

Szczecin, dnia 29 czerwca 2016 r.

WIK.7730.2.2016.AM

Pan
Józef Malec
Starosta Kamiński
ul. Wolińska 7B
72-400 Kamień Pomorski
.....
(kierownik jednostki kontrolowanej)

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 84 ust. 1 pkt 2, art. 84 a ust. 2 pkt 1, art. 84 b ust. 1, art. 85 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 290) oraz art. 6 ust. 5 pkt 1 w związku z art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. Nr 185, poz. 1092), w dniach 14 i 15 marca 2016 r. oraz od 4 do 6 kwietnia 2016 r. przeprowadzono kontrolę w trybie zwykłym Starosty Kamińskiego z siedzibą przy ul. Wolińskiej 7B, 73-400 Kamień Pomorski.

Kontrolę przeprowadził zespół kontrolny w składzie:

Anna Markwordt – ekspert Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Szczecinie, działająca z upoważnienia Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Szczecinie oraz
Damian Głowik – inspektor wojewódzki w Wydziale Architektury i Gospodarki Przestrzennej Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie, działający z upoważnienia Wojewody .

Zakresem kontroli objęto następujące zagadnienia:

- 1) zgodność wydanych pozwoleń na budowę z obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego lub decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 2) prawidłowość wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w zakresie określenia kategorii obiektu, nałożenia obowiązku uzyskania pozwolenia na użytkowanie oraz zgodności z wzorem wynikającym z rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24.07.2015 r. w sprawie wzorów: wniosku o pozwolenie na budowę, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, decyzji o pozwoleniu na budowę, oraz zgłoszenia budowy i przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego (Dz. U. 2015 poz. 1146),
- 3) zgłoszenia robót budowlanych lub obiektów niewymagających pozwolenia na budowę w zakresie prawidłowości rozstrzygnięć, sposobu załatwienia sprawy, przestrzegania zapisów art. 30 ust. 3 i ust. 4 oraz przesyłania, na podstawie art. 82b ust.1 pkt 2 lit. c Prawa budowlanego, kopii zgłoszeń do powiatowego inspektora nadzoru budowlanego,
- 4) wygaszanie decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w 2010 i 2011 r., jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w który decyzja stała się ostateczna – art. 37 ust. 1 Prawa budowlanego.

Kontrolą objęto wydane w 2014 r. i 2015 r. 20 decyzji o pozwoleniu na budowę oraz przyjęte w 2014 r. i w 2015 r. 20 zgłoszeń obiektów i robót budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę.

Niniejsza kontrola została zarejestrowana pod pozycją Nr 2 w Księżce Kontroli Starostwa Powiatowego w Kamieniu Pomorskim.

Rada Powiatu w Kamieniu Pomorskim Uchwałą Nr III/13/2011 z dnia 11 lutego 2011 r. wybrała Panią Beatę Kiryluk na Starostę Kamieńskiego. W dniu 19 grudnia 2014 r. Rada Powiatu w Kamieniu Pomorskim Uchwałą Nr III/3/2014 na Starostę Kamieńskiego wybrała Pana Józefa Malca.

Zadania wynikające z przepisów ustawy Prawo budowlane Starosta Kamieński wykonuje przy pomocy Wydziału Budownictwa, Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa Starostwa Kamieńskiego, z siedzibą Wydziału przy ul. Wolińskiej 7b w Kamieniu Pomorskim.

W latach 2014 - 2015 i do dnia kontroli czynności Naczelnika Wydziału wykonuje Pan Tadeusz Kawczak (upoważnienie z dnia 3 września 2007 r. znak Or.ASK/0114/57/2007 oraz upoważnienie z dnia 8 stycznia 2015 r. Nr Or.077.63.2015.IS). Bezpośredni nadzór nad pracą wydziału pełni Starosta Pan Józef Malec.

W przypadku nieobecności Naczelnika Wydziału trwającej dłużej niż jeden dzień, upoważnionym do podpisywania dokumentów (w tym decyzji) jest Pan Krzysztof Pietruszewski (upoważnienie z dnia 18 czerwca 2014 r. Nr Or.077.42.2014.IS oraz z dnia 8 stycznia 2015 r. Nr Or.077.64.2015.IS).

W Referacie Budownictwa Wydziału Budownictwa, Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa zatrudnionych jest 7 osób: Naczelnik Wydziału oraz 6 pracowników merytorycznych.

Ocena ogólna:

Kontrolujący pozytywnie z uchybieniami ocenili zgodność wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę z obowiązującymi przepisami prawa (pkt 1 i 2 zakresu kontroli).

Stanowisko takie oparte jest o następujące fakty:

- zbadano dwadzieścia spraw zakończonych wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę,
- w szesnastu skontrolowanych sprawach projekty budowlane zatwierdzone w decyzjach o pozwoleniu na budowę są zgodne z decyzjami o warunkach zabudowy zagospodarowania terenu lub z ustaleniami określonymi w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- w czterech sprawach zatwierdzone projekty budowlane są niezgodne z warunkami określonymi w decyzjach o warunkach zabudowy,
- we wszystkich zbadanych sprawach prawidłowo określono kategorię obiektu i prawidłowo nałożono obowiązki na inwestorów,
- we wszystkich sprawach przyjęto prawidłowe, zgodne ze wzorem, wnioski o pozwolenie na budowę,
- wszystkie wydane decyzje o pozwoleniu na budowę spełniają wymagania obowiązującego wzoru decyzji o pozwoleniu na budowę.

Kontrolujący pozytywnie z uchybieniami ocenili zgłoszenia robót budowlanych lub obiektów niewymagających pozwolenia na budowę w zakresie rozstrzygnięć, sposobu załatwienia sprawy, przestrzegania zapisów art. 30 ust. 3 i ust. 4 ustawy Prawo budowlane oraz przesyłania, na podstawie art. 82b ust.1 pkt 2 lit. c ustawy Prawo budowlane kopii zgłoszeń do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Kamieniu Pomorskim (pkt 3 zakresu kontroli).

Stanowisko oparte zostało jest o następujące fakty:

- zbadano dwadzieścia spraw dotyczących zgłoszenia robót niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę,
- w czterech sprawach stwierdzono brak szkiców i rysunków planowanych obiektów,
- w jednej sprawie nie poinformowano inwestora o obowiązku wynikającym z rozbiórki eternitu, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 2.04.2004 r. w sprawie sposobów i warunków bezpieczeństwa użytkowania i usuwania wyrobów zawierających azbest (Dz. U. z 2004 r. Nr 71, poz. 649 z późn. zm.).

Kontrolujący negatywnie ocenili działania dotyczące wygaszanie decyzji o pozwoleniu, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna – art. 37 ust. 1 Prawa budowlanego (pkt 4 zakresu kontroli).

Stanowisko oparte jest o następujące fakty:

- kontrolowany Wydział w 2014 r. wygasił 1 decyzję wydaną w 2010 r. o pozwoleniu na budowę z inicjatywy strony oraz 1 decyzję wydaną w 2002 r. z inicjatywy PINB w Kamieniu Pomorskim.
- w 2015 r. kontrolowany wydział nie wygasił żadnej decyzji o pozwoleniu na budowę w trybie art. 37 ust. 1 ustawy Prawo budowlane.
- Wydział nie prowadził z własnej inicjatywy działań mających na celu wygaszanie decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w 2010 i 2011 r.

W poszczególnych obszarach cząstkowych sformułowano następujące oceny cząstkowe:

1. Zgodność wydanych pozwoleń na budowę z obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego lub decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

a) Ustalenia na których oparto ocenę cząstkową.

Skontrolowano dwadzieścia spraw w ww. zakresie.

Dwie decyzje wydano w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Czternaście decyzji wydano na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Cztery decyzje oparto o decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W szesnastu skontrolowanych sprawach projekty budowlane zatwierdzone w decyzjach o pozwoleniu na budowę są zgodne z decyzjami o warunkach zabudowy, decyzjami o ustaleniu lokalizacji celu publicznego lub z ustaleniami określonymi w obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W następujących sprawach stwierdzono nieprawidłowości:

Decyzja Nr 37 /2014 z dnia 28.01.2014

Budowa budynku usługowego o funkcji zakwaterowania turystycznego z samodzielnym lokalem mieszkalnym, zlokalizowanego na działkach Nr 294/2, 218, 592, obręb Dziwnów.

W/w decyzja o pozwoleniu na budowę oparta jest o decyzję Burmistrza Dziwnowa Nr 67/13 z dnia 25.06.2013 r. znak PP.6730.33.2013, ustalającą warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku zakwaterowania turystycznego (ośrodka wczasowo-wypoczynkowego) z samodzielnym lokalem mieszkalnym wraz z niezbędną

infrastrukturą techniczną na terenie działek Nr 264/2, 218 i 592 w Dziwnowie, gmina Dziwnów. W decyzji określono nieprzekraczalną linię zabudowy cyt. „w odległości 5,0 m od granicy działki drogowej nr 218 (ul. Sienkiewicza) oraz w odległości 6,0 m od granicy działki drogowej Nr 592 (ul. Kochanowskiego). Dopuszcza się zmniejszenie powyższych odległości o 1,5 m w narożniku budynku przy skrzyżowaniu ulic Sienkiewicza i Kochanowskiego na odcinku o długości do 6,0 m oraz wysunięcie o max. 1,5 m przed linię zabudowy elementów kondygnacji powyżej parteru budynku.”

W pkt 6 decyzji o warunkach zabudowy zawarto zapis cyt. „Minimalna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie własnej działki – min. 1 miejsce na 1 pokój lub 1 apartament dla części rekreacyjnej oraz 1 miejsce na wydzielony lokal mieszkalny.”

Zatwierdzony decyzją Nr 37/2014 z dnia 28.01.2014 r. znak Boś.6740-657.2013.WB projekt budowlany nie jest zgodny z w/w zapisami. W rzucie parteru wysunięto narożnik planowanego budynku o 1,8 m w stronę ul. Kochanowskiego.

Na projekcie zagospodarowania działki zaplanowano 23 miejsca postojowe dla samochodów, sytuując je na granicy działki Nr 294/2 bez uwzględnienia dróg dojazdowych i manewrowych. Zaprojektowane miejsca postojowe nie spełniają warunków określonych w Dziale II Rozdział 3 Miejsca postojowa dla samochodów osobowych rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.)

Ponadto w aktach sprawy brak jest dowodu świadczącego o spełnieniu warunku zachowania odległości obiektu budowlanego od zewnętrznej krawędzi jezdni, zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21.03.1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 260).

Powyższe stanowi naruszenie art. 35 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane.

W dniu 17.03.2016 r. do Starostwa wpłynął wniosek o pozwolenie na budowę, dotyczący zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę Nr 37/2014 z dnia 28.01.2014 w części dotyczącej zamiennego projektu zagospodarowania działki Nr 294/20 i 294/1 w Dziwnowie. Do wniosku dołączono dwie decyzje;

- decyzję Nr 107/14 z dnia 4.12.2014 r. znak PP.6730.123.2013 o zmianie decyzji o warunkach zabudowy Nr 67/13 z dnia 26.06.2013 r. Zmiana dotyczy linii zabudowy oraz dopisku do odległości obiektu od zewnętrznej krawędzi jezdni.

- decyzję Nr 29/16 z dnia 24.03.2016 r. znak PP.6730.32.2016 o zmianie decyzji o warunkach zabudowy Nr 67/13 z dnia 26.06.2013 r. Zmiana dotyczy dopuszczenia wymaganej liczby miejsc postojowych na innej nieruchomości.

Do dnia zakończenia kontroli organ nie wydał żadnej decyzji.

Decyzja Nr 80 /2014 z dnia 6.03.2014

Hala magazynowa wraz z częścią socjalną, wiatami, silosami na zboże, myjnią najazdową kół, zbiornikiem retencyjno-ewaporacyjnym i infrastrukturą towarzyszącą na działkach Nr 157/4, 157/5, 157/6, obręb Benice, gmina Kamień Pomorski.

Inwestor SACCULUS Sp. z o.o. złożył wniosek o udzielenie pozwolenia na budowę inwestycji p.n. cyt. „Hala magazynowa wraz z częścią socjalną, wiatami, silosami na zboże, myjnią najazdową kół, zbiornikiem retencyjno-ewaporacyjnym i infrastrukturą towarzyszącą” na działkach Nr ewid. 157/4, 157/5 i 157/6 obręb Benice.

Wydane pozwolenie na budowę dotyczy obiektów wymienionych we wniosku inwestora (hala magazynowa z częścią socjalną, wiaty, silosy na zboże, myśnia najazdowa kół, zbiornik retencyjno-ewaporacyjny) oraz obiektów nie wymienionych przez inwestora we wniosku: zbiornik p.poż z siecią hydrantową, instalacja gazu płynnego z 2 zbiornikami po 4850 dm³, 2 zbiorniki bezodpływowe na ścieki sanitarne i technologiczne o poj. 9,1 m³, drogi i place manewrowe oraz wewnętrzne sieci elektroenergetyczne, wodociągowe,

kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i technologicznej. W złożonych przez inwestora projektach budowlanych brak jest projektów architektoniczno-budowlanych niektórych obiektów np. zbiornika retencyjno-ewaporacyjnego, zbiornika p. pożarowego, fundamentów pod silosy.

Powyższe stanowi naruszenie art. 7 i 77 w związku z art. 61 § 1 Kpa.

Decyzja Nr 202 /2014 z dnia 5.05.2014

Budowa pawilonu usługowego, zlokalizowanego na działce Nr 41/1 w Dziwnówku.

W decyzji Burmistrza Dziwnowa Nr 115/09 z dnia 20.08.2009 r. znak PP.ib-7331-93/08 o warunkach zabudowy, zmienionej decyzją Nr 99/13 z dnia 14.10.2013 r. znak PP.6730.78.2013, określono materiał pokrycia dachowego jako dachówka lub materiał imitujący dachówkę w kolorze czerwonym. W projekcie budowlanym, na rysunku przekroju podłużnego przewidziano pokrycie pawilonu blachą ocynkowaną, tj. niezgodnie z w/w decyzją o warunkach zabudowy.

Powyższe stanowi naruszenie art. 35 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane.

Decyzja Nr 335 /2014 z dnia 16.07.2014

Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, zlokalizowanego na działce Nr 77, obręb 2, przy ul. Mickiewicza 20 w Kamieniu Pomorskim.

Inwestor złożył wniosek o udzielenie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze na działce Nr ewid. 77, przy ul. Mickiewicza 20 w Kamieniu Pomorskim.

Z opisu technicznego zawartego w projekcie budowlanym wynika, że przedmiotem opracowania jest rozpoczęta budowa budynku mieszkalnego, zaś celem opracowania jest cyt. „doprowadzenie zrealizowanej budowy do etapu końcowego, w wyniku którego powstanie budynek mieszkalny.....”.

W zgromadzonej dokumentacji i w wydanej decyzji o pozwoleniu na budowę organ nie zajmuje się historią rozpoczętej budowy (czy i kiedy wydano decyzję o pozwoleniu na budowę, czy i kiedy pozwolenie na budowę wygasło, czy sprawa budowy była prowadzona przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Kamieniu Pomorskim, itp.).

W opisie technicznym projektant podaje, że roboty wykonano na podstawie decyzji BOŚ.7351/87/K/2002 z dnia 10.05.2002 r., prace budowlane rozpoczęte w 2001 r. zostały przerwane na etapie stropu nad parterem (nie podano daty przerwania robót).

Organ winien zbadać dokumentację dotychczas prowadzonej budowy (w szczególności dziennik budowy) i podjąć stosowne działania dotyczące pierwotnego pozwolenia na budowę np. wygasić decyzję o pozwoleniu na budowę z 10.05.2002 r..

W zgromadzonych aktach sprawy brak jest inwentaryzacji budowlanej rozpoczętej budowy. Wprawdzie na rysunkach o numerach A1, A2 oznaczono ściany istniejące, wyburzenia, ściany nowo murowane, ale nie zwalnia to z obowiązku wykonania i przedłożenia inwentaryzacji budowlanej.

Powyższe narusza przepisy art. 7 i 77 Kpa.

Decyzja Nr 397 /2014 z dnia 27.08.2014

Budowa warsztatu samochodowego, zlokalizowanego na działce Nr 88/3, w m. Grabowo, gmina Kamień Pomorski.

Decyzję o pozwoleniu na budowę wydano w oparciu o decyzję Burmistrza Kamienia Pomorskiego o warunkach zabudowy Nr DWZ/316/2012 z dnia 19.11.2012 r., zmienioną decyzją Nr PIGK.6730.157.7.2012.JZ z dnia 14.11.2013 r., zmienioną decyzją Nr PIGK.6730.157.8.2012.JZ z dnia 28.07.2014 r.

W p-kcie 2.5.2 w/w decyzji o warunkach zabudowy Nr DWZ/316/2012 z dnia 19.11.2012 r., zmienionej decyzją Nr PIGK.6730.157.7.2012.JZ z dnia 14.11.2013 r., zmienionej decyzją Nr PIGK.6730.157.8.2012.JZ z dnia 28.07.2014 r. określono, że obsługa komunikacyjna z drogi publicznej – działka Nr ewid. 147/3. Zatwierdzony decyzją o pozwoleniu na budowę projekt zagospodarowania terenu przewiduje wjazd na działkę inwestora od drogi Nr ewid. 92.

Powyższe stanowi naruszenie art. 35 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane.

Decyzja Nr 393 /2015 z dnia 25.09.2015

Budowa budynku usługowego z lokalem mieszkalnym, zlokalizowanego na działce Nr 854/111, Dziwnów ul. Dziwna.

Decyzja o pozwoleniu na budowę oparta jest o decyzję Burmistrza Dziwnowa Nr 67/12 z dnia 2.05.2012 r. znak PP.6730.153.2011 o warunkach zabudowy. Następnie w/w decyzję przeniesiono na rzecz pp. Urszuli i Krzysztofa Cywińskich decyzją z dnia 11.06.2015 r. znak PP.6730.29.2015.

Zgodnie z w/w decyzją o warunkach zabudowy Nr 67/12 z dnia 2.05.2012 r. znak PP.6730.153.2011, przeniesioną na rzecz nowych inwestorów decyzją z dnia 11.06.2015 r. znak PP.6730.29.2015, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki powinna wynosić do 6,0 m. Z zawartych w projekcie architektoniczno-budowlanym rysunków przekroju projektowanego budynku wynika, że wysokość elewacji frontowej wynosi 8,93 m.

Kąt nachylenia dachu, zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy, powinien wynosić 35-45⁰. Z rysunku rzutu dachu wynika, że dach jedynie w niewielkiej części zaprojektowano ze spadkiem 35⁰. W znaczącej części zaprojektowano dach płaski o spadku 1,5 i 2,5⁰.

Wg w/w decyzji o warunkach zabudowy obsługa komunikacyjna inwestycji z drogi publicznej ul. Dziwna – dz. Nr 854/6, poprzez drogę wewnętrzną – dz. Nr 854/102. Na zatwierdzonym projekcie zagospodarowania działki brak oznaczenia wjazdu na teren działki.

Zaprojektowane miejsca postojowe (14 miejsc usytuowanych przy drodze wewnętrznej dz. Nr 854/102 i 2 miejsca przy ul. Dziwnej dz. Nr 854/6) nie spełniają warunków określonych w Dziale II Rozdział 3. „Miejsca postojowa dla samochodów osobowych „ rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.).

Powyższe stanowi naruszenie art. 35 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane.

Decyzja Nr 537 /2015 z dnia 22.12.2015

Budowa obiektu handlowego wraz z zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą techniczną i pylonem reklamowym, zlokalizowanych na działce Nr 576/2, obręb 19, miasto Międzyzdroje.

Wniosek o pozwolenie na budowę złożyła osoba prawna LIDL Sklepy Spożywcze Sp. z o.o. z siedzibą w Jankowicach – Tarnowo Podgórne. W sentencji decyzji nie wskazano formy prawnej inwestora „Sp. z o.o.”.

Powyższe stanowi naruszenie art. 7, 77 i 107 § 1 Kpa.

b) Zakres i skutki stwierdzonych nieprawidłowości i wskazanie osób odpowiedzialnych za ich powstanie.

Kontrolą objęto 20 spraw, dotyczących wydanych pozwoleń na budowę.

W 4 sprawach stwierdzono niezgodność wydanych decyzji o na budowę z warunkami określonymi w decyzjach o warunkach zabudowy.

W większości zbadanych spraw brak jest szczegółowej analizy zgodności inwestycji z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy, w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W uzasadnieniach zbadanych decyzji zazwyczaj zawarte jest jedno, lakoniczne zdanie o zgodności inwestycji w tym zakresie, bez głębszej analizy. Takie działanie może poddawać w wątpliwość fakt sprawdzenia przez organ inwestycji w tym zakresie, co stanowi naruszenie przepisów art. 7, 77 i 107 Kpa.

Osobami odpowiedzialnymi za nieprawidłowości dotyczące uzasadnienia decyzji oraz braków w projektach budowlanych są pracownicy rozpatrujący sprawy i Naczelnik kontrolowanego Wydziału.

c) Uwagi i wnioski.

Dwie sprawy (decyzję Nr 37/2014 z dnia 28.01.2014 r. oraz decyzję Nr 393/2015 z dnia 25.09.2015) stanowić mogą podstawę do wystąpienia do organu wyższej instancji, w celu sprawdzenia zgodności wydanej decyzji o pozwoleniu na budowę z decyzją o warunkach zabudowy oraz z przepisami ustawy Prawo budowlane.

W pozostałych sprawach stwierdzone nieprawidłowości nie stanowią podstawy do stwierdzenia nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę.

W przyszłości należy zwrócić szczególną uwagę na zapisy dotyczące szczegółowych warunków określonych w decyzji o warunkach zabudowy.

W uzasadnieniach decyzji o pozwoleniu na budowę należy zwrócić uwagę na konieczność sporządzenia szerszej analizy dotyczącej zgodności inwestycji z decyzjami o warunkach zabudowy lub z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania (podstawa prawna – art. 107 § 3 Kpa w związku z art. 35 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane).

2. Prawidłowość wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w zakresie określenia kategorii obiektu, nałożenia obowiązku uzyskania pozwolenia na użytkowanie oraz zgodności z wzorem wynikającym z rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24.07.2015 r. w sprawie wzorów: wniosku o pozwolenie na budowę, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, decyzji o pozwoleniu na budowę, oraz zgłoszenia budowy i przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinne (Dz. U. z 2015 r. poz. 1146).

a) Ustalenia na których oparto ocenę cząstkową.

W dwóch sprawach (decyzja Nr 393/2015 z dnia 25.09.2015 r. i decyzja Nr 502/2014 z dnia 17.10.2014 r.) nadano prawidłowe kategorie obiektu, ale w p-kcie 5 decyzji o pozwoleniu na budowę nie wykreślono żadnego obowiązku. Z tego powodu inwestorzy nie są jednoznacznie zobowiązani i poinformowani o tym, że przed przystąpieniem do użytkowania muszą uzyskać ostateczne decyzje o pozwoleniu na użytkowanie.

Wszystkie decyzje wydano zgodnie ze wzorem decyzji określonym w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24.07.2015 r. w sprawie wzorów: wniosku o pozwolenie na budowę, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, decyzji o pozwoleniu na budowę, oraz zgłoszenia budowy i przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinne (Dz. U. 2015 poz. 1146).

We wszystkich sprawach inwestorzy złożyli prawidłowo wypełnione wnioski o pozwolenie na budowę oraz oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane.

W zgromadzonych aktach dotyczących decyzji Nr 316 /2014 z dnia 7.07.2014 r. brak oryginału pełnomocnictwa udzielonego przez inwestora.

b) Zakres i skutki stwierdzonych nieprawidłowości i wskazanie osób odpowiedzialnych za ich powstanie.

Osobami odpowiedzialnymi za w/w nieprawidłowości są pracownicy rozpatrujący sprawy i Naczelnik kontrolowanego Wydziału.

c) Uwagi i wnioski.

W wydawanych decyzjach o pozwoleniu na budowę należy prawidłowo wskazywać obowiązki jakie musi wykonać inwestor przed przystąpieniem do użytkowania wybudowanego obiektu.

W przypadku ustanowienia przez inwestora pełnomocnika w aktach musi znajdować się oryginał lub poświadczony notarialnie odpis tego pełnomocnictwa – art. 33 § 3 Kpa.

3. Prawidłowość przyjęcia zgłoszenia robót budowlanych lub obiektów niewymagających pozwolenia na budowę w zakresie rozstrzygnięć, sposobu załatwienia sprawy, przestrzegania zapisów art. 30 ust. 3 i ust. 4 ustawy *Prawo budowlane* oraz przesyłania, na podstawie art. 82b ust.1 pkt 2 lit. c ww. ustawy kopii zgłoszeń do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Kamieniu Pomorskim.

a) Ustalenia, na których oparto ocenę cząstkową.

Skontrolowano 20 spraw w w/w zakresie.

Osiem zgłoszeń przyjęto milcząco zgodą organu, w stosunku do sześciu zgłoszeń wniesiono sprzeciw. Pismo o nie wnoszeniu sprzeciwu wystosowano w pięciu sprawach. W jednej sprawie poinformowano inwestora, że wniosek jest bezprzedmiotowy, gdyż projektowane roboty ziemne nie podlegają przepisom prawa budowlanego.

W następujących sprawach stwierdzono nieprawidłowości:

Zgłoszenie Nr 101 z dnia 20.02.2014

Wymiana pokrycia dachowego z eternitu na blachę w budynku na działce Nr 79/2 w Szumiącej, gm. Kamień Pomorski.

Zgłoszenie przyjęto milcząco zgodą, w oparciu o art. 30 ust. 5 ustawy *Prawo budowlane*.

Organ powinien pouczyć inwestora o obowiązku wynikającym z rozbiórki eternitu, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 2.04.2004 r. w sprawie sposobów i warunków bezpieczeństwa użytkowania i usuwania wyrobów zawierających azbest (Dz. U. z 2004 r. Nr 71, poz. 649 z późn. zm.).

Zgłoszenie Nr 212 z dnia 28.03.2014

Postawienie pawilonu handlowego na działce Nr 574 przy ul. Polnej w Międzyzdrojach.

Zgłoszenie przyjęto milcząco zgodą, w oparciu o art. 30 ust. 5 ustawy *Prawo budowlane*.

W zgłoszeniu zbyt ogólnie opisano technologię wykonania robót, np. nie podając sposobu fundamentowania obiektu, rodzaju konstrukcji nośnej pawilonu. Powyższe narusza art. 30 ust. 2 ustawy *Prawo budowlane*.

Zgłoszenie Nr 534 z dnia 11.06.2014

Montaż urządzenia nie trwale związane z gruntem „dom do góry nogami” (o wym. 6,0 x 8,0 m), na działce Nr 256 ob. 20 Międzyzdroje, przy ul. Bohaterów Warszawy w Międzyzdrojach.

Do zgłoszenia organ zgłosił sprzeciw decyzją z dnia 26.06.2014 r., gdyż obiekt istnieje. W dniu 9.07.2014 r. inwestor złożył odwołanie od w/w decyzji. Po rozpatrzeniu odwołania organ uchylił własną decyzję z dnia 26.06.2014 r., czyli milcząco przyjęło zgłoszenie.

Akta sprawy nie zawierają dowodu (np. protokołu sporządzonego przez organ), potwierdzającego fakt dokonania rozbiórki obiektu.

W przepisie art. 29 ust. 1 ustawy Prawo budowlane enumeratywnie wymieniono rodzaje obiektów i robót budowlanych, które nie wymagają uzyskania pozwolenia na budowę. W/w przepis nie przewiduje możliwości zgłoszenia montażu urządzeń nietrwale związanych z gruntem „dom do góry nogami”.

Przepis art. 29 ust. 1 pkt 12 przewiduje możliwość wykonania tymczasowych obiektów budowlanych, niepołączonych trwale z gruntem i przewidzianych do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce przed upływem 120 dni od rozpoczęcia budowy. Inwestora we wniosku nie przywołuje w/w przepisu i nie przewiduje rozbiórki obiektu lub jego przeniesienia w inne miejsce oraz nie podaje daty jego rozbiórki lub przeniesienia. Powyższe stanowi naruszenie art. 29 ust. 1 Prawa budowlanego i art. 7 i 77 Kpa.

Zgłoszenie Nr 611 z dnia 04.07.2014

Budowa budynku gospodarczego z płyt obornickich z dachem pokrytym blachą, zlokalizowanego na działce Nr 105/10 w Jarszewie, gm. Kamień Pomorski.

W dniu 10.07.2014 r. organ wydał postanowienie nakładające na inwestora obowiązek uzupełnienia wniosku. Inwestor uzupełnił dokumenty w dniu 17.07.2014 r.

Zgłoszenie przyjęto milcząco zgodą, w oparciu o art. 30 ust 5 ustawy Prawo budowlane.

W zgłoszeniu nie podano sposobu fundamentowania obiektu, rodzaju konstrukcji nośnej budynku. Powyższe narusza przepis art. 30 ust 2 ustawy Prawo budowlane.

Zgłoszenie Nr 323 z dnia 4.05.2015

Budowa tymczasowego zadaszania nad ogródkiem piwnym w Międzyzdrojach przy pl. Neptuna 6, na działce Nr 230/32, obręb 20 Międzyzdroje.

Zgłoszenie przyjęto milcząco zgodą, zgodnie z art 30 ust 5 ustawy Prawo budowlane.

Zlokalizowanie inwestycji na kopii mapy zasadniczej przez inwestora jest nieczytelne i nie pozwala na prawidłowe zlokalizowanie obiektu. Szkic budynku załączony do zgłoszenia nie pozwala na prawidłowe określenie konstrukcji zadaszania. Brak dokładnego zaznaczenia słupów oraz konstrukcji dachu. Z przedstawionego rysunku nie można określić bryły obiektu oraz sposobu mocowania słupów podtrzymujących zadaszanie. Organ powinien na podstawie art. 30 ust. 2 Prawa budowlanego wezwać inwestora do uzupełnienia ww. braków, a w przypadku nieuzupełnienia zgłoszenia wnieść sprzeciw wobec zgłoszonych robót budowlanych.

Ze względu na brak zawiadomienia o przyjęciu zgłoszenia, nie można określić, czy zgłoszenie zostało prawidłowo sprawdzone przez pracownika prowadzącego sprawę. Brak jest w tej kwestii również notatki służbowej.

Powyższe narusza przepisy art. 7 i 77 Kpa.

Zgłoszenie Nr 457 z dnia 1.06.2015

Budowa tymczasowych dwóch obiektów małej gastronomii, zlokalizowanych w Międzyzdrojach przy ul. Rybackiej 1, na działce Nr 132 obręb 20.

Zgłoszenie przyjęto milcząco zgodą, w oparciu o art 30 ust 5 ustawy Prawo budowlane.

Załączony do zgłoszenia szkic przedstawia dwa prostopadłościany o wymiarach: 3,0 m x 3,0 m i wysokości 2,85 m i 4,0 m x 4,0 m o wysokości 2,85 m. Przedłożony szkic nie pozwala na określenie, czy budynek posiada otwory okienne, drzwiowe i inne elementy konstrukcyjne. Nie wskazano sposobu posadowienia zgłoszonych budynków. Do zgłoszenia dołączono kopie mapy zasadniczej, z której nie można odczytać miejsca lokalizacji zgłoszonych obiektów.

Organ powinien na podstawie art. 30 ust. 2 Prawa budowlanego wezwać inwestora do uzupełnienia ww. braków, a w przypadku nieuzupełnienia zgłoszenia wnieść sprzeciw do zgłoszonych robót budowlanych. Ze względu na brak zawiadomienia o przyjęciu zgłoszenia, nie można określić, czy zgłoszenie zostało sprawdzone przez pracownika prowadzącego sprawę. Brak jest w tej kwestii również notatki służbowej.

Powyższe stanowi naruszenie art. 7 i 77 Kpa.

b) Zakres i skutki stwierdzonych nieprawidłowości i wskazanie osób odpowiedzialnych za ich powstanie.

W/w niedociągnięcia i nieprawidłowości nie powodują skutków prawnych. Osobami odpowiedzialnymi za powstałe nieprawidłowości są pracownicy rozpatrujący sprawy i Naczelnik kontrolowanego Wydziału.

c) Uwagi i wnioski.

Postępowanie organu w zakresie kontrolowanych spraw oceniono jako poprawne z uchybieniami. Zaleca się zwrócić uwagę, żeby inwestor zgodnie z art. 30 ust. 2 Prawa budowlanego przedkładał odpowiednie szkice lub rysunki planowanych obiektów równocześnie określając rodzaj, zakres i sposób ich wykonania. Ponadto zgodnie z przepisem art. 30 ust. 6 pkt 2 Prawa budowlanego organ winien udokumentować sprawdzenie zgodności planowanego zamierzenia budowlanego z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, decyzją o warunkach zabudowy oraz innymi przepisami.

4. Wygaszanie decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w 2010 r. i 2011 r., jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w który decyzja stała się ostateczna – art. 37 ust. 1 Prawa budowlanego.

a) Ustalenia, na których oparto ocenę cząstkową.

Kontrolowany Wydział w 2014 r. wygasił 2 decyzje o pozwoleniu na budowę: 1 decyzję wydaną w 2010 r. wygasił na wniosek strony oraz 1 decyzję wydaną w 2002r. z inicjatywy PINB w Kamieniu Pomorskim.

W 2015 r. kontrolowany wydział nie wygasił żadnej decyzji o pozwoleniu na budowę w trybie art. 37 ust. 1 ustawy Prawo budowlane.

Wydział nie prowadził z własnej inicjatywy działań mających na celu wygaszanie decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w 2010 i 2011 r.

b) Zakres i skutki stwierdzonych nieprawidłowości i wskazanie osób odpowiedzialnych za ich powstanie.

W 2015 r. nie prowadzono działań dotyczących wygaszania decyzji o pozwoleniu na budowę, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna. Organ powinien ustalić ilość decyzji o pozwoleniu na budowę, które powinny być wygaszone. Osobą odpowiedzialną jest Naczelnik kontrolowanego Wydziału.

c) Uwagi i wnioski.

Postępowanie organu w powyższym zakresie oceniono jako negatywne.

Organ winien przystąpić do wygaszania decyzji, jeżeli budowy nie rozpoczęto przed upływem 3 lat od dnia, gdy decyzja stała się ostateczna (podstawa prawna art. 37 ust. 1 ustawy Prawo budowlane).

Wygaszenie 2 decyzji o pozwoleniu na budowę w 2014 r. oraz brak wygaszenia decyzji w 2015 r., świadczy o mało dynamicznym sposobie ustalania stanu faktycznego, dotyczącego prowadzenia budów na podstawie wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę.

Skutkiem braku wnikliwości w ustaleniach dotyczących ważności decyzji o pozwoleniu na budowę jest akceptowanie stanu niezgodnego z prawem, obniżenie zaufania obywateli do organów administracji publicznej mającej czuwać nad przestrzeganiem prawa.

Kontrolę przeprowadzono w okresie pięciu dni roboczych. Zespół kontrolny przeprowadzał czynności kontrolne w pokoju udostępnionym przez naczelnika kontrolowanego wydziału.

W trakcie kontroli nie występowały żadne utrudnienia mogące mieć jakikolwiek wpływ na jej przebieg. Brak również innych zastrzeżeń.

Kontrolę odnotowano w księdze kontroli Starostwa Powiatowego w Kamieniu Pomorskim pod numerem 2/2016.

Starosta Powiatowy w Kamieniu Pomorskim pismem znak Boś.670.42.2016.TK z dnia 20.06.2016 r. złożył zastrzeżenia do Projektu wystąpienia pokontrolnego. Wniesionych uwag i zastrzeżeń nie uwzględniono, o czym poinformowano pismem z dnia 29.06.2016 r. znak WIK.7730.2.2016.AM.

Wystąpienie pokontrolne sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla kierownika jednostki kontrolowanej, Wojewody Zachodniopomorskiego i kierownika jednostki kontrolującej.

ZACHODNIOPOMORSKI WOJEWODZKI
INSPEKTOR NADZORU BUDOWLANEGO
Kamień Pomorski

.....
Podpis i pieczęć kierownik jednostki kontrolującej