 57-64 akt kontroli)

- 1.7. W sprawie znak: **DAR-I.6740.306.2012**, zakończonej decyzją z dnia 22 marca 2013 r. Nr 292/2013, dotyczącej zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia

pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem z wykorzystaniem części istniejącego budynku garażowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną tj. zewnętrznymi instalacjami: gazową i elektryczną kablową oraz rozbiórką zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej i zbiornika szczelnego na działkach o nr ewid. [...] i [...] położonych przy ul. Meksykańskiej w Białymstoku, występuje uchybienie proceduralne (jak w pkt 1.3) polegające na wydaniu postanowienia z art. 35 ust. 3 *Prawa budowlanego* o uzupełnieniu braków w przedłożonym projekcie budowlanym przed zawiadomieniem stron o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. Dodatkowo roboty budowlane objęte wnioskiem dotyczą również m.in. rozbiórki zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej i zbiornika szczelnego, tymczasem w zatwierdzonym projekcie budowlanym w informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia nie zawarto żadnych danych odnośnie rozbiórki, natomiast w opisie technicznym do projektu zagospodarowania terenu jest jedynie wzmianka, iż istniejąca kanalizacja sanitarne do zbiornika szczelnego jest przewidziana do rozbiórki wraz ze zbiornikiem szczelnym, co narusza przepisy art. 33 ust. 4 pkt 3 i 4 *Prawa budowlanego*.

(strony 65-80 akt kontroli)

- 1.8. W sprawie znak: **DAR-II.6740.319.2012**, zakończonej decyzją z dnia 21 marca 2013 r. Nr 277/2013, dotyczącej zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z doziemną instalacją: kanalizacji sanitarnej i elektrycznej na działce o nr ewid. [...] położonej przy ul. Karłowicza w Białymstoku, uchybieniem jest wydanie postanowienia z art. 35 ust. 3 *Prawa budowlanego* o uzupełnieniu braków w przedłożonym projekcie budowlanym przed zawiadomieniem stron o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę (uchybienie procesowe jak w pkt 1.3).

(strony 81-83 akt kontroli)

- 1.9. W sprawie znak: **DAR-VII.6740.328.2012**, zakończonej decyzją z dnia 31 stycznia 2013 r. Nr 72/2013, dotyczącej zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia Spółdzielni Mieszkaniowej pozwolenia na roboty budowlane polegające na budowie schodów wejściowych z pochylnią i schodów do piwnicy przy budynku usługowo-handlowym oraz udzielenia pozwolenia na rozbiórkę części ww. budynku na działce o nr ewid. [...] przy ul. Nowogródzkiej w Białymstoku, zawiadomienie stron o wszczęciu postępowania winno zostać dokonane przed wydaniem postanowienia z art. 35 ust. 3 *Prawa budowlanego* o nałożeniu na inwestora obowiązku

uzupełniania braków w przedłożonym projekcie budowlanym (uchybiecie procesowe jak w pkt 1.3).

(strony 84-85 akt kontroli)

2. Sprawy dotyczące pozwoleń na rozbiórkę (teczka 6741).

2.1. W sprawie znak: **DAR-V.6741.28.2012**, zakończonej decyzją z dnia 30 listopada 2012 r. Nr 1265/2012, dotyczącej udzielenia pozwolenia na rozbiórkę istniejącej linii napowietrznej niskiego napięcia na działkach o nr ewid.: [...], [...], [...], [...], [...] przy ul. Zagórnej w Białymstoku, w decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę nie zatwierdzono projektu rozbiórki załączonego do wniosku przez inwestora. W treści decyzji z dnia 30 listopada 2012 r. wskazano natomiast autora projektu budowlanego zgodnie ze wzorem decyzji o pozwoleniu na budowę stanowiącym 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 (Dz. U. Nr 120, poz. 1127 z późn. zm.).

(strony 86-88 akt kontroli)

2.2. W sprawie znak: **DAR-II.6741.32.2012**, zakończonej decyzją z dnia 25 września 2012 r. Nr 1000/2012, dotyczącej udzielenia pozwolenia na rozbiórkę budynku mieszkalnego na działce o nr ewid. [...], położonej przy ul. Produkcyjnej w Białymstoku, zatwierdzono projekt budowlany, natomiast, jak wynika z akt sprawy, projekt taki nie został w ogóle załączony do wniosku o pozwolenie na rozbiórkę. W sprawie występują również uchybiecia dotyczące spełnienia przez inwestora przesłanek określonych w art. 33 ust. 4 *Prawa budowlanego*. Inwestor nie załączył do wniosku opisu zakresu prowadzenia robót budowlanych oraz opisu sposobu zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia, czym naruszono przepisy art. 33 ust. 4 pkt 3 i 4 *Prawa budowlanego*. Nie spełnia powyższych wymagań stwierdzenie, że bezpieczeństwo ludzi i mienia zostanie zapewnione przez firmę wykonującą prace rozbiórkowe. Na podstawie zebranego materiału dowodowego, organ nie mógł zgodnie z art. 33 ust. 4 pkt 6 *Prawa budowlanego* właściwie ocenić czy wnioskowane roboty budowlane wymagają projektu rozbiórki obiektu.

(strony 89-96 akt kontroli)

3. Sprawy dotyczące zgłoszeń zamiaru budowy lub wykonania robót budowlanych (teczka 6743).

3.1. W sprawie znak: **DAR-VII.6743.3.2012**, dotyczącej przyjętego zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania lokalu użytkowego handlowo-usługowego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym na cele handlu, usług i gastronomii na działce o nr

ewid. [...] przy ul. Białówny w Białymstoku, nie przeprowadzono postępowania wyjaśniającego w zakresie czy istniejąca pochylnia dla osób niepełnosprawnych do lokalu spełnia warunki określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.) w zakresie nachylenia i szerokości pochylni (§ 70 i § 71 ww. rozporządzenia). Pomieszczenie higienicznosanitarne ("WC klienta") nie jest przystosowane dla osób niepełnosprawnych – brak zapewnienia przestrzeni manewrowej o wymiarach co najmniej 1,5x1,5 m (§ 86 ust. 1 pkt 1 ww. rozporządzenia).

(strony 97-99 akt kontroli)

- 3.2. W sprawie znak: **DAR-II.6743.21.2012**, dotyczącej przyjętego zgłoszenia rozbiórki budynku gospodarczego na działce o nr ewid. [...] przy ul. Żyznej w Białymstoku, przedmiotowy budynek o powierzchni zabudowy 65 m² i wysokości 3,70 m położony jest na granicy działek o nr ewid. [...],[...] i [...] i przylega do ściany innego budynku niemieszkalnego usytuowanego na działce o nr [...]. W myśl art. 31 ust. 2 w związku z ust. 1 pkt 1 *Prawa budowlanego* zgłoszenia właściwemu organowi wymaga rozbiórka: budynków i budowli - niewpisanych do rejestru zabytków oraz nieobjętych ochroną konserwatorską - o wysokości poniżej 8 m, jeżeli ich odległość od granicy działki jest nie mniejsza niż połowa wysokości. Z powyższych względów oraz z uwagi na usytuowanie obiektu względem granicy działki w sprawie należało wnieść sprzeciw, gdyż zgłoszenie dotyczy wykonania robót budowlanych objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na rozbiórkę.

(strony 100-109 akt kontroli)

- 3.3. W sprawie znak: **DAR-VII.6743.84.2012**, dotyczącej przyjętego zgłoszenia Wspólnoty Mieszkaniowej wykonania robót budowlanych polegających na dociepleniu elewacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działkach o nr ewid. [...] i [...] przy ul. Kraszewskiego w Białymstoku, brak jest dokumentu (uchwały właścicieli lokali o wyborze zarządu), potwierdzającego, iż osoby podpisujące zgłoszenie oraz oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, mogą reprezentować wspólnotę mieszkaniową na zewnątrz w myśl art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 ze zm.). Ponadto w istniejącym stanie faktycznym i prawnym należało wnieść sprzeciw, gdyż zgłoszenie dotyczy wykonania robót budowlanych objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę. W myśl art. 30 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 29 ust. 2 pkt 4 *Prawa budowlanego* zgłoszenia właściwemu organowi wymaga docieplenie budynku o wysokości do 12 m. Zgodnie z przedłożonymi przez inwestora rysunkami elewacji

w skali 1:200, wysokość budynku wynosi ok. 13 m, a nie jak wskazano w zgłoszeniu ok. 11,5 m.

(strony 110-113 akt kontroli)

Zastrzeżenia do projektu wystąpienia pokontrolnego przekazane w piśmie Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 18 czerwca 2013 r., znak: ORN-II.1710.16.2013, po dokonaniu szczegółowej analizy zostały w części nieuwzględnione. Stanowisko do zastrzeżeń wraz z uzasadnieniem zostało przekazane pismem z dnia 24 lipca 2013 r., znak: WI-II.431.1.2013.UŁ, w następującej treści:

1. Złożone zastrzeżenie do ustalenia zawartego w projekcie wystąpienia pokontrolnego, że wydanie postanowienia w trybie art. 35 ust. 3 *Prawa budowlanego* przed zawiadomieniem stron postępowania o jego wszczęciu na podstawie art. 61 § 4 *Kpa* stanowi uchybienie procesowe nie zasługuje na uwzględnienie (dot. spraw znak: DAR.II.6740.145.2012, DAR.I.6740.160.2012, DAR.II.6740.266.2012, DAR.I.6740.306.2012, DAR.II.6740.319.2012, DAR.VII.6740.328.2012). Argumentacja zawarta w piśmie z dnia 18 czerwca 2013 r., iż taka kolejność wynikała z faktu, iż dopiero po przedłożeniu właściwie opracowanego projektu budowlanego możliwe było prawidłowe ustalenie pełnego kręgu stron postępowania, nie zmienia faktu, iż organ prowadząc postępowanie w wyżej wskazany sposób narusza określony w *Kpa* tok postępowania administracyjnego. Organ ustala osoby będące stronami w sprawie na podstawie żądania strony zawartego we wniosku, po ewentualnym usunięciu braków formalnych podania. Zawiadomienie strony o wszczęciu postępowania nie jest postanowieniem czy decyzją, zatem w sytuacji zmiany zamierzenia inwestycyjnego możliwa jest w trakcie prowadzonego postępowania korekta kręgu stron postępowania. Obowiązek powiadomienia o wszczęciu postępowania odnosi się również do zmiany (rozszerzenia) przedmiotu toczącego się postępowania.
2. Podtrzymuję stanowisko, iż organ rozpatrując wniosek o pozwolenie na wykonanie robót budowlanych polegających na dociepleniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego naruszył art. 7 i 77 *Kpa* w sprawie znak: DAR-VII.6740.85.2012, nie wyjaśniając zakresu planowanych robót. Należy podkreślić, iż w sytuacji gdy projekt budowlany wymienia inne roboty niż wskazane w tytule projektu budowlanego oraz wniosku o pozwolenie na budowę, organ winien wyjaśnić zaistniałe rozbieżności. Zasadą jest, iż jeżeli pozwolenie na budowę obejmuje swym zakresem roboty budowlane, na które przepisy prawa nie wymagają pozwolenia na budowę, a wyłącznie zgłoszenia (np. remont balkonów), organ winien zająć stanowisko w uzasadnieniu decyzji. W przeciwnym wypadku, mogą powstać uzasadnione wątpliwości czy decyzją o zatwierdzeniu projektu budowlanego oraz o udzieleniu pozwolenia na budowę organ orzekł o pozostałych robotach budowlanych wskazanych w dokumentacji projektowej.

Nie zasługuje na uwzględnienie zastrzeżenie, iż w sprawie znak: DAR.II.6740.287.2012 inwestor wykazał, że przysługuje mu prawo do nieruchomości nr ewid. gr. 1736 na cele budowlane. Należy zauważyć, iż w projekcie wystąpienia pokontrolnego w pkt 1.6 nie wskazano, iż inwestorzy nie posiadają takiego prawa lub nie powołali się na dokument potwierdzający prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. W projekcie wystąpienia pokontrolnego stwierdzono natomiast, że działka o nr [...] nie może stanowić własności inwestorów jak wskazano w oświadczeniu, gdyż działka ta należy do Gminy Białystok. W oświadczeniu o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane z dnia 10 listopada 2012 r. (uzupełnionym 22 listopada 2012 r.), przedłożonym przez Prezydenta Miasta Białegostoku przy piśmie z dnia 28 czerwca 2013 r., znak: ORN-II.1710.16.2013, a także znajdującym się w aktach kontroli, inwestorzy wskazali, że działka nr [...] stanowi ich własność, co jest niezgodne z rejestrem gruntów z dnia 15 listopada 2012 r.

3. Złożone wyjaśnienia w zakresie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę tymczasowego zbiornika szczelnego oraz tymczasowej studni wierconej w sprawie znak: DAR-I.6740.83.2012, nie stanowią podstawy do zmiany stanowiska jednostki kontrolującej, iż w tej sprawie organ naruszył przepis art. 35 ust. 1 pkt 1 *Prawa budowlanego*. Plan miejscowy jako akt prawa miejscowego jest konstytucyjnym źródłem powszechnie obowiązującego prawa, obowiązującym na obszarze działania organu, który je ustanowił (art. 87 i 94 *Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej*). Zapisy planu wiążą organ administracji architektoniczno-budowlanej. Powyższe stwierdzenie oznacza, iż właściwy organ rozpatrując sprawę wniosku o pozwolenie na budowę jest zobligowany do przestrzegania przepisów planu miejscowego, bez możliwości oceny ich prawidłowości. Skoro do właściwości organu gminy należy uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, to obowiązkiem prezydenta jest przestrzeganie zapisów obowiązującego prawa miejscowego. Podkreślić również trzeba, iż organy nie mogą stosować prawa wybiórczo, wskazując na § 26 ust. 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w *sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.), umożliwiające zastosowanie rozwiązań zamiennych (indywidualne ujęcie wody, zbiornik bezodpływowy) w razie braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Przepis § 29 pkt 2 i 3 planu miejscowego nie powinien być interpretowany inaczej jak tylko w sposób całkowicie wyłączający możliwość budowy wskazanych w nich urządzeń technicznych i ujęć wód podziemnych. Zgodnie z § 29 uchwały Nr XII/110/07 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 21 maja 2007 r. w *sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Starosielce i Zielone Wzgórza (rejon ulic Klepackiej i Hetmańskiej)* - Dz. Urz. Woj. Podl. z dnia 29 czerwca 2007 r. Nr 149, poz.1384: „W zakresie ochrony wód powierzchniowych i gruntowych, ustala się:

- 1) obowiązek odprowadzenia ścieków z całego osiedla do kanalizacji sanitarnej;

- 2) zakaz stosowania innych, niż wymienione powyżej, urządzeń gospodarki ściekowej, jak np. indywidualnych oczyszczalni ścieków, zbiorników do gromadzenia ścieków;
- 3) zakaz budowy nowych ujęć wód podziemnych: studni kopnych i wierconych w celu zaopatrzenia w wodę, z wyjątkiem ujęć awaryjnych i ujęć przemysłowych uzasadnionych względami technologicznymi oraz ujęć do zbiorowego zaopatrzenia w wodę określonych w przepisach szczególnych;

(...)

- 5) obowiązek realizacji, wyprzedzającego lub równoległego z realizacją zabudowy, sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki;”.

Przepisy miejscowego planu nie przewidują żadnych przepisów przejściowych we wskazanym zakresie, tj. do chwili wybudowania miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej.

4. Materiał dowodowy zebrany w sprawie znak: DAR.II.6740.287.20112 nie pozwala stwierdzić, jak podaje się w zastrzeżeniach z dnia 18 czerwca 2013 r., iż w rozpatrywanym przypadku, związanym z brakiem faktycznego doręczenia korespondencji stronie postępowania, zastosowanie ma przepis art. 41 § 2 *Kpa*, w myśl którego w razie zaniedbania obowiązku strony zawiadomienia organu administracji publicznej o każdej zmianie swego adresu, doręczenie pisma pod dotychczasowym adresem ma skutek prawny. Zauważyć trzeba, iż domniemanie doręczenia wywołuje skutek prawny pod warunkiem, iż prawidłowo zostanie ustalony adres zamieszkania oraz przesyłka zostanie wysłana pod ten adres. W sytuacji błędnego ustalenia i wskazania adresu odbiorcy brak jest podstaw uzasadniających przyjęcie, iż przesyłka została doręczona stronie ze skutkiem prawnym. W sytuacji, gdy miejsce zamieszkania strony już na etapie wszczęcia postępowania administracyjnego nie jest oczywiste (korespondencja nigdy bezpośrednio adresatowi nie została doręczona), organ nie mógł poprzestać na wysyłaniu pism na adres ustalony jedynie w oparciu o rejestr gruntów. Przepisy *Kpa* nie stanowią, iż doręczenie pism na adres wskazany w ewidencji gruntów jest skuteczne. Z akt sprawy nie wynika, aby organ I instancji podjął jakiegokolwiek działania celem ustalenia aktualnego adresu zamieszkania współwłaściciela działki sąsiedniej. Należy również zauważyć, iż strona postępowania, występująca jako uczestnik, a nie wnioskodawca, nie posiadała wiedzy o toczącym się postępowaniu, stąd chybione jest stanowisko organu kontrolowanego o obowiązku strony o poinformowaniu organu o zmianie swojego adresu.
5. Wniesione zastrzeżenia w kwestii wysokości krawężnika w drodze dojścia do pochylni dla osób niepełnosprawnych w sprawie znak: DAR.II.6740.287.2012, nie zasługuje na uwzględnienie. Argument organu, iż możliwe było przyjęcie obniżenia krawężnika do 2 cm, analogicznie do przepisu § 62 ust. 3 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.) jest nietrafiony. Powyższy przepis dotyczy wyłącznie

wysokości progów w drzwiach wejściowych do budynku i ogólnodostępnych pomieszczeń użytkowych oraz do mieszkań i pomieszczeń mieszkalnych w budynku zamieszkania zbiorowego. Podkreślić należy, iż w projekcie wystąpienia pokontrolnego nie podniesiono naruszenia art. 5 ust. 1 pkt 4 *Prawa budowlanego*, gdyż materiał zebrany w sprawie był niewystarczający do takiego stwierdzenia. Należy także zauważyć że z rysunku rzut parteru oraz projektu zagospodarowania terenu nie można jednoznacznie odczytać jaka jest wysokość krawężnika. Z powyższych względów w projekcie wystąpienia pokontrolnego stwierdzono, iż podjęcie decyzji o pozwoleniu na budowę wymagało przeprowadzenia dodatkowego postępowania wyjaśniającego. Zdaniem jednostki kontrolującej dojście do pochylni dla osób niepełnosprawnych winno odbywać się również w granicach działki inwestycyjnej, na której przewidziano miejsce postojowe dla samochodu, z którego korzysta osoba niepełnosprawna.

6. Przyjmuję wyjaśnienie w sprawie znak: DAR-V.6741.28.2012, iż brak w rozstrzygnięciu decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę zapisu o zatwierdzeniu, przedłożonego przez inwestora, projektu rozbiórki obiektu, stanowi jedynie omyłkę. Zaistniała jednakże omyłka nie zmienia faktu o uchybieniu przepisom art. 34 ust. 4 *Prawa budowlanego*, w myśl których projekt budowlany podlega zatwierdzeniu w decyzji o pozwoleniu na budowę (rozbiórkę). Także we wzorze decyzji o pozwoleniu na budowę stanowiącym 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* (Dz. U. Nr 120, poz. 1127 z późn. zm.) zatwierdzenie projektu budowlanego stanowi niezbędną część sentencji podejmowanego rozstrzygnięcia.
7. Złożone zastrzeżenie odnośnie braku potrzeby przedłożenia projektu rozbiórki budynku mieszkalnego w sprawie znak: DAR-II.6741.32.2012 nie zasługuje na uwzględnienie. W piśmie z dnia 18 czerwca 2013 r., zawierającym zastrzeżenia do projektu wystąpienia pokontrolnego, złożono wyjaśnienia, że organ analizując przedłożoną dokumentację stwierdził, że rozbiórka nie naruszy bezpieczeństwa innych obiektów znajdujących się w sąsiedztwie oraz że budynek przeznaczony do rozbiórki jest prostym obiektem. Zdaniem jednostki kontrolującej przedłożone przez wnioskodawcę dokumenty nie pozwalały na powyższe wnioski. Przedmiotowy budynek mieszkalny zgodnie z mapą w skali 1:500 był usytuowany w odległości ok. 50 cm od granicy sąsiedniej działki oraz posiadał dwie kondygnacje nadziemne. Brak jest w materiale dowodowym wskazanej wysokości budynku przeznaczanego do rozbiórki. Z powyższych względów zasadnym było stwierdzenie w projekcie wystąpienia pokontrolnego, iż organ nie miał podstaw do uznania, że wnioskowane roboty budowlane nie wymagają przedłożenia projektu rozbiórki.

Mając na uwadze powyższe oceny i uwagi wnoszę o podjęcie działań mających na celu usunięcie stwierdzonych uchybień i nieprawidłowości poprzez:

- zawiadamianie stron postępowania o wszczęciu postępowania przed prowadzeniem czynności dowodowych (przed wydaniem postanowienia na podstawie art. 35 ust. 3 *Prawa budowlanego* o usunięciu nieprawidłowości w projekcie budowlanym);
- respektowanie postanowień obowiązujących na terenie miasta Białegostoku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdy uchwały w sprawie miejscowych planów zakazują stosowania indywidualnych zbiorników szczelnych oraz budowy ujęć wód podziemnych;
- wskazywanie w uzasadnieniu decyzji o pozwoleniu na budowę stanowiska organu odnośnie dodatkowych robót budowlanych wyszczególnionych w projekcie budowlanym, a nie wymienionych we wniosku o pozwolenie na budowę;
- sprawdzanie kompletności składanych zgłoszeń budowy lub wykonywania innych robót budowlanych oraz stosownie do dokonanych ustaleń wzywanie do uzupełnienia stwierdzonych braków;
- zintensyfikowanie czynności polegających na weryfikacji czy zgłaszane budowy lub wykonywanie innych robót budowlanych wymagają uzyskania pozwolenia na budowę/rozbiórkę;
- właściwe redagowanie orzeczeń decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę w zależności od przedłożenia projektu rozbiórki przez inwestora;
- zwracanie szczególnej uwagi na warunki dostępności obiektów użyteczności publicznej dla potrzeb osób niepełnosprawnych w zatwierdzanych projektach budowlanych.

Informując o powyższym, uprzejmie proszę o podjęcie działań mających na celu usunięcie stwierdzonych uchybień i nieprawidłowości.

Jednocześnie proszę o poinformowanie Wojewody Podlaskiego, w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego o sposobie wykorzystania ww. uwag i wniosków oraz o wykonaniu zaleceń, a także o podjętych działaniach lub wskazanie terminu, w którym działania te zostaną wykonane.

Z up. WOJEWODY PODLASKIEGO

/ - /

Ewa Stachowicz

Z-ca Dyrektora Wydziału Infrastruktury