WARMIŃSKO-MAZURSKI
WOJEWÓDZKI INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO

Olsztyn, dn. 29 - 04 - 2026 r.

IK.K.7730.2.2025

Prezydent Olsztyna
Pl. Jana Pawła II 1
10-101 Olsztyn

Wystąpienie pokontrolne

Podstawa prawna: *art. 84b ust. 1 w związku z art. 84 ust. 1 pkt 2 oraz art. 84a ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 r., poz. 524) oraz art. 6 ust. 5 pkt 1 oraz art. 46 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 15 lipca 2011r. o kontroli w administracji rządowej (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 224)*

1. **Nazwa jednostki kontrolowanej:**

Prezydent Olsztyna, jako organ administracji architektoniczno-budowlanej wykonuje swoje zadania przy pomocy Wydziału Urbanistyki i Architektury[1]. Funkcję Prezydenta Olsztyna pełni Pan Robert Szewczyk[2] od 6 maja 2024 r.

2. **Kierownictwo kontrolowanej komórki organizacyjnej:**

Wydziałem Urbanistyki i Architektury kieruje Dyrektor przy pomocy dwóch Zastępców Dyrektora. Do zadań realizowanych w Wydziale Urbanistyki i Architektury należy wykonywanie zadań Gminy Olsztyn w zakresie:
- kształtowania polityki przestrzennej, ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju przestrzennego miasta,
- administracji architektoniczno-budowlanej.

Jeden z Zastępców Dyrektora Wydziału Urbanistyki i Architektury nadzoruje bezpośrednio pracę referatu administracji architektoniczno-budowlanej, który to referat jest kierowany przez Kierownika Referatu Administracji Architektoniczno-Budowlanej Wydziału Urbanistyki i Architektury. Pani Magdalena Binerowska Dyrektor Wydziału, Pani Ewa Bachry Zastępca Dyrektora Wydziału oraz Pani Justyna Jakubowska Kierownik Referatu Administracji Architektoniczno-Budowlanej Wydziału Urbanistyki i Architektury posiadają upoważnienia[3] Prezydenta Olsztyna m. in. do wydawania decyzji o postanowień z zakresu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, podpisywania wszelkich pism, wniosków i dokumentów w sprawach

---

[1] Zarządzenie nr 407 Prezydenta Olsztyna z dn. 04.12.2024 r. w sprawie wprowadzenia Regulaminu Organizacyjnego
Wydziału Urbanistyki i Architektury

[2] Zaświadczenie Miejskiej Komisji Wyborczej w Olsztynie z dn. 06.05.2024 r. o Wyborze na Prezydenta Olsztyna

[3] upoważnienia z dn. 25.02.2020 r. nr : OK.077.187.2020, OK.077.188.2020, OK.077.189.2020

zastrzeżonych do właściwości referatu administracji architektoniczno-budowlanej oraz wydawania w jego imieniu zaświadczeń na podstawie art. 217 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego.

3. Imię, nazwisko i stanowisko służbowe kontrolerów

Kontrolę przeprowadził zespół pracowników Wojewódzkiego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Olsztynie w składzie:

- Małgorzata Szulim – ekspert nadzoru budowlanego na podstawie imiennego upoważnienia do kontroli nr 9/2025 wydanego przez Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, kierownik zespołu kontrolnego
- Katarzyna Grochowska-Leśniarek – starszy specjalista na podstawie imiennego upoważnienia do kontroli nr 10/2025 wydanego przez Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, członek zespołu kontrolnego.

4. Miejsce kontroli:

Urząd Miasta Olsztyna Wydział Urbanistyki i Architektury Referat Administracji Architektoniczno-Budowlanej, Pl. Jana Pawła II 1, 10 – 101 Olsztyn.

5. Termin kontroli:

Czynności kontrolne rozpoczęto w dniu 28 listopada 2025 r., a zakończono w dniu 16 stycznia 2026 r.

6. Podstawa prawna przeprowadzenia kontroli:

Kontrola podjęta z własnej inicjatywy na podstawie art. art. 84b ust. 1 w związku z art. 84 ust. 1 pkt 2 oraz art. 84a ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 524) - zwanej dalej: PrBudU, w związku z zatwierdzonym planem kontroli na 2025r.

7. Zakres kontroli:

Przedmiotem kontroli problemowej objęto działania w obszarze:

1) postępowań administracyjnych zakończonych wydaniem w latach 2023-2024 decyzji o pozwoleniu na budowę obiektów budowanych,
2) zgłoszeń budowy lub wykonania innych robót budowlanych przyjętych w latach 2023-2024, zwolnionych z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę (art. 29 ust. 1 i 3 PrBudU), a w tym zgłoszeń tymczasowych obiektów budowlanych (art. 29 ust. 1 pkt 7 PrBudU) oraz zgłoszeń o zamiarze wykonania robót budowlanych polegających na przebudowie (art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. d PrBudU) lub remoncie (art. 29 ust. 3 pkt 2 lit. a PrBudU) dróg leśnych przyjętych w latach 2023-2024,
3) współpracy z organem nadzoru budowlanego w zakresie wygaśnięcia decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w okresie 2019-2020.

8. Cel kontroli:

Celem kontroli jest zbadanie i ocena realizacji przez organ ustawowych zadań określonych ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j.: Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm. , t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm. oraz t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.) oraz aktów wykonawczych.

9. Ocena ogólna

Działania Prezydenta Olsztyna w zakresie objętym kontrolą problemową **oceniono pozytywnie** pomimo stwierdzonych uchybień i nieprawidłowości. Jeden z obszarów kontroli **oceniono negatywnie** z uwagi na brak działań kontrolnych zmierzających do ustalenia czy tymczasowe obiekty budowlane niepołączone trwale z gruntem zrealizowane na podstawie zgłoszenia zostały rozebrane lub przeniesione w inne miejsce po upływie terminu określonego w zgłoszeniu, ale nie później niż przed upływem 180 dni od dnia rozpoczęcia budowy określonego w zgłoszeniu.

10. Oceny częściowe

10.1. Kontrola wniosków pod kątem spełniania wymogów formalnych (art. 33 ust. 2 PrBudU) i materialnych oraz zgodność dokumentów z rozporządzeniami:

- Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 lutego 2021 r. *w sprawie określenia wzoru formularza wniosku o pozwolenie na budowę* (Dz. U. z 2021 r., poz. 410),
- Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 25 czerwca 2021 r. *w sprawie wzoru oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane* (Dz. U. z 2021 r. poz. 1170).

W okresie objętym kontrolą, jednostka kontrolowana wydała ogółem 344 decyzje o pozwoleniu na budowę. Do kontroli pobrano 20 decyzji z aktami spraw po 10 z każdego roku objętego kontrolą.

W toku kontroli stwierdzono, że wnioski o pozwolenie na budowę i oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, we wszystkich pobranych sprawach zostały złożone na obowiązujących formularzach, określonych w ww. rozporządzeniach. Wszystkie wnioski zgodnie z art. 82 ust. 2 PrBudU zostały skierowane do organu administracji architektoniczno-budowlanej tj. do Prezydenta Olsztyna. Organ kontrolowany sprawdzając wnioski w 7 przypadkach[4] uznał, że były niekompletne związku, z czym wezwał inwestorów w trybie art. 64 § 2 Kpa do usunięcia braków. Wezwania do usunięcia braków wydano przed upływem 14 dni od dnia wpływu wniosków, zachowując tym samym wymogi przepisu art. 33 ust. 6 PrBudU.

Na 20 spraw w 14 przypadkach[5] inwestorami były osoby prawne. Analiza akt spraw wykazała, że co do zasady do wniosków załączono dokumenty świadczące o umocowaniu osób składających dokumenty do reprezentowania osób prawnych (oryginalne pełnomocnictwa lub

---

[4] sprawa znak: UA.6740.161.2024, UA.6740.363.2024, UA.6740.59.2023, UA.6740.66.2023, UA.6740.113.2023, UA.6740.183.2023, UA.6740.413.2023

[5] sprawa znak: UA.6740.468.2024, UA.6740.420.2024, UA.6740.363.2024, UA.6740.161.2024, UA.6740.473.2024, UA.6740.503.2024, UA.6740.151.2024, UA.6740.524.2024, UA.6740.127.2023, UA.6740.193.2023, UA.6740.59.2023, UA.6740.144.2023, UA.6740.413.2023, UA.6740.113.2023

urzędowo poświadczony odpis pełnomocnictwa oraz odpisy KRS). Niemniej w 5 przypadkach[6] nie załączono do spraw odpisów KRS oraz nie sporządzono w aktach adnotacji urzędowych o przeprowadzeniu weryfikacji czy osoby składające wnioski posiadały umocowanie prawne do reprezentowania inwestora. W toku czynności kontrolnych pobrano ze strony internetowej elektroniczne wydruki odpisów KRS i stwierdzono, że osoby składające wnioski mogły posiadać umocowanie prawne. W przypadku pełnomocnictw w 1 przypadku[7] stwierdzono, że do akt sprawy załączono kserokopię pełnomocnictwa, naruszając tym przepis art. 33 § 3 Kpa który *wskazuje, że pełnomocnik dołącza do akt oryginał lub urzędowo poświadczony odpis pełnomocnictwa.*

Do kontroli została także pobrana 1 sprawa[8] przekazana do organu w formie dokumentów elektronicznych przez serwis e-budownictwo.gunb.gov.pl tj. przez oficjalną rządową aplikację do składania wniosków w procesie budowlanym, a więc z zachowaniem wymogów przepisu art. 33 ust. 2c pkt 2 PrBudU. W aktach sprawy stwierdzono adnotacje urzędowe świadczące o pozytywnym wyniku weryfikacji podpisów elektronicznych.

Jednostka kontrolowana, sprawdzając wnioski o pozwolenie na budowę w 6 przypadkach[9] stwierdziła braki w dokumentacji, w konsekwencji czego wydano postanowienia o obowiązku usunięcia wskazanych nieprawidłowości z określeniem terminu ich usunięcia. Nie stwierdzono nieprawidłowości w tym zakresie.

Ocena: Organ kontrolowany dość wnikliwie sprawdzał prawidłowość wypełniania formularzy kompletność dokumentów oraz umocowanie prawne osób składających wnioski do reprezentowania osób prawnych. Jednak z uwagi na stwierdzony brak sporządzenia adnotacji urzędowej z czynności weryfikacji odpisów KRS oraz brak działań w przypadku załączenia kserokopii pełnomocnictwa, działania organu kontrolowanego w tym zakresie **oceniono pozytywnie z uchybieniem.**

10.2. Działania organu kontrolowanego w zakresie sprawdzenia zgodności projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z aktami prawnymi, o których mowa w art. 35 ust. 1 pkt 1 PrBudU.

Do kontroli pobrano 10 spraw, które zawierały załączone decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz 9 spraw, które rozpatrywane były m.in. w oparciu o ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zaś 1 przypadku sprawa dotyczyła przebudowy istniejącego budynku, która nie zmieniała sposobu zagospodarowania terenu ani formy architektonicznej budynku w związku z tym nie było wymagane uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Analiza akt spraw pod kątem zgodności opracowań projektowych z warunkami określonymi w aktach prawnych i normatywnych nie wykazała nieprawidłowości.

Ocena: Działania sprawdzające prowadzono w sposób bardzo wnikliwy i szczegółowy, o czym świadczy fakt wydania 4 postanowień[10] o obowiązku usunięcia m.in. niezgodności z wytycznymi decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania, czy ustaleń miejscowego

---

[6] sprawa znak: UA.6740.161.2024, UA.6740.151.2024, UA.6740.473.2024, UA.6740.503.2024, UA.6740.59.2023

[7] sprawa znak: UA.6740.151.2024

[8] sprawa znak: UA.6740.468.2024

[9] sprawa znak: UA.6740.116.2024, UA.6740.503.2024, UA.6740.59.2023, UA.6740.66.2023, UA.6740.113.2023, UA.6740.144.2023

[10] sprawa znak: UA.6740.113.2023, UA.6740.144.2023, UA.6740.116.2024, UA.6740.503.2024,

planu zagospodarowania przestrzennego, co stanowiło 20 % skontrolowanych spraw. Organ kontrolowany w tym zakresie **oceniono pozytywnie.**

10.3. Działania organu kontrolowanego w zakresie sprawdzenia zgodności projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi - art. 35 ust. 1 pkt 2 PrBudU.

Zgodnie z art. 34b PrBudU, który obowiązuje od 31.07.2020 r., *mapy do celów projektowych wykorzystywane w procesie budowlanym powinny być opatrzone klauzulą urzędową określoną w przepisach prawa geodezyjnego i kartograficznego stanowiącą potwierdzenie przyjęcia materiałów lub zbiorów danych, w oparciu o które mapy te zostały sporządzone, do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego albo oświadczeniem wykonawcy prac geodezyjnych o uzyskaniu pozytywnego wyniku weryfikacji.* Kontrola wykazała:

- W 1 przypadku[11] mapa, na której sporządzono rysunek zagospodarowania działki nie zawierała opisu, że jest to mapa do celów projektowych , a w 1 przypadku[12] część rysunkowa projekt zagospodarowania terenu została sporządzona na mapie zasadniczej, a nie na mapie do celów projektowych. W obu przypadkach naruszono przepis § 15 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1679 ze zm.).
- W 2 przypadkach[13] mapy, na których opracowano część rysunkową projekt zagospodarowania terenu nie zostały opatrzone klauzulą urzędową ani oświadczeniem wykonawcy prac geodezyjnych o uzyskaniu pozytywnego wyniku weryfikacji, czym naruszono przepis art. 34b PrBudU.
- W 2 przypadkach[14] oświadczenia o uzyskaniu pozytywnego wyniku weryfikacji, które składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń nie zostały podpisane przez wykonawcę prac geodezyjnych.

Natomiast kontrola w zakresie zgodności projektów zagospodarowania działki lub terenu z przepisami w tym techniczno-budowlanymi rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (t.j.: Dz. U. z 2022r. poz. 1225 ze zm.) wykazała, że skrupulatnie sprawdzano zgodność ww. projektów z przepisami o czym świadczy wydanie 6 postanowień[15] o usunięciu braków lub nieprawidłowości m.in. w tym zakresie, co stanowi 30 % skontrolowanych spraw.

Ocena: Działania organu kontrolowanego charakteryzowały się z reguły rzetelnością i dokładnością, lecz z uwagi brak działań w celu wyegzekwowania wymogów art. 34b PrBudU jakie zostały określone wobec map do celów projektowych, dlatego działania w tym zakresie **oceniono jako nieprawidłowość.** Skutkiem stwierdzonej nieprawidłowości jest przeświadczenie o braku negatywnych następstw administracyjnych dla działań niezgodnych z przepisami prawa.

---

[11] sprawa znak: UA.6740.161.2024

[12] sprawa znak: UA.6740.59.2023

[13] sprawa znak: UA.6740.161.2024, UA.6740.185.2023

[14] sprawa znak: UA.6740.151.2024, UA.6740.372.2023,

[15] sprawa znak: UA.6740.113.2023, UA.6740.144.2023, UA.6740.116.2024, UA.6740.503.2024, UA.6740.59.2023, UA.6740.66.2023,

10.4. Działania organu kontrolowanego w zakresie sprawdzenia kompletności projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego w zakresie treści art. 35 ust. 1 pkt 3, 3a, 4 i 4a PrBudU

W myśl art. 35 ust. 1 pkt 3, 3a, 4 i 4a PrBudU organ administracji architektoniczno-budowlanej przed wydaniem decyzji sprawdza czy do projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego dołączono:

- kopie zaświadczeń, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczących projektanta i projektanta sprawdzającego,
- wymagane opinie, uzgodnienia, pozwolenia i sprawdzenia,
- oświadczenia, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10;

Organ sprawdza również czy projektant i projektant sprawdzający posiadają odpowiednie uprawnienia budowlanych na podstawie:

- kopii decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności, o których mowa w art. 34 ust. 3d pkt 1 - w przypadku uprawnień niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
  lub
- danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane - w przypadku uprawnień wpisanych do tego rejestru;

oraz sprawdza przynależność projektanta i projektanta sprawdzającego do właściwej izby samorządu zawodowego na podstawie:

- zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 - w przypadku osób niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
  lub
- danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane - w przypadku osób wpisanych do tego rejestru.

Kompletność projektów zagospodarowania działki lub terenu oraz projektów architektoniczno-budowlanych w ww. zakresie była zachowana. We wszystkich sprawach przedłożonych do kontroli stwierdzono, że osoby pełniące samodzielne funkcje techniczne w budownictwie posiadały wymagane uprawnienia budowlane oraz legitymowały się aktualnym na dzień opracowania projektu budowlanego zaświadczeniem właściwej izby samorządu zawodowego. Działania organu w tym zakresie **oceniono pozytywnie.**

Ustawodawca w art. 34 ust. 3 PrBudU wskazał także elementy jakie powinien zawierać projekt budowlany, które powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu, stopnia skomplikowania robót budowlanych oraz w zależności od przeznaczenia obiektu powinny określać niezbędne warunki do korzystania przez osoby ze szczególnymi potrzebami.

Ustawa z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2020 r. poz. 471) wprowadziła nowy podział projektu budowlanego (art. 34 ust. 3) oraz nowe przepisy dotyczące zakresu i formy projektu budowlanego. Ponieważ organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza projekty zagospodarowania działki lub terenu oraz projekty architektoniczno-budowane w zakresie określonym przez przepisy, powinien także zwracać uwagę na formę tych opracowań, tak aby odpowiadały standardom określonym w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dn. 11.09.2020r. w *sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego* (t.j.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1697 ze zm.)

Weryfikacja projektów z uwzględnieniem zapisów ww. rozporządzenia pozwoliła sformułować następujące niezgodności:

- W projektach na stronach tytułowych przy wykazie osób opracowujących poszczególne części projektów zamieszczano zwroty typu: „projektowali", „projektant", „projektanci" czy „projektant główny". Wszystkie te zwroty uznano za błędne. Zgodnie z § 7 ust. 2 pkt 3 rozporządzenia *w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego*, na stronie tytułowej zamieszcza się imię, nazwisko, specjalność, numer uprawnień budowlanych osoby posiadającej uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiedniej specjalności, która opracowała daną część projektu budowlanego, wraz z określeniem zakresu sporządzonego przez nią opracowania. W przepisie tym nie występuje żaden z wyżej zacytowanych zwrotów tylko *„osoba posiadająca uprawnienia budowlane"*. Należy także zwrócić uwagę, że powinno używać się zwrotu *„specjalność"* a nie *„branża"*. Art. 14 ust. 1 PrBudU określa w jakich specjalnościach udzielone są uprawnienia budowlane i tak np. *specjalność architektoniczna, konstrukcyjno-budowlana* czy *instalacyjna w zakresie sieci, instalacji i rządzeń* (...). Zdaniem organu kontrolującego stosowanie innej terminologii niż ta, która została określona
  w rozporządzeniu czy w ustawie Prawo budowlane należy uznać za działanie niezgodne z przepisami. Na stronach tytułowych projektów w większości spraw, przy danych osób biorących udział w opracowaniu również nie wpisywano zakresu sporządzonego opracowania. Zakres sporządzonego opracowania mógłby dotyczyć np. zagospodarowania, przyłączy, urządzeń budowlanych, sieci uzbrojenia terenu itp.
- W przeważającej ilości projektów zagospodarowania działki lub terenu na stronach tytułowych zamieszczono projektantów sprawdzających, co było niezgodne z art. 20 ust. 2 PrBudU, gdyż konieczność sprawdzenia może dotyczyć tylko *projektu architektoniczno-budowlanego oraz technicznego (...).*
- W 1 sprawie[16] na stronach tytułowych projektów zamieszczono błędną kategorię obiektu budowlanego. Przedmiotem opracowania był budynek magazynowy, któremu nadano kategorię I. Zgodnie z załącznikiem do ustawy Prawo budowlane kategorię I przypisano budynkom mieszkalnym jednorodzinnym.
- W 3 sprawach[17] do projektu budowlanego składającego się z dwóch części tj. projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego załączono jedno oświadczenie, o którym mowa w art. 34 ust. 3d pkt 3 PrBudU, co uznano za błąd. Zgodnie z ww. artykułem oświadczenie projektanta powinno być załączone do każdej części projektu budowlanego.
- W przeważającej ilości projektów załączone oświadczenia, o którym mowa w art. 34 ust. 3d pkt 3 PrBudU, były podpisane przez wszystkie osoby biorące udział w opracowaniu, co uznano za błędne działanie. Zgodnie z art. 34 ust. 3d pkt 3 PrBudU oświadczenie składa tylko projektant, o którym mowa w art. 20 ust. 1 PrBudU, który dodatkowo w tym oświadczeniu zgodnie z art. 34 ust. 3e PrBudU wskazuje imiona, nazwiska, numer uprawnień budowlanych lub numer decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych osób, o których mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1a PrBudU biorących udział w opracowaniu projektu oraz projektantów sprawdzających, którzy dokonali sprawdzenia projektu. Dodatkowo w 1 przypadku[18] oświadczenie zawierało w podstawie prawnej art. 20 ust. 4 PrBudU, który został uchylony z dniem 19.09.2020 r.

---

[16] sprawa znak: UA.6740.66.2023,

[17] sprawa znak: UA.6740.420.2024, UA.6740.372.2023, UA.6740.193.2023

[18] sprawa znak: UA.6740.127.2023

– W 11 przypadkach[19] w metrykach na rysunkach projektów zagospodarowania terenu lub działki oraz w 2 przypadkach[20] w metrykach na rysunkach projektu architektoniczno-budowlanego zamieszczono dane oraz podpisy wszystkich osób biorących udział w opracowaniu danego elementu projektu, co uznano za błędne działanie.

Zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 3 i ust. 2 rozporządzenia *w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego* w metryce projektu umieszczonej na rysunku wchodzącego w skład projektu budowlanego, zamieszcza się m.in. dane *„projektanta"* oraz *„projektanta sprawdzającego"*, jeżeli projekt architektoniczno-budowlany objęty był obowiązkiem sprawdzenia. W tym miejscu należy zauważyć, iż dane osób, o których mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1a PrBudU, biorących udział w opracowaniu projektu z określeniem zakresu sporządzonego przez nich opracowania oraz z ich podpisami, umieszcza się tylko na stronie tytułowej danego elementu projektu budowlanego. Ponadto zgodnie z art. 34 ust. 3e PrBudU dane osób opracowujących i projektanta sprawdzającego powinny być wskazane w oświadczeniu projektanta o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.

Ocena: Organ kontrolowany rzetelnie badał kompletność projektów zagospodarowania działki lub terenu oraz projektów architektoniczno-budowlanych, chociaż w 3 sprawach załączono jedno oświadczenie odnoszące się do dwóch zatwierdzanych części projektu, co uznano za niezgodność z art. 34 ust. 3d pkt 3 PrBudU. Brak działań ze strony organu kontrolowanego w celu wyegzekwowania wymogów obowiązujących przepisów **oceniono jako nieprawidłowość**. Skutkiem stwierdzonych nieprawidłowości jest akceptowanie stanu niezgodnego z przepisami.

Ponieważ pozostałe uwagi w głównej mierze dotyczyły błędów w oświadczeniach projektantów oraz niedostosowania projektów budowlanych do nowych standardów wynikających przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. *w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego* (t.j.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1679), które nie wpłynęły na sposób rozstrzygnięcia spraw, działania organu w tym zakresie **oceniono pozytywnie z uchybieniami.**

10.5. Działania organu w zakresie formułowania treści decyzji o pozwoleniu na budowę z uwzględnieniem przepisu art. 36 ust. 1 PrBudU oraz art. 107 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Zgodnie z art. 32 ust. 5 PrBudU Minister Infrastruktury i Budownictwa rozporządzeniem z dn. 24 sierpnia 2016 r. (Dz. U. 2016 r., poz. 1493 – obowiązującym od 17.12.2016 r.) określił wzór *decyzji o pozwoleniu na budowę*. Wzór ten obowiązywał organy do dnia 18.09.2020 r., gdyż ustawą z dnia 13.02.2020 r. (Dz. U. z 2020r. poz. 471) został uchylony przepis art. 32 ust. 5 pkt 3 PrBudU i od dnia 19.09.2020 r. wzór decyzji o pozwolenie na budowę przestał obowiązywać.

Kontrola decyzji pobranych do kontroli wykazała, że pomimo że wzór decyzji o pozwoleniu na budowę nie obowiązuje, to nadal był stosowany przez jednostkę kontrolowaną łącznie z pełnym pouczeniem z tym, że został dostosowany do zmian jakie zostały wprowadzone do ustawy Prawo budowane. Między innymi w rozstrzygnięciach decyzji zamieszczono informację o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu i

---

[19] sprawa znak: UA.6740.468.2024, UA.6740.363.2024, UA.6740.161.2024, UA.6740.473.2024, UA.6740.503.2024, UA.6740.151.2024, UA.6740.372.2023, UA.6740.185.2023, UA.6740.144.2023, UA.6740.183.2023, UA.6740.66.2023

[20] sprawa znak: UA.6740.183.2023, UA.6740.473.2024,

projektu architektoniczno-budowlanego. Zgodnie z art. 34 ust. 4 PrBudU projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany podlegają zatwierdzeniu w decyzji o pozwoleniu na budowę. Decyzje co do zasady zawierały w treści wszystkie niezbędne informacje określone w art. 36 PrBudU.

Niemniej odnotowano, że w decyzjach wypisywano wszystkie osoby biorące udział w opracowaniu zatwierdzanych części projektów budowlanych. Z uwagi, że w myśl art. 34 ust. 3d pkt 3 PrBudU tylko *projektant składa oświadczenie o sporządzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu i projektu architektoniczno-budowlane zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej*, dlatego zdaniem organu kontrolującego w przypadkach kiedy w decyzjach zamieszcza się wszystkie osoby, które brały udział w opracowaniu projektów budowlanych w pierwszej kolejności powinno zamieszczać dane projektanta, który złożył oświadczenie.

Ocena: Decyzje o pozwoleniu na budowę co do zasady odpowiadają wymogom przepisów art. 34 ust. 4, art. 36 ust. 1 PrBudU oraz art. 107 § 1 Kpa., dlatego działania organu kontrolowanego w tym zakresie **oceniono pozytywnie.**

10.6. Działania organu z zakresie terminowości wydawania decyzji w sprawie pozwolenia na budowę (art. 35 § 3 Kpa), przestrzegania ustawowego obowiązku bezzwłocznego przekazywania organowi nadzoru budowlanego kopii ostatecznej decyzji wraz z zatwierdzonym projektem (art. 82b ust. 1 pkt 2 a) PrBudU), organom, o których mowa w art. 38 ust. 1 PrBudU oraz organowi podatkowemu właściwego w sprawach podatku od nieruchomości.

Generalną regulacją odnośnie terminów załatwiania spraw przez organy administracji publicznej stanowi art. 35 Kpa. Zgodnie z § 1 tego artykułu sprawy powinny być załatwiane bez zbędnej zwłoki. W świetle § 2 niezwłocznie powinny być załatwiane m.in. sprawy, które mogą być rozpatrzone w oparciu o dowody przedstawione przez stronę łącznie z żądaniem wszczęcia postępowania, natomiast w myśl § 3 ww. przepisu, załatwienie sprawy wymagającej postępowania wyjaśniającego powinno nastąpić nie później niż w ciągu miesiąca, a sprawy szczególnie skomplikowane – nie później niż w ciągu dwóch miesięcy od dnia wszczęcia postępowania. Do terminów, zgodnie z § 5, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa dla dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania, okresu trwania mediacji oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu. Wskazane przepisy mają pełne zastosowanie do załatwiania spraw
w przedmiocie udzielenia pozwolenia na budowę.

Przepis art. 35 ust. 6 PrBudU wskazuje natomiast termin 65 dni, po upływie, którego organ wyższego stopnia obowiązany jest nałożyć sankcję finansową z powodu nieterminowego wydania pozwolenia na budowę, nie zaś termin, w jakim powinno być ono wydane.

Posługując się ww. interpretacją stwierdzono brak przypadków wydania pozwolenia na budowę po upływie 65 dni od dnia wszczęcia postępowania. Stwierdzono natomiast 11 przypadkach[21] wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę po upływie jednego miesiąca (po uwzględnieniu terminów, o których mowa w art. 35 ust. 5 Kpa), co stanowi aż 55 % skontrolowanych decyzji. Pozostałe decyzje wydano w terminie do jednego miesiąca.

Organy administracji architektoniczno-budowlanej zobowiązane są także do bezzwłocznego przekazywania organom nadzoru budowlanego kopii ostatecznych decyzji

[21] sprawa znak: UA.6740.420.2024, UA.6740.363.2024, UA.6740.216.2024, UA.6740.473.2024, UA.6740.524.2024, UA.6740.372.2023, UA.6740.127.2023, UA.6740.59.2023, UA.6740.413.2023, UA.6740.183.2023 UA.6740.66.2023,

o *pozwoleniu* na budowę wraz z zatwierdzonym projektem budowlanym (art. 82b ust. 1 pkt 2a PrBudU), a wiec bez zbędnej zwłoki. W orzecznictwie sądów powszechnych wskazuje się, że pod pojęciem „niezwłocznie" należy rozumieć okres maximum 14 dni. Kontrola natomiast wykazała, że w 13 przypadkach naruszono obowiązek bezzwłocznego przekazania ostatecznej decyzji, ponieważ w 4 przypadkach[22] przekazanie nastąpiło po upływie 2 tygodni, w 2 przypadkach[23] po upływnie 3 tygodni, w 3 przypadkach[24] po miesiącu, w 1 przypadku[25] przekazanie nastąpiło po upływie 2 miesięcy, w 1 przypadku[26] po upływie 3 miesięcy, oraz w 1 przypadku[27] po upływie 6 miesięcy, co uznano za nieprawidłowość. Dodatkowo organy administracji architektoniczno-budowanej zgodni z art. 38 ust. 1PrBudU obowiązane są do przesyłania niezwłocznie decyzji o pozwoleniu na budowę wójtowi, burmistrzowi, prezydentowi albo organowi, który wydał decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach. Z Regulaminu Organizacyjnego Wydziału Urbanistyki i Architektury wynika, że oprócz wykonywania zadań w zakresie administracji architektoniczno-budowlanej, Wydział realizuje zadania także w zakresie kształtowania polityki przestrzennej, ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju przestrzennego miasta, a więc wykonuje zadania w zakresie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zatem przyjmuje się, że obowiązek wynikający z art. 38 ust. 1 PrBudU jest realizowany, gdyż przepływ informacji odbywa się w obrębie realizacji zadań kontrolowanego Wydziału.

Zgodnie z § 6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 24 grudnia 2002 r. w sprawie informacji podatkowych (t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1452) organy administracji architektoniczno-budowanej są obowiązane, bez wezwania organu podatkowego właściwego w sprawach podatku od nieruchomości, do nieodpłatnego przekazania informacji, w formie kopii wydanych przez te organy decyzji o pozwoleniu na budowę i pozwoleniu na zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. Kontrola wykazała że w rozdzielnikach decyzji zamieszczano Gminę Olsztyn ze wskazaniem Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami lub tylko Gminę Olsztyn. W tym miejscu należy wskazać, że organem podatkowym właściwym w sprawach podatku od nieruchomości jest wójt, burmistrz lub prezydent miasta, zatem w decyzji powinno wskazywać się Prezydenta Olsztyna z przywołaniem właściwego wydziału tj. Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami. Niemniej odnotowano 5 przypadków[28], w których w decyzji nie wymieniono organu podatkowego co uznano za nieprawidłowość.

Ocena: W toku kontroli ustalono, że w sprawach, które nie mogły być załatwione w ciągu miesiąca, stwierdzono brak informowania stron o przyczynach zwłoki i braku wskazywania nowego terminu załatwieniu sprawy. Zgodnie z art. 36 § 1 K.p.a. o każdym przypadku niezałatwienia sprawy w terminie organ administracji publicznej jest zobowiązany zawiadomić strony, podając przyczyny zwłoki, wskazując nowy termin załatwienia sprawy oraz pouczając o prawie do wniesienia ponaglenia. Brak działań organu w zakresie wypełnienia dyspozycji art.

---

[22] sprawa znak: UA.6740.116.2024, UA.6740.503.2024, UA.6740.151.2024, UA.6740.372.2023,

[23] sprawa znak: UA.6740.59.2023, UA.6740.413.2023,

[24] sprawa znak: UA.6740.473.2024, UA.6740.183.2023, UA.6740.113.2023,

[25] sprawa znak: UA.6740.363.2024,

[26] sprawa znak: UA.6740.66.2023,

[27] sprawa znak: UA.6740.185.2023,

[28] sprawa znak: UA.6740.468.2024, UA.6740.473.2024, UA.6740.127.2023, UA.6740.193.2023, UA.6740.144.2023,

36 § 1 K.p.a. uznano **za uchybienie.** Natomiast za nieprawidłowość uznano przekazywanie ostatecznych decyzji organowi nadzoru budowanego z naruszeniem obowiązku bezzwłocznego przekazania oraz brak przekazania decyzji organowi podatkowemu. Działania organu kontrolowanego w tym zakresie **oceniono pozytywnie z uchybieniem i nieprawidłowością.** Skutkiem stwierdzonej nieprawidłowości jest przekazywanie z opóźnieniem informacji do organu nadzoru budowlanego, który w jak najkrótszym czasie powinny posiadać wiedzę o planowanych zamierzeniach budowlanych, natomiast brak przekazania informacji organowi podatkowemu może skutkować brakiem wystawienia należności podatkowej.

11. Oceny cząstkowe poszczególnych zagadnień objętych zakresem kontroli w sprawach przyjętych zgłoszeń budowy lub wykonywania innych robót budowlanych.

11.1. Działania organu kontrolowanego w zakresie badania zgodności przyjętych zgłoszeń z zamkniętym katalogiem zwolnień według art. 29 ust. 1 i 3 PrBudU.

Do kontroli pobrano 12 zgłoszeń w tym: 6 zgłoszeń z projektem budowlanym, 6 zgłoszeń tymczasowych obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem i przewidzianych do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce nie później niż przed upływem 180 dni od dnia rozpoczęcia budowy. Do organu natomiast nie wpłynęły zgłoszenia przebudowy lub remontu dróg leśnych[29].

Spośród zgłoszeń z projektem budowlanym, 1 zgłoszenie dotyczyło budowy wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego (art. 29 ust. 1 pkt 1 PrBudU), 3 zgłoszenia dotyczyło budowy sieci (art. 29 ust. 1 pkt 2 PrBudU), 1 zgłoszenie dotyczyło stacji transformatorowej (art. 29 ust. 1 pkt 3 PrBudU) oraz 1 zgłoszenie dotyczyło przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego (art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. a) PrBudU).

Ocena: Organ kontrolowany z należytą starannością przeprowadzał ocenę zgłoszeń pod kątem ich zgodności z zamkniętym katalogiem obiektów budowlanych i robót budowlanych zwolnionych z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę. Działania organu w tym zakresie **oceniono pozytywnie.**

11.2. Działania organu kontrolowanego w zakresie badania kompletności zgłoszeń pod względem formalnym i wymogów wynikających z art. 30 ust. 2, 2a, 4b i 4c PrBudU.

Kontrola pod kątem stosowania wzorów formularzy wykazała, że we wszystkich zgłoszeniach inwestorzy zastosowali formularze obowiązujące w dniu złożenia zgłoszeń. Weryfikacja zgłoszeń w zakresie umocowania prawnego do reprezentowania inwestora wykazała w 2 przypadkach[30] uchybienie polegające na braku załączenia do zgłoszenia odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego. W toku czynności kontrolnych pobrano ze strony internetowej elektroniczny wydruk odpisu KRS i potwierdzono umocowanie prawne osoby składającej wniosek do reprezentowania osoby prawnej.

Do kontroli pobrano 3 zgłoszenia[31] dotyczące budowy sieci. Żadne z tych zgłoszeń nie posiadało wskazanej lokalizacji sieci według kilometrażu początku i końca lub współrzędnych punktów. Zgodnie z art. 43 ust. 1 pkt 2 PrBudU sieci po wybudowaniu podlegają geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej. Dlatego dobrą praktyką powinno być żądanie od inwestorów,

---

[29] pismo z dn. 28.11.2025 r. znak: 238407.11.2025-W

[30] sprawa znak: UA.6743.67.2023, UA.6743.291.2023,

[31] sprawa znak: UA.6743.182.2023, UA.6743.315.2024, UA.6743.355.2024,

aby w przypadku obiektów liniowych wskazywali lokalizację nie tylko na podstawie numerów działek, ale także kilometrażu początku i końca lub współrzędnych punków początku i końca oraz współrzędnych charakterystycznych punktów zgodnych z projektami zagospodarowania terenu.

Zgodnie z art. 30 ust. 2 PrBudU zgłoszenia powinny zawierać termin planowanego rozpoczęcia robót budowlanych, z tym że nie może być wcześniejszy niż termin, w którym organ może wnieść sprzeciw (art. 30 ust. 5 PrBudU). Natomiast zgłoszenia obiektów tymczasowych, o których mowa w at. 29 ust. 1 pkt 7 PrBudU dodatkowo muszą zawierać termin rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce tego obiektu. Kontrola wykazała, że we wszystkich zgłoszeniach wskazane terminy rozpoczęcia robót budowlanych nie były wcześniejsze niż 21 dni od dnia wpływu zgłoszeń, lecz 1 przypadku[32] nie wskazano terminu rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce tymczasowego obiektu budowlanego. Zgodnie z instrukcją formularza zgłoszenia budowy w polu „ *Planowany termin rozpoczęcia*" należy wskazać planowany termin rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce obiektu. Kierownik jednostki kontrolowanej wnosząc zastrzeżenia do Projektu wystąpienia pokontrolnego wyjaśnił, że termin rozbiórki został wskazany w załączniku do zgłoszenia, którego kopia została przedłożona.

Zgodnie z art. 30 ust. 4b i 4c PrBudU w przypadku zgłoszeń, o których mowa ww. przepisach *organ administracji architektoniczno-budowlanej po otrzymaniu zgłoszenia dokonuj jego sprawdzenia w zakresie, o którym mowa w art. 35 ust. 1 PrBudU.* Między innymi do obowiązku organu należało sprawdzenie zgodności projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu (art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. a PrBudU).

Ocena: Organ kontrolowany zgłoszenia kontrolował w sposób wnikliwy i skrupulatny, dlatego działania organu kontrolowanego w tym zakresie **oceniono pozytywnie.**

11.3. Działania organu kontrolowanego w zakresie wydawania zaświadczeń o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu – art. 30 ust. 5aa PrBudU.

Zgodnie z art. 30 ust. 5aa PrBudU organ administracji architektoniczno-budowlanej może z urzędu przed upływem 21 dni od dnia doręczenia zgłoszenia, wydać zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu. W toku czynności kontrolnych ustalono, że tylko 1 przypadku[33] wydano zaświadczenie. Zaświadczenie wydano z urzędu przed upływem 21 dni od dni doręczenia zgłoszenia, a więc przestrzegając wytycznych art. 30 ust. 5aa PrBudU. W podstawie prawnej zaświadczenia przywołano poza art. 30 ust. 5aa PrBduU, również art. 217 § 2 pkt 2 Kpa, który w niniejszej sprawie nie powinien mieć zastosowania. Należy bowiem zauważyć, iż nie zaistniały przesłanki do przywołania art. 217 § 2 pkt 2 Kpa, gdyż po pierwsze zaświadczenie nie jest wydawane z urzędu tylko na wniosek osoby ubiegającej się o zaświadczenie. Po drugie organ, wydając zaświadczenie na podstawie art. 30 ust. 5aa PrBudU, już potwierdził przyjęcie zgłoszenia bez sprzeciwu, więc bezcelowe było potwierdzania zaistniałego zdarzenia dodatkowo na podstawie art. 217 § 2 pkt 2 Kpa.

Ocena: Działania organu w tym zakresie **oceniono pozytywnie z uchybieniem.**

11.4. Działania organu kontrolowanego w zakresie bezzwłocznego przekazywania kopii zgłoszeń organowi nadzoru budowlanego art. 82b ust. 1 pkt 2 c) PrBudU.

---

[32] sprawa znak: UA.6743.291.2023,

[33] sprawa znak: UA.6743.261.2024,

Przepis art. 82b ust. 1 pkt 2 PrBudU zobowiązuje organ administracji architektoniczno-budowlanej do bezzwłocznego przekazywania wymienionych w pkt 2 dokumentów organom nadzoru budowlanego. Użyty przez ustawodawcę zwrot „bezzwłocznie" jest pojęciem nieostrym, niezdefiniowanym. W orzecznictwie sądów powszechnych wskazuje się, że pod pojęciem „niezwłocznie" należy rozumieć okres maksimum 14 dni.

Ustalenia kontroli wykazały, że dochodziło na naruszenia obowiązku bezzwłocznego przekazania kopii zgłoszeń, gdyż w 2 przypadkach[34] przekazanie nastąpiło po upływie 14 dni, w 2 przypadkach[35] po upływie 3 tygodni, w 1 przypadku[36] po upływie 1 miesiąca, a w 1 przypadku[37] przekazanie nastąpiło po upływie 6 miesięcy. Zatem na 12 zgłoszeń aż w 6 przypadkach przekazanie nastąpiło z naruszeniem przepisu, czyli w 50 % pobranych zgłoszeń.
Ocena: Działania organu kontrolowanego w tym zakresie **uznano za nieprawidłowość.** Skutkiem stwierdzonej nieprawidłowości jest brak wiedzy organu nadzoru budowanego o planowanych zamierzeniach inwestycyjnych.

11.5. Działania organu zmierzające do ustalenia wykonania rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce tymczasowych obiektów budowlanych wybudowanych na podstawie skutecznie dokonanego zgłoszenia oraz działalność zmierzającą do wyegzekwowania ciążącego na inwestorze obowiązku.

Do kontroli pobrano 6 zgłoszeń na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 7 PrBudU dotyczących budowy tymczasowych obiektów budowlanych. Ustalenia kontroli wykazały, że do żadnego zgłoszenia nie wpłynęła informacja od inwestora o wykonaniu rozbiórki lub przeniesieniu obiektów tymczasowych w inne miejsce.
Ocena: Organ pomimo upływu terminów określonych w zgłoszeniach do wykonania rozbiórki lub przeniesienia nie podejmował żadnych czynności celem ustalenia czy obowiązki wynikające ze zgłoszeń zostały wykonane, dlatego działania organu kontrolowanego w tym zakresie **oceniono negatywnie.** Skutkiem braku wiedzy po stronie jednostki kontrolowanej czy warunki zgłoszenia tymczasowego obiektu budowlanego zostały wykonane, a w konsekwencji także brak informacji czy występują przesłanki do wszczęcia egzekucji w administracji jest naruszeniem zasady praworządności.

12. Współpraca z organem nadzoru budowlanego, w szczególności w zakresie stwierdzenia wygaśnięcia decyzji o pozwoleniu na budowę, wydanych w okresie 2019-2020.

Przepis art. 85 PrBudU stanowi, iż współdziałanie organów nadzoru budowanego z organami administracji architektoniczno-budowlanej i organami kontroli państwowej obejmuje w szczególności uzgadnianie w miarę potrzeb planów kontroli i prowadzenia wspólnych działań kontrolnych oraz przekazywanie i wymianę informacji o wynikach kontroli. Ustawodawca przez użycie sformułowania „w szczególności" wskazuje na otwarty katalog zakresu współpracy pomiędzy organami, który powinien kształtować się w granicach obowiązujących przepisów.

W myśl art. 37 PrBudU wymagane jest wydanie przez organ administracji architektoniczno-budowlanej decyzji o wygaśnięciu pozwolenia na budowę w trybie art. 162

---

[34] sprawa znak: UA.6743.301.2023, UA.6743.98.2024,

[35] sprawa znak: UA.6743.315.2024, UA.6743.291.2023,

[36] sprawa znak: UA.6743.247.2023,

[37] sprawa znak: UA.6743.261.2024,

Kpa. Obowiązek ten może być realizowany tylko w przypadku stałego nadzoru nad przebiegiem procesu budowlanego. Ponieważ pozwolenia na budowę oraz dzienniki budowy wydają właściwe organy AAB, natomiast przyjmowanie zawiadomień o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych oraz prowadzenie ewidencji w tym zakresie, należy do zadań organów NB to w celu zapewnienia systemowej realizacji zadań wynikających z PrBudU niezbędna jest współpraca pomiędzy tymi organami (tj. organami nadzoru budowlanego i organami administracji architektoniczno-budowlanej).

Jednocześnie wystąpienia przesłanek powodujących wygaśnięcie decyzji o pozwoleniu na budowę nie można domniemywać oraz muszą być one niewątpliwe (wyrok NSA z 8 marca 2007 r., sygn. akt II OSK 457/06). Ustalenie, czy przedmiotowe przesłanki zostały spełnione, następuje w ramach postępowania dowodowego poprzedzającego wydanie przez organ administracji architektoniczno-budowlanej decyzji o stwierdzeniu wygaśnięcia decyzji o pozwoleniu na budowę. Organ w decyzji stwierdzającej wygaśnięcie decyzji o pozwoleniu na budowę powinien w sposób jednoznaczny określić datę, w której przedmiotowa decyzja wygasła. Wszelkie roboty budowlane podjęte lub kontynuowane po tej dacie należy uznać za prowadzone bez podstawy prawnej.

Na podstawie dokumentów[38] udostępnionych do kontroli ustalono, że organy prowadziły współpracę w ww. zakresie. Wspólnie organy przeprowadziły kontrole 7 inwestycji, które uzyskały pozwolenia na budowę w 2019 r. Poczynione ustalenia pozwoliły Prezydentowi Olsztyna orzec o wygaśnięciu 3 decyzji o pozwoleniu na budowę.

Ocena: Działania organu kontrolowanego w powyższym zakresie **oceniono pozytywnie.**

13. Wskazanie osób odpowiedzialnych za powstanie uchybień i nieprawidłowości.

Prezydent Olsztyna zadania organu administracji architektoniczno-budowlanej realizuje poprzez Dyrektora Wydziału Urbanistyki i Architektury, zatem odpowiedzialność za powstałe uchybienia i nieprawidłowości ponosi Dyrektor tego Wydziału.

ZALECENIA POKONTROLNE

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi wynikające z ustaleń kontroli, Warmińsko-Mazurski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego na podstawie art. 46 ust. 3 pkt 1 ustawy *z dnia 15 lipca 2011r.* o kontroli w administracji rządowej (t.j.: Dz. U. z 2020 r., poz. 224) w celu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości i uchybień, zalecam:

1. Wnikliwsze sprawdzanie wniosków o pozwolenie na budowę i ich załączników pod kątem czy wnioski osób prawnych są składane z zachowaniem wymogów dotyczących zasad ich reprezentacji.
2. Wnikliwsze sprawdzanie części rysunkowej projektów zagospodarowania działki lub terenu w zakresie zgodności z wymogami art. 34b ustawy – Prawo budowlane.
3. Podejmowanie działań zmierzających do wyegzekwowania obowiązku załączenia oddzielnie do każdej części projektu budowlanego (art. 34 ust. 3d PrBudU) oświadczenia, o którym mowa w art. 34 ust. 3d ust. 3 PrBudU.

   W myśl przepisu art. 34 ust. 3d pkt 3 PrBudU, oświadczenie o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej składa tylko projektant. Zgodnie z art. 34 ust. 3e PrBudU oświadczenie powinno zawierać: *imiona, nazwiska, numer uprawnień budowlanych lub numer decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych:*

   — *osób, o których mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1a PrBudU, biorących udział w opracowaniu projektu, do którego dołączane jest oświadczenie;*

[38] dokumenty z 2024 r. świadczące o współpracy między organami.

— *projektantów sprawdzających, którzy dokonali sprawdzenia projektu, do którego dołączone jest oświadczenie.*

4. Wnikliwszą kontrolę projektów zagospodarowania działki lub terenu oraz projektów architektoniczno-budowlanych załączanych do wniosków o pozwolenie na budowę lub do zgłoszeń budowy lub wykonania innych robót budowanych pod kątem zgodności z wytycznymi rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. *w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego* (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679) m.in.:
   — zamieszczania na stronie tytułowej projektu informacji zgodnych z przepisami § 7 ust. 2, 3, 4 i nazewnictwem określonym w rozporządzeniu oraz w ustawie Prawo budowlane,
   — zamieszczania w metrykach umieszczonych na rysunkach wchodzących w skład projektu budowlanego m.in. danych *„projektanta"* oraz *„projektanta sprawdzającego"*, jeżeli projekt architektoniczno-budowlany objęty był obowiązkiem sprawdzenia zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 3 i ust. 2 ww. rozporządzenia.

   W tym miejscu należy zauważyć, iż dane osób, o których mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1a PrBudU, biorących udział w opracowaniu projektu z określeniem zakresu sporządzonego przez nich opracowania oraz z ich podpisami, umieszcza się tylko na stronach tytułowych danego elementu projektu budowlanego (§ 7 ust. 2 pkt 3 i 4 ww. rozporządzenia).
5. Każdorazowo zawiadamiać strony postępowania w trybie przewidzianym w art. 36 § 1 Kpa o przyczynach niezałatwienia sprawy w terminie określonych w art. 35 Kpa ze wskazaniem nowego terminu załatwienia sprawy.
6. Zaleca się, aby przekazywanie kopii ostatecznych decyzji o pozwoleniu na budowę oraz kopii zgłoszeń do organu nadzoru budowlanego następowało bezzwłocznie.
7. Zaleca się przekazywanie kopii wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę i pozwoleniu na zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, właściwemu organowi podatkowemu w sprawach podatku od nieruchomości zgodnie z § 6 ust. 1 i 3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 24 grudnia 2002 r. w sprawie informacji podatkowych (t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1452)
8. W przypadku zgłoszeń tymczasowych obiektów budowlanych (art. 29 ust. 1 pkt 7 PrBudU) zaleca się podejmowanie działań sprawdzających wykonanie rozbiórki lub przeniesienia tymczasowego obiektu w inne miejsce niezwłocznie po terminie rozbiórki wskazanym w zgłoszeniu.

W terminie 2 miesięcy od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, proszę o przekazanie informacji o wykonaniu zaleceń lub o podjętych w tym celu działaniach albo przyczynach ich niepodjęcia, w odniesieniu do każdego ze sformułowanych zaleceń.

Od wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze.
Kierownik jednostki kontrolowanej skorzystał z uprawnienia do zgłoszenia zastrzeżeń, które zostały w części przyjęte. W związku z tym wystąpienie pokontrolne w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron postępowania kontrolnego, sporządzono w oparciu o treść projektu wystąpienia pokontrolnego oraz stanowiska kierownika komórki do spraw kontroli wobec zastrzeżeń.

WARMIŃSKO-MAZURSKI
WOJEWÓDZKI INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO

Maciej Kotarski

/dokument podpisany elektronicznie/

Pouczenie:

Stosownie do art. 48 i art. 49 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. *o kontroli w administracji rządowej* (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 224):

1) od wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze;
2) kierownik jednostki kontrolowanej, w wyznaczonym terminie, informuje kierownika jednostki kontrolującej o sposobie wykonania zaleceń, wykorzystaniu wniosków lub przyczynach ich niewykonania albo o innym sposobie usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.

Otrzymują:

1. Adresat (e-Doręczenia)
2. a/a

Użytkownik:
Data: **29-10-2026 12:41:28**
Raport: **Weryfikacja SZAFIR**

Data weryfikacji	Czy podpis poprawny	Czy cert. poprawny	Dane wystawcy	Numer seryjny cert.	Dane posiadacza	Identyfikator podpisu	Data podpisu	Typ certyfikatu
2026-10-29	Poprawnie zweryfikowany	Podpis zweryfikowany poprawnie. DN podpisującego: C=PL,serialNumber=,CN=Maciej Kotarski	organizationIdentifier=VATPL-5170359458,CN=Certum QCA 2017,O=Asseco Data Systems S.A.,C=PL	902881467049932017342866633167818807	C=PL,serialNumber=,CN=Maciej Kotarski	ID-862b0edb-c036-4573-8595-ca3d5764bbf5	2026-04-29 12:01:48	KWALIFIKOWANY