



**GLÓWNY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO**

DIK.50.4.2025

Warszawa, 20 października 2025 r.

**Pan
Adam Góral
Starosta Sokołowski**

**Wystąpienie pokontrolne sporządzone w wyniku kontroli problemowej Starosty
Sokołowskiego**

W okresie od 7 do 18 lipca 2025 r. zespół kontrolerów w składzie: Jacek Kosiński – główny specjalista (kierownik zespołu), Katarzyna Kozłowska – starszy specjalista (członek zespołu), działając z upoważnienia Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego, przeprowadził w trybie zwykłym kontrolę problemową Starosty Sokołowskiego¹. Zakresem kontroli objęto terminowość wydawania przez jednostkę kontrolowaną decyzji o pozwoleniu na budowę oraz rzetelność wprowadzania danych do rejestru wniosków i decyzji o pozwoleniu na budowę oraz rejestru zgłoszeń budowy² w okresie od 1 lipca 2023 r. do 30 czerwca 2025 r. Ponadto w ramach kontroli, w celu zbadania skuteczności prawa, zespół kontrolerów z Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego przeprowadził 3 inspekcje w terenie.

W okresie objętym kontrolą funkcję Starosty Sokołowskiego pełnili³: Pani Elżbieta Sadowska (do 6 maja 2024 r.)⁴ oraz Pan Adam Góral (od 6 maja 2024 r.)⁵. Zadania organu administracji architektoniczno-budowlanej Starosta Sokołowski wykonywał przy pomocy Wydziału Infrastruktury Środowiska i Budownictwa (zwanego dalej WSiB), nadzorowanym przez Wicestarostę Sokołowskiego⁶. Do zakresu działania WSiB należała realizacja zadań z zakresów: gospodarki wodnej, prawa geologicznego i górniczego, gospodarki leśnej w lasach niestanowiących własności Skarbu Państwa, ochrony przyrody, ochrony gruntów rolnych i leśnych, prawa ochrony środowiska, prawa łowieckiego oraz prawa budowlanego⁷.

Wydziałem Infrastruktury Środowiska i Budownictwa⁸ kierował Kierownik Wydziału. Do jego obowiązków należało m.in. nadzorowanie, kontrolowanie i organizowanie pracy pracowników wydziału, a także zapewnienie prawidłowego i terminowego wykonywania zadań wynikających

¹ Z siedzibą przy ul. Wolności 23, 08-300 Sokołów Podlaski.

² Zwanym dalej RWDZ.

³ Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 17 lipca 2025 r., znak: ŚiB.670.12.1.2025.

⁴ Wybrana na stanowisko uchwałą nr I/3/2018 Rady Powiatu Sokołowskiego z 23 listopada 2018 r.

⁵ Wybrany na stanowisko uchwałą nr I/3/2024 Rady Powiatu Sokołowskiego z 6 maja 2024 r.

⁶ § 9 ust. 1 pkt 1 Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Sokołowie Podlaskim, stanowiącego załącznik do uchwały nr 324/2022 Zarządu Powiatu Sokołowskiego z 28 stycznia 2022 r., zmienionej uchwałami Zarządu Powiatu Sokołowskiego: nr 513/2024 z 26 stycznia 2024 r. i nr 533/2024 z 13 marca 2024 r.

⁷ § 16 ww. regulaminu organizacyjnego.

⁸ Zwanym dalej: WSiB.

z przepisów prawa, uchwał Rady i Zarządu oraz zarządzeń Starosty⁹. W okresie objętym kontrolą funkcję kierownika pełniły: [redacted] (do 30 września 2024 r.) oraz [redacted] (od 1 października 2024 r.)¹⁰. Upoważnienie do wydawania decyzji w imieniu Starosty Sokołowskiego jako organu administracji architektoniczno-budowlanej posiadał kierownik WŚiB¹¹.

W kontrolowanym okresie, łącznie z kierownikiem WŚiB, zadania związane z rozpatrywaniem wniosków o pozwolenie na budowę wykonywało od 3 do 5 pracowników Wydziału¹². W całym okresie od 1 lipca 2023 r. do 30 czerwca 2025 r. na jednego pracownika WŚiB przypadało średnio ok. 290 wniosków w sprawie pozwolenia na budowę¹³. Zgodnie z udzielonymi wyjaśnieniami¹⁴, osoby odpowiedzialne za wydawanie pozwoleń na budowę we wskazanym wyżej okresie realizowały również inne zadania, takie jak: (...) *rozpatrywanie wniosków o pozwolenie na rozbiórkę obiektów budowlanych; rozpatrywanie wniosków o przeniesienie pozwoleń na budowę; uchylanie pozwoleń na budowę w sytuacji wprowadzenia istotnych odstępstw w czasie realizacji obiektów budowlanych; rozpatrywanie wniosków o udzielenie zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych; wydawanie zaświadczeń o samodzielności lokali; rejestracja dzienników budowy; udostępnianie w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa informacji o wydanych pozwoleniach na budowę i zgłoszeniach (...); przygotowanie i przekazanie informacji objętych obowiązkiem statystycznym do GUS oraz GUNB; rozstrzyganie, w drodze decyzji, o niezbędności wejścia do sąsiedniego budynku, lokalu lub nieruchomości i określanie granic niezbędnej potrzeby i warunków korzystania z nich w celu wykonywania prac przygotowawczych lub robót budowlanych; realizacja zadań z ustawy (...) o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych; prowadzenie rejestrów wniosków o pozwolenie na budowę, rejestrów decyzji o pozwolenie na budowę i przekazywanie ich kopii do PINB oraz prowadzenia innych rejestrów przewidzianych odrębnymi przepisami.*

W różnych okresach zadania związane z wprowadzeniem danych do rejestru wniosków i decyzji o pozwoleniu na budowę były realizowane przez różną liczbę pracowników WŚiB. Zgodnie z przedstawionymi wyjaśnieniami¹⁵ rejestr prowadziły od 1 lipca 2023 do lutego 2024 r. – 1 osoba, od lutego 2024 r. do października 2024 r. – 2 osoby, od listopada 2024 r. do maja 2025 r. – 4 osoby, od maja 2025 r. do 30 czerwca 2025 r. – 5 osób. Natomiast zadania związane z wprowadzaniem danych do rejestru zgłoszeń budowy były w tym okresie realizowane przez 2 osoby.

W badanym okresie certyfikat użytkownika systemu RWDZ posiadało 10 pracowników WŚiB (każdemu z nich przydzielono rolę redaktora)¹⁶.

Zgodnie z przekazanymi informacjami¹⁷ w okresie objętym kontrolą 7 pracowników WŚiB, w tym kierownik wydziału, uczestniczyło w szkoleniach dotyczących tematyki: „Prawo budowlane 2025 – kluczowe zmiany i ich wpływ na postępowania: strony postępowania, procedury administracyjne, decyzje o pozwoleniu na budowę, e-doręczenia i praktyczne

⁹ § 29 ww. regulaminu organizacyjnego.

¹⁰ Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 3 lipca 2025 r., znak: Or.1710.3.2025.

¹¹ Na podstawie upoważnienia z 6 lipca 2022 r., znak: OR.077.66.2022, udzielonego [redacted] raz upoważnienia z 9 października 2024 r. znak: OR.077.66.2024, udzielonego [redacted]

¹² Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 3 lipca 2025 r., znak: Or.1710.3.2025.

¹³ Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 3 lipca 2025 r., znak: Or.1710.3.2025.

¹⁴ Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 3 lipca 2025 r., znak: Or.1710.3.2025.

¹⁵ Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 3 lipca 2025 r., znak: Or.1710.3.2025.

¹⁶ Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 3 lipca 2025 r., znak: Or.1710.3.2025.

¹⁷ Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 3 lipca 2025 r., znak: Or.1710.3.2025.

aspekty stosowania nowych przepisów”¹⁸, „Pozwolenia na budowę w Starostwach Powiatowych. Jakże są nowe zasady odległości budynku od granicy działki? W jaki sposób weryfikować przepisy przeciwpożarowe? Jakże są procedury związane z obiektami tymczasowymi”¹⁹, a także „Zmiany w Kodeksie postępowania administracyjnego w ramach kolejnej deregulacji prawa”²⁰. Natomiast, w tym samym okresie (...) *pracownicy (...) odpowiedzialni za wprowadzenie danych do RWDZ nie uczestniczyli w szkoleniach dotyczących tej tematyki. Wiedzę na temat wprowadzania danych zdobywali od bardziej doświadczonych pracowników z dłuższym stażem pracy. (...). Przyczyną braku udziału w szkoleniach był brak wiedzy na temat organizowanych szkoleń.*

Z otrzymanych wyjaśnień²¹ wynika, że *funkcja kontroli i nadzoru w stosunku do pracowników realizujących zadania związane z prowadzeniem postępowań w sprawie pozwolenia na budowę oraz wprowadzaniem danych do RWDZ sprawowana jest na zasadzie samokontroli osoby wprowadzającej.*

Według udzielonych informacji²², w okresie objętym kontrolą do Starosty Sokołowskiego wpłynęło łącznie 678 wniosków o wydanie pozwolenia na budowę. Zakończonych zostało 595 spraw, spośród których: w 532 wydano decyzję o pozwoleniu na budowę, 28 postępowań umorzono, w 22 przypadkach wydano decyzję o odmowie udzielenia pozwolenia, a 13 spraw pozostawiono bez rozpatrzenia. Tymczasem w RWDZ, według stanu na 10 lipca 2025 r., zarejestrowano 645 wniosków z tego okresu, w tym 54 dotyczące pozwolenia na rozbiórkę. Jak wyjaśniła jednostka kontrolowana²³, rozbieżność w powyższych danych (...) *wynika z przejściowych przyczyn organizacyjnych w pracy wydziału. (...) jest skutkiem znaczącego obciążenia pracowników wydziału zadaniami merytorycznymi przy jednoczesnych rotacjach kadrowych, co chwilowo wpłynęło na bieżące wprowadzanie danych do systemu RWDZ.* Jednocześnie organ zapewnił, że (...) *wydział podejmuje obecnie intensywne działania organizacyjne, mające na celu szybkie uzupełnienie brakujących wpisów i przywrócenie pełnej spójności rejestru z dokumentacją spraw.* Według udzielonych informacji²⁴ do jednostki kontrolowanej wpłynęło także 101 zgłoszeń budowy, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 – 3 Prawa budowlanego²⁵. Przeprowadzona weryfikacja RWDZ²⁶ wykazała natomiast, że Starosta Sokołowski zarejestrował 711 zgłoszeń z okresu objętego kontrolą. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił²⁷, że część zgłoszeń została dodana (...) *omyłkowo w wyniku błędnego przyjęcia zakresu art. 30a pr. bud., dotyczącego zgłoszeń budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-3 (...).* Ocenę sposobu prowadzenia rejestrów przez jednostkę kontrolowaną, w tym pod kątem ich kompletności przedstawiono w dalszej części niniejszego dokumentu.

Z uzyskanych informacji²⁸ wynika, że Starosta Sokołowski nie był jeszcze kontrolowany w badanym obszarze.

Zgodnie z udzielonymi wyjaśnieniami²⁹ w okresie od 1 lipca 2023 r. do 30 czerwca 2025 r. *nie nastąpiło załatwienie sprawy z przekroczeniem terminu 65 dni oraz na Starostę Sokołowskiego nie została nałożona kara, o której mowa w art. 35 ust. 6 Prawa budowlanego.*

¹⁸ Szkolenie odbyło się 2 czerwca 2025 r.

¹⁹ Szkolenie odbyło się 1 lipca 2025 r.

²⁰ Szkolenie odbyło się 2 lipca 2025 r.

²¹ Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 3 lipca 2025 r., znak: Or.1710.3.2025.

²² Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 3 lipca 2025 r., znak: Or.1710.3.2025.

²³ Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 17 lipca 2025 r., znak: ŚiB.670.12.1.2025.

²⁴ Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 17 lipca 2025 r., znak: ŚiB.670.12.1.2025.

²⁵ Ustawa z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U z 2025 r. poz. 418 z późn. zm.), zwana dalej Prawem budowlanym.

²⁶ Stan na 10.07.2025 r.

²⁷ Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 17 lipca 2025 r., znak: ŚiB.670.12.1.2025.

²⁸ Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 3 lipca 2025 r., znak: Or.1710.3.2025.

²⁹ Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 3 lipca 2025 r., znak: Or.1710.3.2025.

Ocena ogólna

Negatywnie ocenia się działalność Starosty Sokołowskiego w zakresie terminowości wydawania decyzji w sprawie pozwolenia na budowę oraz rzetelności wprowadzania danych do rejestru wniosków i decyzji o pozwoleniu na budowę oraz rejestru zgłoszeń budowy.

Ustalenia kontroli wykazały, że jednostka kontrolowana niewłaściwie interpretuje przepisy wiążące organ w zakresie terminów, w jakich powinny być załatwiane wnioski w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę. W ocenie jednostki kontrolowanej³⁰ (...) *przepisem prawa określającym termin, w jakim organ administracji architektoniczno-budowlanej powinien załatwić wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę jest art. 35 ust. 6 ustawy Prawo budowlane (...)*. Jej zdaniem przepis ten ma charakter szczególny, a zatem ma pierwszeństwo przed ogólnymi regulacjami Kodeksu postępowania administracyjnego³¹, w tym przed art. 35 § 3 k.p.a. Na potwierdzenie tej tezy przywołano wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 11 stycznia 2018 r., sygn. akt II OSK 1148/17.

Chociaż ww. wyrok wskazuje, że art. 35 ust. 6 ustawy Prawo budowlane należy traktować jako przepis szczególny (*lex specialis*) wobec ogólnych zasad określonych w art. 35 k.p.a., to jednak nie doprowadził on do ukształtowania jednolitej linii orzeczniczej. Przeciwnie – w późniejszym orzecznictwie sądów administracyjnych dominuje pogląd, zgodnie z którym to przepisy art. 35 k.p.a. stanowią podstawę do ustalania terminów załatwienia sprawy o pozwolenie na budowę³². Zgodnie z tą regulacją, sprawy szczególnie skomplikowane powinny być rozstrzygane nie później niż w terminie dwóch miesięcy od daty wszczęcia postępowania. Tymczasem termin 65 dni przewidziany w art. 35 ust. 6 ustawy Prawo budowlane ma charakter wyłącznie sankcyjny, a jego przekroczenie pociąga za sobą wyłącznie skutki finansowe dla organu administracji publicznej. Przepis ten pełni zatem funkcję dyscyplinującą i służy zwiększeniu efektywności działania organów administracji publicznej, nie kształtując jednocześnie ich obowiązków proceduralnych ani nie stanowiąc normy wyznaczającej terminy załatwienia sprawy.

Analiza terminowości załatwiania skontrolowanych spraw wykazała, że 6³³ z nich zostało rozpatrzonych w terminie przekraczającym 2 miesiące, choć nie wystąpiły przypadki wydania decyzji w sprawie pozwolenia na budowę z przekroczeniem terminu 65 dni. W ramach kontroli ustalono również, że w prowadzonych przez Starostę Sokołowskiego sprawach występowały opóźnienia, w szczególności przy podejmowaniu działań zmierzających do nałożenia obowiązku usunięcia nieprawidłowości, o których mowa w art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane.

Negatywny wpływ na termin wydania decyzji w badanych sprawach miały też stwierdzone przypadki, w których Starosta Sokołowski wzywał inwestorów do usunięcia braków lub uzupełnienia nieprawidłowości bez oparcia w przepisach prawa lub stanie faktycznym spraw.

Ustalenia kontroli w zakresie terminowości prowadzenia postępowań skutkowały negatywną oceną działalności jednostki kontrolowanej w tym obszarze.

W ramach analizy danych wprowadzanych do RWDZ stwierdzono, że występowały przypadki zwłoki w rejestracji wpływających do Starosty Sokołowskiego wniosków i zgłoszeń. Nieprawidłowości i uchybienia stwierdzono także w zakresie rzetelności wprowadzania danych

³⁰ Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 3 lipca 2025 r., znak: Or.1710.3.2025.

³¹ Ustawa z 14 czerwca 1960 r. (Dz.U. z 2024 r. poz. 572 z późn. zm.), zwana dalej k.p.a.

³² Np. Wyrok WSA w Krakowie z 28 marca 2024 r., II SAB/Kr 247/23, LEX nr 3710498, Wyrok WSA we Wrocławiu z 7 maja 2024 r., II SAB/Wr 482/23, LEX nr 3726144, Wyrok WSA w Krakowie z 9 stycznia 2024 r., II SAB/Kr 111/23, LEX nr 3664391.

³³ ŚiB.6740.277.2023, ŚiB.6740.57.2025, ŚiB.6740.248.2024, ŚiB.6740.130.2024, ŚiB.6740.310.2023, ŚiB.6740.187.2024.

do rejestrów. Wśród występujących rozbieżności i braków znajdowały się również takie, które dotyczyły informacji na temat zdarzeń mających wpływ na ustalenie terminu wydania decyzji w sprawie pozwolenia na budowę. Ponadto kontrola wykazała, że Starosta Sokołowski wprowadził do RWDZ 80 zgłoszeń, które nie podlegają rejestracji, natomiast nie wprowadził 2 zgłoszeń, które powinny znaleźć się w rejestrze.

Całokształt ustaleń kontrolnych w zakresie prowadzenia RWDZ uzasadnia negatywną ocenę działalności Starosty Sokołowskiego w tym obszarze.

Oceny częściowe

1. Negatywnie ocenia się działalność Starosty Sokołowskiego w zakresie terminowości wydawania decyzji w sprawie pozwolenia na budowę

Kontroli poddano 30 spraw, w tym:

- 10³⁴, w których według danych z RWDZ przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na budowę nie wzywano do uzupełnienia braków formalnych wniosku lub usunięcia nieprawidłowości w projekcie budowlanym,
- 10³⁵, w których według danych z RWDZ przed udzieleniem pozwolenia na budowę wzywano do uzupełnienia braków formalnych wniosku lub usunięcia nieprawidłowości w projekcie budowlanym,
- 5³⁶, w których według danych z RWDZ umorzono postępowanie w sprawie pozwolenia na budowę,
- 5³⁷, w których według danych z RWDZ na dzień wystosowania zawiadomienia o kontroli nie zakończono decyzją.

W 10 sprawach³⁸ jednostka kontrolowana wzywała wnioskodawców do usunięcia braków o charakterze formalnym³⁹. Czynności tej, co do zasady dokonywano w terminie nieprzekraczającym 14 dni od dnia wpływu wniosku do Starosty Sokołowskiego. W jednej sprawie⁴⁰ pismo wzywające do uzupełnienia braków wysłano w terminie 17 dni, co stanowi nieprawidłowość. Jej przyczyną było opóźnienie w przekazaniu korespondencji operatorowi pocztowemu, celem doręczenia adresatowi. W wyjaśnieniach⁴¹ kierownik jednostki kontrolowanej wskazał, że (...) *sytuacja ta wynikała z niezależnych okoliczności organizacyjnych – w okresie przygotowania pisma Wydział nie posiadał kierownika, co wymagało oczekiwania na podpis Starosty. Dodatkowo, termin przypadło na okres wzmożonej absencji urlopowej oraz wdrażania nowych pracowników, co również wpłynęło na wydłużenie czasu obiegu dokumentów.*

³⁴ ŚiB.6740.239.2024, ŚiB.6740.199.2023, ŚiB.6740.18.2024, ŚiB.6740.97.2024, ŚiB.6740.149.2024, ŚiB.6740.287.2023, ŚiB.6740.53.2024, ŚiB.6740.241.2023, ŚiB.6740.187.2024, ŚiB.6740.110.2025.

³⁵ ŚiB.6740.78.2024, ŚiB.6740.40.2024, ŚiB.6740.172.2024, ŚiB.6740.267.2023, ŚiB.6740.231.2023, ŚiB.6740.193.2023, ŚiB.6740.310.2023, ŚiB.6740.130.2024, ŚiB.6740.248.2024, ŚiB.6740.57.2025.

³⁶ ŚiB.6740.277.2023, ŚiB.6740.131.2024, ŚiB.6740.284.2024, ŚiB.6740.102.2024, ŚiB.6740.214.2024.

³⁷ ŚiB.6740.185.2023, ŚiB.6740.233.2023, ŚiB.6740.181.2023, ŚiB.6740.202.2023, ŚiB.6740.216.2023.

³⁸ ŚiB.6740.78.2024, ŚiB.6740.40.2024, ŚiB.6740.172.2024, ŚiB.6740.267.2023, ŚiB.6740.185.2023, ŚiB.6740.193.2023, ŚiB.6740.202.2023, ŚiB.6740.181.2023, ŚiB.6740.216.2023, ŚiB.6740.102.2024.

³⁹ W trybie art. 64 § 2 k.p.a.

⁴⁰ ŚiB.6740.172.2024.

⁴¹ Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 17 lipca 2025 r., znak: ŚiB.670.12.1.2025.

Skutkiem powyższej nieprawidłowości było nieosiągnięcie celu, któremu służy regulacja zawarta w art. 33 ust. 6 Prawa budowlanego, tj. przyspieszenia działania organów wydających pozwolenie na budowę i skrócenia w praktyce czasu oczekiwania na wydanie decyzji⁴².

W 7 sprawach⁴³ wezwania do usunięcia braków we wniosku nie znajdowały oparcia w art. 64 § 2 k.p.a. lub stanie faktycznym sprawy, co stanowi nieprawidłowość. Starosta Sokołowski wzywał w tych przypadkach do:

- Przedłożenia ostatecznej decyzji o zezwoleniu na zajęcie pasa drogowego drogi gminnej (jedna sprawa⁴⁴).

W wyjaśnieniach⁴⁵ Starosta Sokołowski wskazał, że (...) ww. decyzja została dołączona przez inwestora do wniosku o pozwolenie na budowę jako dokument nieostateczny, w związku z powyższym za brak formalny organ uznał brak ostateczności tej decyzji i nałożył na Inwestora obowiązek przedłożenia ostatecznej decyzji.

W odniesieniu do przedstawionych wyjaśnień należy wskazać, że ww. decyzja zarządcy drogi odnosi się do etapu realizacji robót budowlanych, a nie uzyskiwania pozwolenia na budowę. Wskazuje na to chociażby fakt, że do wniosku o zezwolenie na zajęcie pasa drogowego w celu prowadzenia robót należy dołączyć oświadczenie o posiadaniu ważnego pozwolenia na budowę obiektu umieszczanego w pasie drogowym (§ 1 ust. 5 pkt 2 lit. a rozporządzenia Rady Ministrów z 1 czerwca 2004 r. w sprawie określenia warunków udzielania zezwoleń na zajęcie pasa drogowego⁴⁶). W konsekwencji fakt przedłożenia przez inwestora decyzji nieopatrzonej klauzulą ostateczności, nie może zostać zakwalifikowany jako brak formalny wniosku, o którym mowa w art. 64 § 2 k.p.a.

- Przedłożenia potwierdzenia uiszczenia opłaty skarbowej (5 spraw⁴⁷).

W wyjaśnieniach⁴⁸ jednostka kontrolowana wskazała, że (...) w dotychczasowej praktyce, w przypadku braku potwierdzenia uiszczenia opłaty skarbowej, kierowano do wnioskodawców wezwania do usunięcia braków formalnych na podstawie art. 64 § 2 ustawy (...) Kodeks postępowania administracyjnego (...). Po odbyciu szkoleń oraz pogłębionej analizie przepisów prawa materialnego i proceduralnego, organ posiada obecnie pełną wiedzę, iż w sytuacji braku potwierdzenia uiszczenia opłaty skarbowej prawidłową podstawę wezwania jest art. 261 § 1 Kpa oraz art. 6 ust. 1 pkt 3 ustawy (...) o opłacie skarbowej (...). W związku z powyższym organ zmienił praktykę i obecnie stosuje właściwe podstawy prawne przy wzywaniu do uiszczenia opłaty skarbowej (...).

- Dokonania korekty nazwy zamierzenia budowlanego (jedna sprawa⁴⁹).

Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił⁵⁰, że wezwanie było podyktowane koniecznością wyeliminowania rozbieżności w nazwach i rodzaju zamierzenia budowlanego występujących pomiędzy poszczególnymi dokumentami (wnioskiem a projektem budowlanym). Taka niespójność może prowadzić do niejasności co do zakresu i charakteru

⁴² Uzasadnienie do projektu ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (druk nr 2710 z 26 sierpnia 2014 r.), s. 13. Przepis wprowadzony ustawą z 20 lutego 2015 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 443).

⁴³ ŚiB.6740.78.2024, ŚiB.6740.172.2024, ŚiB.6740.267.2023, ŚiB.6740.185.2023, ŚiB.6740.193.2023, ŚiB.6740.216.2023, ŚiB.6740.181.2023.

⁴⁴ ŚiB.6740.193.2023.

⁴⁵ Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 17 lipca 2025 r., znak: ŚiB.670.12.1.2025.

⁴⁶ Dz. U. z 2016 r. poz. 1264.

⁴⁷ ŚiB.6740.78.2024, ŚiB.6740.172.2024, ŚiB.6740.181.2023, ŚiB.6740.216.2023, ŚiB.6740.185.2023.

⁴⁸ Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 17 i 25 lipca 2025 r., znak: ŚiB.670.12.1.2025.

⁴⁹ ŚiB.6740.267.2023.

⁵⁰ Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 17 lipca 2025 r., znak: ŚiB.670.12.1.2025.

planowanej inwestycji. Wezwanie (...) miało na celu zapewnienie kompletności i spójności dokumentacji oraz prawidłowego przebiegu postępowania administracyjnego.

W związku z powyższymi wyjaśnieniami należy zaznaczyć, że w omawianej sprawie Starosta Sokołowski wezwał do „poprawnego” określenia nazwy zamierzenia budowlanego zarówno we wniosku, jak i dokumentacji projektowej. Organ wskazał przy tym przykładowy sposób jej sformułowania. Nie wynika z tego, że występowała rozbieżność między wnioskiem a przedłożonym projektem budowlanym. Wystosowane wezwanie nie zmierzało do zapewnienia spójności między dokumentami, a do wprowadzenia korekty nazwy zamierzenia, co w opisywanej sprawie było nieuzasadnione.

W 2 sprawach⁵¹ opisane powyżej braki dotyczące potwierdzenia uiszczenia opłaty skarbowej za wydanie pozwolenia na budowę były jedynymi wskazanymi w wezwaniu. Biorąc pod uwagę, że zobowiązanie wnioskodawcy do ich usunięcia było uprawnione na podstawie innych przepisów k.p.a., nie można stwierdzić, że ww. nieprawidłowość wywołała w tych przypadkach negatywne skutki. W pozostałych sprawach Starosta Sokołowski wskazywał zarówno na rzeczywiste braki formalne, jaki i dokonywał wezwań wykraczających poza uprawnienie wynikające z art. 64 § 2 k.p.a. W związku z tym nie jest możliwe jednoznaczne wskazanie jakie skutki wywołało nieprawidłowe działanie organu. Należy natomiast zwrócić uwagę, że każdy z obowiązków nałożonych na inwestora celem dalszego procedowania sprawy wymaga podjęcia konkretnych czynności zajmujących określoną jednostkę czasu. Wprowadzenie kolejnej dodatkowej korekty we wniosku i pozyskanie każdego nowego dokumentu nie pozostaje bez wpływu na czas, w którym inwestor może przedłożyć całościowo poprawioną dokumentację.

W wezwaniach wyznaczano różne terminy na uzupełnienie podania (7, 14, 21 lub 90 dni). W 3 przypadkach⁵² Starosta Sokołowski pozostawił podania bez rozpoznania ze względu na nieusunięcie wskazanych braków w wyznaczonym terminie o czym wnioskodawcy zostali poinformowani odrębnym pismem. Jednak w jednej sprawie⁵³ wspomniana informacja została wysłana przed upływem terminu wyznaczonego na uzupełnienie braków. W wyjaśnieniach⁵⁴ jednostka kontrolowana wskazała, że organ w związku z faktem fizycznego zwrotu przesyłki do urzędu (...) uznał, że nie doszło do skutecznego doręczenia, a (...) kierując się przesłanką skuteczności działań proceduralnych i celowości dalszego procedowania (...) – przyjął, że skoro pismo nie zostało skutecznie doręczone, a jednocześnie nie zostało podjęte żadne uzupełnienie przez inwestora, brak reakcji należy potraktować jako podstawę do wydania zawiadomienia o pozostawieniu wniosku bez rozpatrzenia. W dalszej części organ przyznał, że (...) przyjęcie braku możliwości odbioru jako równoznaczne z nieskutecznym doręczeniem było błędne. Stwierdzono jednocześnie, że (...) zgodnie z art. 44 § 4 k.p.a., w przypadku dwukrotnego awizowania i niepodjęcia przesyłki w terminie, doręczenie uznaje się za dokonane z upływem 14 dni od dnia pierwszego awizowania – w tym przypadku z dniem 05.10.2023 r. W rezultacie (...) termin 7 dni na uzupełnienie braków należało liczyć od dnia 06.10.2023 r., co oznacza, że upływał dopiero w dniu 13.10.2023 r. a więc zawiadomienie z dnia 11.10.2023 r. zostało wydane przedwcześnie, tj. przed upływem wyznaczonego terminu.

W 13 sprawach⁵⁵ strony były zawiadamiane o wszczęciu postępowania. W 12 przypadkach pisma w tej sprawie wystosowano w terminie nieprzekraczającym 14 dni od daty wpływu

⁵¹ ŚiB.6740.78.2024, ŚiB.6740.172.2024.

⁵² ŚiB.6740.185.2023, ŚiB.6740.202.2023, ŚiB.6740.216.2023.

⁵³ ŚiB.6740.216.2023.

⁵⁴ Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 25 lipca 2025 r., znak: ŚiB.670.12.1.2025.

⁵⁵ ŚiB.6740.239.2024, ŚiB.6740.149.2024, ŚiB.6740.172.2024, ŚiB.6740.231.2023, ŚiB.6740.277.2023, ŚiB.6740.131.2024, ŚiB.6740.287.2023, ŚiB.6740.53.2024, ŚiB.6740.187.2024, ŚiB.6740.110.2025, ŚiB.6740.193.2023, ŚiB.6740.57.2025, ŚiB.6740.310.2023.

kompletnego wniosku. W jednej sprawie⁵⁶ zawiadomienie wysłano w terminie przekraczającym miesiąc, lecz przed upływem dwóch miesięcy od dnia wszczęcia postępowania. W sprawach, w których organ nie dokonywał zawiadomień o wszczęciu postępowania, co do zasady jedynymi uczestnikami postępowań były strony wnioskujące. Tylko w jednej⁵⁷ z nich stroną obok wnioskodawcy był również jego małżonek jako współwłaściciel nieruchomości objętej wnioskiem. Z wyjaśnień⁵⁸ przedstawionych przez organ wynika, że (...) *nie wystosował zawiadomienia do współwłaściciela nie będącego inwestorem, nie na skutek zamierzonego działania, lecz w wyniku niedopatrzenia proceduralnego na etapie analizy kręgu stron (...).* Jednocześnie wskazano, że (...) *brak zawiadomienia o wszczęciu postępowania nie miał charakteru celowego i wynikał z przeoczenia w toku intensywnej obsługi dużej liczby spraw, a nie z celowego ograniczenia udziału strony w postępowaniu (...), a także że (...) organ przyjął, iż inwestor reprezentuje oboje małżonków jako współwłaściciele nieruchomości pozostającej we wspólnym majątku.*

W 11 skontrolowanych sprawach⁵⁹ Starosta Sokołowski wydał postanowienie nakładające obowiązek usunięcia nieprawidłowości w przedłożonej dokumentacji⁶⁰. Każde z postanowień zostało wydane w terminie przekraczającym miesiąc od dnia wszczęcia postępowania (w skrajnym przypadku⁶¹ termin ten wyniósł 65 dni), co stanowi nieprawidłowość.

Z udzielonych wyjaśnień⁶² wynika, że powyższe (...) *opóźnienie (...) wynikało z przyczyn organizacyjnych, które uniemożliwiły wcześniejsze załatwienie sprawy. W okresie prowadzenia postępowania do realizacji zadań w zakresie administracji architektoniczno-budowlanej został powołany nowy zespół pracowników, który nadal wymagał czasu na zapoznanie się z obowiązującymi procedurami. Dodatkowo w analizowanym okresie nie zostały jeszcze przeprowadzone szkolenia merytoryczne, co wpłynęło na konieczność wydłużonej weryfikacji dokumentacji projektowej oraz ocenę zgodności z przepisami. Mając na uwadze powyższe, wydanie postanowienia nie było wynikiem zaniedbania ani celowej przewlekłości działania organu, lecz wynikało z okoliczności o charakterze organizacyjnym i przejściowym. Dodatkowo wskazywano, że zgodnie z art. 35 ust. 6 ustawy Prawo budowlane decyzja o pozwoleniu na budowę powinna zostać wydana w terminie 65 dni od dnia wszczęcia postępowania (...).* Postanowienie wysłano w obowiązującym terminie (...). W odniesieniu do jednej sprawy⁶³ kierownik jednostki kontrolowanej powoływał się również w wyjaśnieniach⁶⁴ na (...) *dużą liczbę wpływających spraw oraz niewystarczającą obsadę kadrową wydziału (...).*

W odniesieniu do przedstawionych wyjaśnień należy zauważyć, że niezależnie od tego, czy przepisy prawa określają wprost termin na podjęcie określonych czynności czy też nie, organ administracji publicznej jest zobowiązany na każdym etapie postępowania działać z zachowaniem zasady szybkości, wynikającej z art. 12 § 1 k.p.a.

Skutkiem ww. nieprawidłowości było wydłużenie czasu załatwienia sprawy.

Termin na usunięcie nieprawidłowości w przedłożonej dokumentacji wyznaczano poprzez wskazanie określonej liczby dni od daty doręczenia postanowienia (od 21 do 45 dni). W jednym

⁵⁶ ŚiB.6740.310.2023.

⁵⁷ ŚiB.6740.241.2023.

⁵⁸ Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 17 lipca 2025 r., znak: ŚiB.670.12.1.2025.

⁵⁹ ŚiB.6740.78.2024, ŚiB.6740.172.2024, ŚiB.6740.267.2023, ŚiB.6740.231.2023, ŚiB.6740.277.2023, ŚiB.6740.131.2024, ŚiB.6740.57.2025, ŚiB.6740.248.2024, ŚiB.6740.130.2024, ŚiB.6740.310.2023, ŚiB.6740.181.2023.

⁶⁰ W trybie art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego.

⁶¹ ŚiB.6740.248.2024.

⁶² Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 17 i 25 lipca 2025 r., znak: ŚiB.670.12.1.2025.

⁶³ ŚiB.6740.277.2023.

⁶⁴ Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 25 lipca 2025 r., znak: ŚiB.670.12.1.2025.

przypadku⁶⁵ termin ten był wydłużany na wniosek inwestora. Nowy termin wyznaczano zgodnie z żądaniem wnioskodawcy.

W 9⁶⁶ sprawach obowiązki nałożone ww. postanowieniami nie znajdowały oparcia w przepisach prawa albo stanie faktycznym sprawy, co stanowi nieprawidłowość. Jednostka kontrolowana wzywała inwestorów do:

- Przedłożenia decyzji o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej lub zaświadczenia stwierdzającego, że taka decyzja nie jest wymagana (jedna sprawa⁶⁷).

W udzielonych wyjaśnieniach⁶⁸ jednostka kontrolowana wskazywała, że nakładając obowiązek kierowała się (...) art. 32 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz art. 11 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W powyższej sprawie teren inwestycji położony był na gruntach PsV, Br-RV, Br-PsV, Lzr-PsV, a więc organ uznał za zasadne przedłożenie stosownych dokumentów, które potwierdzą czy dla danej inwestycji będzie wymagane wyłączenie gruntów z produkcji rolnej, czy nie będzie zachodziła taka potrzeba.

Należy w tym miejscu wskazać, że inwestor nie ma obowiązku dostarczania dowodów potwierdzających, iż nie jest zobowiązany do uzyskania decyzji o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej. To do organu prowadzącego sprawę należy ustalenie, czy taki dokument powinien zostać przedłożony. Przenoszenie tego obowiązku na inwestora jest nieuzasadnione. Jednocześnie Starosta Sokołowski będąc zarówno organem administracji architektoniczno-budowlanej, jak i organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych jest w stanie ustalić na podstawie informacji własnych, czy dany grunt wymaga uzyskania decyzji o wyłączeniu z produkcji rolnej.

Niezależnie od powyższego należy zwrócić uwagę, że wyłączeniu z produkcji rolnej podlegają jedynie użytki rolne wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego, zaliczone do klas I, II, III, IIIa, IIIb, oraz użytki rolne klas IV, IVa, IVb, V i VI wytworzone z gleb pochodzenia organicznego⁶⁹. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków omawiana inwestycja miała być realizowana na użytkach rolnych zaliczonych do klasy V. Z mapy glebowo-rolniczej⁷⁰ wynika natomiast, że na tym terenie znajdują się gleby brunatne wylugowane (Bw) oraz czarne ziemie zdegradowane i ziemie szare (Dz). Nie są to gleby organiczne, do których, zgodnie z „Systematyką gleb Polski”⁷¹, zaliczają się gleby torfowe, limnowe, murszowe i ściółkowe.

- Przedłożenia ekspertyzy rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych, o której mowa w art. 71 ust. 2a Prawa budowlanego (jedna sprawa⁷²).

W wyjaśnieniach⁷³ wskazano, że Starosta Sokołowski nakładając obowiązek (...) kierował się tym iż z projektu budowlanego wynikało iż projektowana rampa z zadaszeniem i obudową została zakwalifikowana do strefy pożarowej produkcyjno-magazynowej PM (...). Wniosek o wydanie decyzji o zmianie pozwolenia na budowę dotyczy m.in. zmiany zamierzonego sposobu użytkowania części budynku magazynowego i rampy z zadaszeniem i obudową, w miejscu której została zaprojektowana rozbudowa budynku

⁶⁵ ŚiB.6740.248.2024

⁶⁶ ŚiB.6740.277.2023, ŚiB.6740.172.2024, ŚiB.6740.231.2023, ŚiB.6740.131.2024, ŚiB.6740.267.2023, ŚiB.6740.57.2025, ŚiB.6740.248.2024, ŚiB.6740.130.2024, ŚiB.6740.181.2023.

⁶⁷ ŚiB.6740.277.2023.

⁶⁸ Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 25 lipca 2025 r., znak: ŚiB.670.12.1.2025.

⁶⁹ Art. 11 ust. 1 ustawy z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 82).

⁷⁰ Dostępnej pod adresem <https://mapy.geoportal.gov.pl>.

⁷¹ Systematyka gleb Polski, 2019, Polskie Towarzystwo Gleboznawcze, Komisja Genezy Klasyfikacji i Kartografii Gleb. Wydawnictwo Uniwersytetu Przyrodniczego we Wrocławiu, Polskie Towarzystwo Gleboznawcze, Wrocław – Warszawa.

⁷² ŚiB.6740.172.2024.

⁷³ Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 17 lipca 2025 r., znak: ŚiB.670.12.1.2025.

magazynowego o część socjalno-biurową. Część socjalno-biurowa (...) została zakwalifikowana do ZL III kategorii zagrożenia ludzi. Do zmiany zamierzonego sposobu użytkowania rampy z zadaszeniem i obudową, która prowadzi do zmiany warunków bezpieczeństwa pożarowego, należało dołączyć ekspertyzę. Odstąpiono od ekspertyzy ponieważ ostatecznie wskazano iż rampa wraz z zadaszeniem nie została wykonana.

W odniesieniu do powyższego należy zaznaczyć, że opisywana sprawa nie dotyczyła zmiany sposobu użytkowania, o której mowa w art. 71 Prawa budowlanego. Przepis ten dotyczy obiektów użytkowanych, w których przewiduje się podjęcie lub zaniechanie działalności zmieniającej warunki ich bezpiecznego użytkowania. Nie ma on natomiast zastosowania do obiektów budowlanych będących w budowie. W takich przypadkach, tak jak to miało miejsce w opisywanej sprawie, zastosowanie ma procedura związana z istotnym odstępniem od zatwierdzonego projektu architektoniczno-budowlanego w zakresie zmiany zamierzonego sposobu użytkowania obiektu. Kwestie bezpieczeństwa pożarowego w takim postępowaniu powinny być opisane w projekcie budowlanym.

- Doprowadzenia projektu architektoniczno-budowlanego do zgodności z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie⁷⁴ lub wykazania tej zgodności (3 sprawy⁷⁵).

W 2 sprawach⁷⁶ powyższy obowiązek związany był z zapewnieniem pomieszczenia higienicznosanitarnego przystosowanego do potrzeb osób niepełnosprawnych. W odniesieniu do pierwszej z nich⁷⁷ kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił⁷⁸, że (...) w przedłożonym projekcie architektoniczno-budowlanym oznaczono przestrzeń manewrową jako koło bez wymiarów w związku z powyższym wskazano w postanowieniu o uzupełnieniu kompletności projektu dotyczącego przestrzeni manewrowej zgodnej z warunkami technicznymi. W wyjaśnieniach⁷⁹ dotyczących drugiej sprawy⁸⁰ wskazano, że zgodnie z zapisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie § 86 – w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych, co najmniej jedno z ogólnodostępnych pomieszczeń higienicznosanitarnych powinno być przystosowane dla tych osób przez zapewnienie przestrzeni manewrowej o wymiarach 1,5 x 1,5 m (...). W przedłożonym projekcie architektoniczno-budowlanym oznaczono przestrzeń manewrową prawdopodobnie jako koło bez wymiarów (...). Podkreślono przy tym, że (...) celem organu nie było rozszerzenie uprawnień o sprawdzenie projektu architektoniczno-budowlanego pod kątem zgodności z warunkami technicznymi, lecz jedynie miało stanowić punkt odniesienia dla oceny kompletności i czytelności dokumentacji z punktu widzenia deklarowanej funkcji pomieszczeń (...).

Z powyższych wyjaśnień wynika, że Starosta Sokołowski zdaje sobie sprawę, że zgodnie z art. 35 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego jest uprawniony do oceny zgodności projektu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi wyłącznie w zakresie projektu zagospodarowania działki lub terenu. Niemniej jednak należy stwierdzić, że treść nałożonego przez jednostkę kontrolowaną obowiązku wprost zmierzała do wykazania, że projekt architektoniczno-budowlany spełnia wymogi rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Nie można przyjąć, że działanie organu zmierzało do zapewnienia kompletności projektu, skoro żaden przepis prawa nie wymaga zawarcia w części rysunkowej projektu architektoniczno-budowlanego

⁷⁴ Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.

⁷⁵ ŚiB.6740.231.2023, ŚiB.6740.131.2024, ŚiB.6740.181.2023.

⁷⁶ ŚiB.6740.231.2023, ŚiB.6740.181.2023.

⁷⁷ ŚiB.6740.231.2023.

⁷⁸ Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 17 lipca 2025 r., znak: ŚiB.670.12.1.2025.

⁷⁹ Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 25 lipca 2025 r., znak: ŚiB.670.12.1.2025.

⁸⁰ ŚiB.6740.181.2023.

oznaczeń i informacji dotyczących przestrzeni manewrowej w pomieszczeniach toalet dla osób poruszających się na wózkach. Należy dodatkowo zwrócić uwagę, że bezpodstawne było kwestionowanie przez Starostę Sokołowskiego zastosowania symbolu okręgu do przedstawienia wspomnianej przestrzeni.

W trzeciej sprawie⁸¹ nałożony obowiązek dotyczył wykonania ściany oddzielenia przeciwpożarowego. Starosta Sokołowski wyjaśnił⁸², że w *postanowieniu (...) w pkt 2 nałożono na Inwestora obowiązek uzupełnienia części rysunkowej projektu architektoniczno-budowlanego o oznaczenia klas odporności ogniowej lub dymoszczelności elementów oddzielenia przeciwpożarowego i innych elementów obiektu budowlanego, w których przejścia instalacyjne muszą być zabezpieczone pod względem przeciwpożarowym, a także drzwi, bram lub innych zamknięć przeciwpożarowych – zgodnie z § 9 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju (...) w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. Z kolei pkt 3 i 4 stanowiły kontynuację obowiązku uzupełnienia dokumentacji projektowej, w szczególności części rysunkowej projektu architektoniczno-budowlanego, w celu umożliwienia organowi dokonania oceny kompletności projektu w rozumieniu art. 35 ust. 1 pkt 3 ustawy Prawo budowlane. Wskazanie w postanowieniu przepisów techniczno – budowlanych (w szczególności § 235 ust. 2 i § 235 ust. 3 warunków technicznych) miało charakter wyłącznie informacyjny. Celem było precyzyjne wskazanie, jakich konkretnych oznaczeń brakuje w projekcie, co uniemożliwiało uznanie dokumentacji za kompletną. Organ nie dokonywał merytorycznej oceny zgodności projektu z przepisami techniczno-budowlanymi, lecz działał w granicach uprawnień wynikających z art. 35 ust. 1 pkt 3 ustawy Prawo budowlane.*

W związku z informacjami jednostki kontrolowanej należy wskazać, że z treści wspomnianych obowiązków zawartych w pkt 3 i 4 postanowienia nie wynika, że odnoszą się one do oznaczenia klas odporności ogniowej lub dymoszczelności ściany oddzielenia przeciwpożarowego. Wskazano w nich wyłącznie sposób, w jaki powinna zostać zaprojektowana ściana oddzielenia przeciwpożarowego, żeby spełnione zostały wymogi rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Niezależnie od intencji jednostki kontrolowanej z jednoznacznie brzmiącej treści wydanego postanowienia wynika obowiązek dostosowania części rysunkowej projektu architektoniczno-budowlanego do przepisów techniczno-budowlanych, a nie uzupełnienia brakujących oznaczeń.

- Określenia granic obszaru opracowania w granicach obszaru, który był przedmiotem aktualizacji geodezyjnej, co zgodnie z udzielonymi wyjaśnieniami⁸³ zmierzało do rozszerzenia wspomnianego obszaru (jedna sprawa⁸⁴).

Z udzielonych wyjaśnień⁸⁵ wynika, że ww. obowiązek nałożono, w celu doprowadzenia do przedłożenia projektu zagospodarowania terenu na aktualnej i kompletnej mapie do celów projektowych.

W odniesieniu do udzielonych wyjaśnień należy wskazać, że z przepisów prawa wynika jedynie, że projekt zagospodarowania działki lub terenu ma zostać sporządzony na aktualnej mapie do celów projektowych lub jej kopii. Określenie granic działki lub terenu na części rysunkowej projektu nie jest natomiast związane z obszarem, który był przedmiotem aktualizacji geodezyjnej, a z zakresem planowanej inwestycji. Nie ma podstaw, żeby kwestionować prawidłowość sporządzenia tej części projektu jeśli obszar inwestycji został

⁸¹ ŚiB.6740.131.2024.

⁸² Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 25 lipca 2025 r., znak: ŚiB.670.12.1.2025.

⁸³ Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 17 lipca 2025 r., znak: ŚiB.670.12.1.2025.

⁸⁴ ŚiB.6740.267.2023.

⁸⁵ Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 17 lipca 2025 r., znak: ŚiB.670.12.1.2025.

określony w taki sposób, że mieści się w całości na aktualnej mapie do celów projektowych.

- Wskazania powierzchni zabudowy obiektów i określenia powierzchni biologicznie czynnej w sytuacji, gdy inwestycja dotyczyła remontu budynku (jedna sprawa⁸⁶).

W wyjaśnieniach⁸⁷ wskazano, że organ nakładając obowiązek kierował się § 14 ust. 4 rozporządzenia Ministra Rozwoju z 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, zgodnie z którym część opisowa projektu zagospodarowania działki lub terenu zawiera m.in. zestawienia powierzchni zabudowy projektowanych i istniejących obiektów budowlanych oraz powierzchni biologicznie czynnej (...) *Wezwanie miało na celu zapewnienie kompletności dokumentacji projektowej (...).*

W związku z powyższym należy podkreślić, że zgodnie z art. 34 ust. 2 Prawa budowlanego, zakres i treść projektu budowlanego powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu oraz stopnia skomplikowania robót budowlanych. Oznacza to w szczególności, że nie ma konieczności zamieszczania opisów i zestawień dotyczących elementów obiektu i jego otoczenia, które w ramach zamierzenia budowlanego nie ulegają zmianie.

- Sporządzenia części rysunkowej projektu architektoniczno-budowlanego w sposób wyróżniający graficznie stan istniejący i projektowany w sytuacji, gdy inwestycja dotyczyła remontu budynku (jedna sprawa⁸⁸).

W wyjaśnieniach⁸⁹ wskazano, że organ (...) *kierował się koniecznością zapewnienia spójności i czytelności dokumentacji projektowej. Projektant nie dołączył legendy z oznaczeniem elementów istniejących dlatego organ wezwał do wyróżnienia graficznie stanu istniejącego i projektowanego dla prawidłowej oceny planowanych inwestycji.*

Ponownie należy zwrócić uwagę, że projekt budowlany powinien być dostosowany do planowanej inwestycji. W kontekście robót polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego obiektu nieuzasadnionym jest nakładanie obowiązku wyróżnienia na rysunkach wchodzących w skład projektu architektoniczno-budowlanego stanu istniejącego i projektowanego. Wskazuje na to również § 11 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, który tego typu wymóg odnosi jedynie do projektów odbudowy, rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy obiektu budowlanego.

- Przedłożenia kopii uprawnień budowlanych projektanta, który był wpisany do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane (jedna sprawa⁹⁰).

W wyjaśnieniach⁹¹ Starosta Sokołowski wskazał, że (...) *przyjął do wiadomości fakt wpisu projektanta do e-CRUB i uznaje, że nie ma potrzeby dołączania kopii decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych (...).*

- Doprowadzenia zamierzenia do zgodności z zapisami decyzji o warunkach zabudowy, ze względu na uwzględnienie we wniosku przebudowy sieci kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej, czego nie obejmowała ta decyzja (jedna sprawa⁹²).

⁸⁶ ŚiB.6740.267.2023.

⁸⁷ Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 17 lipca 2025 r., znak: ŚiB.670.12.1.2025.

⁸⁸ ŚiB.6740.267.2023.

⁸⁹ Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 17 lipca 2025 r., znak: ŚiB.670.12.1.2025.

⁹⁰ ŚiB.6740.267.2023.

⁹¹ Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 17 lipca 2025 r., znak: ŚiB.670.12.1.2025.

⁹² ŚiB.6740.231.2023.

W wyjaśnieniach⁹³ Starosta Sokołowski wskazał, że ze względu na ujęcie we wniosku ww. przebudów inwestycja nie była zgodna (...) z *ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy. Zakres wniosku o pozwolenie na budowę może być węższy, ale nie szerszy niż zakres decyzji o warunkach zabudowy, organ ma prawo wymagać, aby inwestor dostosował projekt do wymogów decyzji WZ lub uzupełnił wymagane decyzje (np. zmianę lub uzupełnienie WZ). Organ jest związany warunkami decyzji o warunkach zabudowy. Oznacza to, że inwestycja musi mieścić się w ramach i wymogach tej decyzji. Ostatecznie inwestor przedkładając poprawiony projekt budowlany wskazał, iż przebudowę sieci (...) będzie realizował wg odrębnej procedury.*

W związku z powyższymi wyjaśnieniami należy zaznaczyć, że do wniosku o pozwolenia na budowę należy dołączyć decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jedynie jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 33 ust. 2 pkt 3 Prawa budowlanego). Natomiast zgodnie z art. 50 ust. 2 oraz art. 59 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym⁹⁴ decyzja taka nie jest wymagana m.in. dla robót budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę. Przebudowa sieci kanalizacyjnych oraz sieci elektroenergetycznych obejmujących napięcie znamionowe nie wyższe niż 15 kV są zwolnione z obowiązku uzyskania wspomnianego pozwolenia (art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. b Prawa budowlanego). Roboty te nie wymagają zatem uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Nie zmienia tego fakt, że zostały one przewidziane w ramach realizacji inwestycji obejmującej również wykonanie robót, dla których istnieje obowiązek uzyskania takiej decyzji.

- Uzupełnienia części opisowej projektu zagospodarowania terenu poprzez wskazanie numeru ewidencyjnego działki, na której zlokalizowana była droga gminna, pomimo że dane te wynikały z części rysunkowej tego projektu (jedna sprawa⁹⁵).

W wyjaśnieniach⁹⁶ organ stwierdził, że (...) *uznał, iż konieczność wskazania danych ewidencyjnych nieruchomości drogowej jest niezbędna dla realnej i prawnej weryfikacji dostępu do drogi publicznej oraz zapewni jednoznaczność w odczytaniu dokumentacji projektowej. Jednocześnie zaznaczono, że (...) wskazane uchybienie miało charakter wyłącznie redakcyjny i nie miało wpływu na merytoryczną treść postanowienia ani na tok prowadzonego postępowania (...).*

W odniesieniu do przedstawionych wyjaśnień należy podkreślić, że choć w części opisowej projektu zagospodarowania terenu, dotyczącej dostępu do drogi publicznej, nie wskazano numeru ewidencyjnego działki drogowej, to informacje te zostały zawarte w części graficznej tego projektu. W związku z tym organ dysponował danymi umożliwiającymi skuteczną ocenę zgodności projektu z warunkami zabudowy. Wobec powyższego, nałożenie obowiązku uzupełnienia części opisowej projektu w tym zakresie należy uznać za nieuzasadnione, gdyż nie wynikało to z rzeczywistego braku informacji. Ponadto należy podkreślić, że obowiązki nałożone na inwestora powinny mieć charakter merytoryczny, a nie redakcyjny, gdyż ich niewykonanie może skutkować odmową wydania pozwolenia na budowę.

- Wskazania w części opisowej projektu zagospodarowania działki lub terenu układu komunikacyjnego oraz sposobu dostępu do drogi publicznej, pomimo że przedmiotem inwestycji była budowa wewnętrznej instalacji gazowej w budynku (jedna sprawa⁹⁷).

⁹³ Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 17 lipca 2025 r., znak: ŚiB.670.12.1.2025.

⁹⁴ Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.

⁹⁵ ŚiB.6740.57.2025.

⁹⁶ Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 17 lipca 2025 r., znak: ŚiB.670.12.1.2025.

⁹⁷ ŚiB.6740.248.2024.

W wyjaśnieniach⁹⁸ wskazano, że (...) dokumentacja projektowa nie zawierała wszystkich wymaganych elementów, w tym kompletnego opisu projektu zagospodarowania terenu (...). Organ wezwał inwestora powołując się na § 14 który określa co zawiera część opisowa projektu zagospodarowania działki lub terenu, nie nałożył obowiązku przedstawienia (...) układu komunikacyjnego oraz sposobu dostępu do drogi publicznej.

Choć organ podnosi, iż nie nałożył obowiązku przedstawienia układu komunikacyjnego ani sposobu dostępu do drogi publicznej, to przywołana w postanowieniu podstawa prawna § 14 pkt 3 lit. a, c, d rozporządzenia Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego odnosi się wprost do tych właśnie elementów. Ponadto należy zauważyć, że w analizowanej sprawie zamierzenie budowlane obejmowało jedynie budowę wewnętrznej instalacji gazowej w istniejącym budynku mieszkalnym, a zatem nie wiązało się z żadną ingerencją w zagospodarowanie terenu. W tym kontekście wymaganie uzupełnienia opisu w zakresie, który nie pozostaje w związku z przedmiotem inwestycji, należy uznać za niezasadne.

- Wskazania w części opisowej projektu zagospodarowania działki zestawienia powierzchni, pomimo że przedmiotem inwestycji była budowa wewnętrznej instalacji gazowej w budynku (jedna sprawa⁹⁹).

W wyjaśnieniach¹⁰⁰ wskazano, że (...) pomimo, że inwestycja dotyczy wyłącznie wewnętrznej instalacji gazowej, która nie wpływa na parametry powierzchniowe działki, brak elementu projektu uniemożliwia organowi jednoznaczną ocenę zgodności projektu z wymaganiami formalnymi, wynikającymi z rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.

Kwestia wymaganego zakresu projektu budowlanego w przypadku robót nie powodujących zmian w zagospodarowaniu działki lub terenu została już omówiona we wcześniejszej części niniejszego dokumentu.

- Wskazania w części graficznej projektu zagospodarowania terenu przekrojów przewodów oraz pojemności urządzeń uzbrojenia terenu, pomimo że przedmiotem inwestycji była budowa wewnętrznej instalacji gazowej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym (jedna sprawa¹⁰¹).

W wyjaśnieniach¹⁰² wskazano, że (...) po analizie odpowiedzi złożonej przez inwestora, w której wyjaśniono, że opracowanie dotyczy wyłącznie wewnętrznej instalacji gazowej w istniejącym budynku mieszkalnym jednorodzinnym, organ stwierdza, że wskazany obowiązek został nałożony omyłkowo (...) Powyższe omyłkowe wskazanie nie miało wpływu na dalszy tok postępowania ani ocenę kompletności dokumentacji (...).

- Wskazania na stronach tytułowych poszczególnych elementów projektu odrębnych kategorii obiektu budowlanego dla objętych zamierzeniem: budynku mieszkalnego jednorodzinnego i związanego z nim zbiornika na nieczystości ciekłe (jedna sprawa¹⁰³).

W wyjaśnieniach¹⁰⁴ wskazano, że organ zdaje sobie sprawę, że zgodnie z definicją zawartą w art. 3 pkt 9 ustawy Prawo budowlane, zbiornik na nieczystości ciekłe jest urządzeniem technicznym związanym z obiektem budowlanym (w tym przypadku z budynkiem mieszkalnym), który zapewni możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem. Nałożenie obowiązku wynikało z utrwalonej praktyki stosowanej

⁹⁸ Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 17 lipca 2025 r., znak: ŚiB.670.12.1.2025.

⁹⁹ ŚiB.6740.248.2024.

¹⁰⁰ Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 17 lipca 2025 r., znak: ŚiB.670.12.1.2025.

¹⁰¹ ŚiB.6740.248.2024.

¹⁰² Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 17 lipca 2025 r., znak: ŚiB.670.12.1.2025.

¹⁰³ ŚiB.6740.130.2024.

¹⁰⁴ Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 17 lipca 2025 r., znak: ŚiB.670.12.1.2025.

w urzędzie i miało na celu wyłącznie uporządkowanie dokumentacji oraz ułatwienie oceny kompletności projektu.

- Doprowadzenia części rysunkowej projektu zagospodarowania terenu do zgodności z załącznikiem graficznym decyzji o warunkach zabudowy ze względu na objęcie przedłożonym do zatwierdzenia projektem mniejszego terenu niż określony w załączniku (jedna sprawa¹⁰⁵).

W wyjaśnieniach¹⁰⁶ wskazano, że (...) w celu zachowania ciągłości i zgodności z decyzją WZ, organ wezwał inwestora do przywrócenia zgodności graficznej projektu zagospodarowania terenu z pierwotnym zakresem inwestycji.

Należy podkreślić, że zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego, projekt budowlany powinien spełniać wymagania określone w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, natomiast art. 35 ust. 1 pkt 1 tej ustawy zobowiązuje organ do sprawdzenia zgodności projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z ustaleniami tej decyzji. Z przepisów prawa nie wynika obowiązek tożsamości tych dokumentów w zakresie określenia obszaru inwestycji. Projekt zagospodarowania działki lub terenu może pozostawać zgodny z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu także wtedy, gdy obejmuje mniejszy teren niż określono to w załączniku graficznym do tego rozstrzygnięcia.

- Uzupełnienia części opisowej projektu zagospodarowania działki o dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dotyczące dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, wraz z ich parametrami technicznymi, pomimo że przedmiotem inwestycji była budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub wykonanie wewnętrznej instalacji gazowej w takim budynku (2 sprawy¹⁰⁷).

W wyjaśnieniach¹⁰⁸ dotyczących pierwszej ze spraw¹⁰⁹ organ wskazał, że (...) W ocenie organu, w przypadku inwestycji polegającej na budowie wewnętrznej instalacji gazowej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, istnieje obowiązek wykazania przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę dla tego budynku, zgodnie z § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (...). Zgodnie z tym przepisem, przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy zapewnić dla określonych rodzajów zabudowy, w tym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Pomimo, że inwestycja dotyczy wyłącznie instalacji wewnętrznej, organ uznał, że weryfikacja warunków ochrony przeciwpożarowej – w tym spełnienia wymagań dotyczących dostępu do zewnętrznego zaopatrzenia w wodę – pozostaje zasadna z punktu widzenia całościowej oceny bezpieczeństwa pożarowego obiektu budowlanego. Istnieje również obowiązek określenia, czy droga pożarowa dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego jest wymagana, zgodnie z § 12 (...) ww. rozporządzenia. W odniesieniu do drugiego przypadku¹¹⁰ organ wskazał, że (...) przedstawienie takich informacji jest wymagane przede wszystkim ze względu na obowiązek wskazany art. 35 ust. 1 pkt 3 ustaw (...) Prawo budowlane, a więc wykazanie kompletności projektu zagospodarowania działki.

Zgodnie z § 3 ust. 1 przywołanego w wyjaśnieniach rozporządzenia obowiązek zapewnienia wody do zewnętrznego gaszenia pożaru dotyczy jedynie wybranych kategorii obiektów i jednostek osadniczych. Budynki mieszkalne jednorodzinne nie zostały w nim wskazane, co oznacza, że nie są objęte indywidualnym obowiązkiem w tym zakresie. Dla

¹⁰⁵ ŚiB.6740.181.2023.

¹⁰⁶ Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 25 lipca 2025 r., znak: ŚiB.670.12.1.2025.

¹⁰⁷ ŚiB.6740.248.2024, ŚiB.6740.130.2024.

¹⁰⁸ Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 17 lipca 2025 r., znak: ŚiB.670.12.1.2025.

¹⁰⁹ ŚiB.6740.248.2024.

¹¹⁰ ŚiB.6740.130.2024.

obiektów niewymienionych w tym przepisie, w tym budynków mieszkalnych jednorodzinnych, przepisy wskazują jedynie ogólne wymagania dotyczące zapewnienia dostępności wody na poziomie całej jednostki osadniczej. Natomiast obowiązek zapewnienia drogi pożarowej obejmuje jedynie budynki o określonych cechach wskazanych w §12 ww. rozporządzenia. Obiekty, których dotyczyły przywołane powyżej sprawy nie spełniały wskazanych w tym przepisie kryteriów.

W żadnej z powyższych spraw obowiązki pozbawione podstaw prawnych lub faktycznych nie były jedynymi wskazanymi w postanowieniach. W związku z tym z punktu widzenia zakresu niniejszej kontroli nie jest możliwe jednoznaczne wskazanie jakie skutki wywołało nieprawidłowe działanie organu. Należy natomiast zwrócić uwagę, że każdy z obowiązków nałożonych na inwestora celem dalszego procedowania sprawy wymaga podjęcia konkretnych czynności zajmujących określoną jednostkę czasu. Wprowadzenie kolejnej dodatkowej korekty w przedłożonych projektach i pozyskanie każdego nowego dokumentu nie pozostaje bez wpływu na czas, w którym inwestor może przedłożyć całościowo poprawioną dokumentację.

W jednym przypadku¹¹¹ Starosta Sokołowski w sprawie dotyczącej zmiany pozwolenia na budowę nałożył obowiązek przedłożenia projektu zamiennego, co stanowi uchybienie. W wyjaśnieniach¹¹² wskazano, że organ posłużył się pojęciem „projekt zamienny” – jako powszechnie stosowanym w praktyce określeniem dla dokumentacji projektowej przedkładanej w celu zmiany uprzednio zatwierdzonego projektu budowlanego. Choć ustawodawca nie posługuje się tym terminem wprost, jego stosowanie jest utrwalone w praktyce organów oraz środowisku projektowym i ma na celu jednoznaczne rozróżnienie wersji projektu objętej zmianą decyzji. Termin ten został zastosowany wyłącznie pomocniczo, w celu precyzyjnego określenia charakteru dokumentacji odnoszącej się do zmiany decyzji. A celem tego obowiązku było (...) umożliwienie organowi sprawdzenia kompletności projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w zakresie objętym proponowaną zmianą decyzji (...).

Należy mieć na uwadze, że termin „projekt zamienny” występuje w Prawie budowlanym i odnosi się do procedury naprawczej prowadzonej przez organy nadzoru budowlanego. Nie powinien nim się posługiwać organ administracji architektoniczno-budowlanej w postępowaniu w sprawie zmiany pozwolenia na budowę.

W 4 sprawach¹¹³ nakładając obowiązek Starosta Sokołowski błędnie przywołał jego podstawę prawną¹¹⁴, co stanowi uchybienie. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił¹¹⁵, że było to wynikiem omyłki pisarskiej, która powstała m.in. ze względu dużą liczbę prowadzonych spraw oraz niedobory kadrowe związane z okresem urlopowym.

Decyzje w sprawie pozwolenia na budowę były wydawane po wykonaniu uzasadnionych przepisami i stanem faktycznym obowiązków wskazanych w wydanych przez Starostę Sokołowskiego postanowieniach.

¹¹¹ ŚiB.6740.181.2023.

¹¹² Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 25 lipca 2025 r., znak: ŚiB.670.12.1.2025.

¹¹³ ŚiB.6740.172.2024, ŚiB.6740.57.2025, ŚiB.6740.248.2024, ŚiB.6740.130.2024.

¹¹⁴ Powołano się na nieistniejące przepisy, tj. § 14 ust. 3 lit. c, § 14 ust. 5 lit d, § 14 ust. 6, § 15 ust. 11 rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. Ponadto błędnie przywołano § 14 pkt 3 zamiast właściwego § 14 pkt 4.

¹¹⁵ Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 25 lipca 2025 r., znak: ŚiB.670.12.1.2025.

W 3 sprawach¹¹⁶ wystąpiły okresy niepodlegające wliczeniu do terminu załatwienia sprawy związane z zawieszeniem postępowania¹¹⁷ lub wystosowaniem wezwania na podstawie art. 50 k.p.a.¹¹⁸.

W postępowaniach, w których wystąpił okres zawieszenia, doszło do niego na wniosek strony. Postanowienia w tych sprawach zostały wydane w terminie nie dłuższym niż 7 dni od dnia wpływu wniosku. Należy jednak nadmienić, że w jednym przypadku¹¹⁹ Starosta Sokołowski nie podjął działań zmierzających do ustalenia, czy nie sprzeciwiają się temu inne strony. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił¹²⁰, że (...) *niedopatrzenie to nie miało charakteru celowego, lecz wynikało z dużej liczby obowiązków realizowanych równolegle przez pracownika prowadzącego sprawę (...)*. Jedna¹²¹ z tych spraw w czasie kontroli pozostawała zawieszona, natomiast w drugiej¹²² postanowienie o podjęciu postępowania skierowano do stron w terminie 5 dni od dnia wpływu wniosku w tym zakresie.

W sprawie¹²³, w której wystosowano wezwanie na podstawie art. 50 § 1 k.p.a., działanie takie wykraczało poza zakres uprawnień wynikających z tego przepisu, co stanowi nieprawidłowość. W wyjaśnieniach¹²⁴ organ wskazał, że (...) *odniósł się do przedłożonej przez Inwestora (...) decyzji o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego i gospodarczego, która była wydana w dniu 21.06.1990 r. (...) Z treści tej decyzji wynika, że jej integralnymi załącznikami była dokumentacja projektowa oraz dziennik budowy. Ponieważ wskazane dokumenty nie zostały przedłożone wraz z decyzją, organ (...) wezwał inwestora (...) do uzupełnienia brakujących materiałów, uznając je za istotne dla prawidłowego rozpoznania sprawy (...) przedłożenie uznano za konieczne w kontekście analizy ciągłości procesu inwestycyjnego oraz oceny zgodności nowej inwestycji z uprzednio wydanym pozwoleniem i dokumentacją, do której inwestor się odwołuje.*

W związku z przedstawionymi wyjaśnieniami należy wskazać, że zakres zastosowania art. 50 § 1 k.p.a. ogranicza się wyłącznie do wezwania strony do udziału w podejmowanych przez organ czynnościach oraz do złożenia wyjaśnień lub zeznań. Przepis ten nie stanowi natomiast podstawy do żądania uzupełniania dokumentacji ani przedkładania dowodów. W przedmiotowej sprawie inwestor złożył wniosek w sprawie wydania pozwolenia na kontynuację rozpoczętej inwestycji. Na wcześniejszym etapie postępowania, w odpowiedzi na wezwanie organu wydane również na podstawie art. 50 § 1 k.p.a., strona złożyła wyjaśnienia dotyczące legalności prowadzonych robót budowlanych oraz, w celu ich potwierdzenia, dołączyła kopię decyzji o pozwoleniu na budowę z dnia 21 czerwca 1990 r. Wobec powyższego należy stwierdzić, że inwestor dopełnił obowiązków procesowych wynikających z przepisów k.p.a., a kolejne wezwanie, tym razem do przedłożenia dokumentacji projektowej stanowiącej załącznik do wskazanej decyzji, było niezasadne. Zgodnie z zasadą prawdy obiektywnej (art. 7 k.p.a.), to na organie prowadzącym postępowanie ciąży obowiązek podejmowania z urzędu wszelkich niezbędnych działań w celu wyjaśnienia sprawy. Wzywanie strony do przedkładania dokumentacji, którą organ sam może pozyskać, narusza tę zasadę.

W powyżej sprawie inwestor wycofał wniosek o pozwolenie na budowę w związku z czym nie można stwierdzić, żeby nieprawidłowość skutkowałą wydłużeniem czasu prowadzenia postępowania. Zgromadzone w toku kontroli dowody nie pozwalają przy tym na stwierdzenie, czy opisane działanie Starosty Sokołowskiego miało wpływ na taką decyzję wnioskodawcy.

¹¹⁶ ŚiB.6740.277.2023, ŚiB.6740.181.2023, ŚiB.6740.214.2023.

¹¹⁷ ŚiB.6740.277.2023, ŚiB.6740.181.2023.

¹¹⁸ ŚiB.6740.214.2024.

¹¹⁹ ŚiB.6740.277.2023.

¹²⁰ Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 25 lipca 2025 r., znak: ŚiB.670.12.1.2025.

¹²¹ ŚiB.6740.181.2023.

¹²² ŚiB.6740.277.2023.

¹²³ ŚiB.6740.214.2024.

¹²⁴ Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 17 lipca 2025 r., znak: ŚiB.670.12.1.2025.

We wszystkich 5 sprawach¹²⁵, w których jednostka kontrolowana wydała decyzje o umorzeniu postępowania, przyczyną takiego rozstrzygnięcia było wycofanie wniosku przez inwestora. Decyzje te zostały wydane w terminie nieprzekraczającym 7 dni od dnia wpływu pisma stanowiącego podstawę do umorzenia. W jednej ze spraw ustalono jednak, że postępowanie zostało umorzone pomimo braku jego formalnego wszczęcia, tj. przed uzupełnieniem braków formalnych wniosku. Organ wyjaśnił w tym zakresie, że (...) w rozpatrywanej sprawie niezasadnie przyjął, że istnieją podstawy do umorzenia postępowania administracyjnego, mimo że postępowanie to nie zostało jeszcze formalnie wszczęte. Działając w dobrej wierze i kierując się chęcią formalnego zakończenia sprawy, organ wadliwie zakwalifikował wycofanie nieuzupełnionego wniosku jako podstawę do wydania decyzji o umorzeniu postępowania (...) W tej sytuacji (...) wniosek powinien zostać pozostawiony bez rozpoznania, a ewentualna rezygnacja inwestora z jego dalszego procedowania przed upływem terminu do uzupełnienia – powinna zostać przyjęta jedynie do wiadomości, bez podejmowania dalszych czynności w postaci decyzji o umorzeniu postępowania.

W sprawach, w których wzywano do uzupełnienia braków formalnych lub materialnych decyzje w sprawie pozwolenia na budowę, po odliczeniu okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu, wydawano w terminie:

- przekraczającym miesiąc, a nieprzekraczającym 2 miesięcy w 6 sprawach¹²⁶,
- przekraczającym 2 miesiące, a nieprzekraczającym 65 dni w 4 sprawach¹²⁷, co stanowi uchybienie.

Starosta Sokołowski wyjaśnił¹²⁸, że powyższe uchybienia wynikały (...) z przyczyn organizacyjnych, które uniemożliwiały wcześniejsze załatwienie sprawy (...).

W sprawach, w których nie wzywano do uzupełnienia braków formalnych i materialnych decyzje w sprawie pozwolenia na budowę wydawano w terminie:

- przekraczającym miesiąc, a nieprzekraczającym 2 miesięcy w 10 sprawach¹²⁹,
- przekraczającym 2 miesiące, a nieprzekraczającym 65 dni w jednej sprawie¹³⁰, co stanowi uchybienie.

Z udzielonych wyjaśnień¹³¹ wynika, że na uchybienie miały wpływ okoliczności o charakterze organizacyjnym.

Decyzje umarzające postępowanie, po odliczeniu okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu, wydawano w terminie:

- nieprzekraczającym miesiąca w 3 sprawach¹³²,
- przekraczającym miesiąc, a nieprzekraczającym 2 miesięcy w jednej sprawie¹³³,
- przekraczającym 2 miesiące w jednej sprawie¹³⁴, co stanowi uchybienie.

¹²⁵ ŚiB.6740.277.2023, ŚiB.6740.131.2024, ŚiB.6740.284.2024, ŚiB.6740.214.2024, ŚiB.6740.102.2024.

¹²⁶ ŚiB.6740.78.2024, ŚiB.6740.40.2024, ŚiB.6740.172.2024, ŚiB.6740.267.2023, ŚiB.6740.231.2023, ŚiB.6740.193.2023.

¹²⁷ ŚiB.6740.57.2025, ŚiB.6740.248.2024, ŚiB.6740.130.2024, ŚiB.6740.310.2023.

¹²⁸ Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 17 lipca 2025 r., znak: ŚiB.670.12.1.2025.

¹²⁹ ŚiB.6740.239.2024, ŚiB.6740.199.2023, ŚiB.6740.18.2024, ŚiB.6740.97.2024, ŚiB.6740.149.2024, ŚiB.6740.233.2023, ŚiB.6740.287.2023, ŚiB.6740.53.2024, ŚiB.6740.110.2025, ŚiB.6740.241.2023.

¹³⁰ ŚiB.6740.187.2024.

¹³¹ Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 17 lipca 2025 r., znak: ŚiB.670.12.1.2025.

¹³² ŚiB.6740.284.2024, ŚiB.6740.214.2024, ŚiB.6740.102.2024.

¹³³ ŚiB.6740.131.2024.

¹³⁴ ŚiB.6740.277.2023.

Starosta Sokołowski wyjaśnił¹³⁵, że powyższe uchybienie wystąpiło (...) ze względu na dużą liczbę wpływających spraw oraz niewystarczającą obsadę kadrową wydziału. Jednak Prawo budowlane stanowi, że organ administracji architektoniczno-budowlanej powinien wydać decyzję o pozwoleniu na budowę w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku, co w powyższej sprawie zostało spełnione.

W powyższych zestawieniach ujęto 26 spraw, ponieważ Starosta Sokołowski wydał decyzję w jednej sprawie¹³⁶, która przed rozpoczęciem niniejszej kontroli widniała w RWDZ, jako niezakończona. Na dzień zakończenia czynności kontrolnych jedna sprawa¹³⁷ pozostawała nadal w toku (postępowanie było zawieszone), a pozostałe 3 sprawy pozostawiono bez rozpoznania.

W żadnej z 10 spraw¹³⁸, które zostały załatwione w terminie przekraczającym 2 miesiące (bez odliczenia okresów, o których mowa w art. 35 § 5 k.p.a.¹³⁹) Starosta Sokołowski nie poinformował stron o niezakończonym terminie, co stanowi uchybienie. Kierownik jednostki kontrolowanej wskazał w wyjaśnieniach¹⁴⁰, że (...) brak poinformowania strony nie był celowym działaniem, ani nie wynikał z ignorowania obowiązków proceduralnych, lecz był skutkiem dużej liczby prowadzonych jednocześnie postępowań oraz ograniczonej obsady kadrowej (...). Ponadto stwierdził, że (...) termin w jakim organ administracji architektoniczno-budowlanej powinien załatwić wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę jest art. 35 ust. 6 ustawy Prawo budowlane, gdyż przepis ten ma charakter szczególny. Nie przekroczono terminu 65 dni".

Reasumując, na 30 spraw poddanych kontroli, w zakresie terminowości wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę w 16¹⁴¹ (53%) wystąpiły nieprawidłowości, a w 6¹⁴² (20%) uchybienia.

2. Negatywnie ocenia się działalność Starosty Sokołowskiego w zakresie rzetelności wprowadzania danych do RWDZ, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości

W analizowanym obszarze kontroli poddano 30 spraw, o których mowa w punkcie 1 niniejszego dokumentu oraz 10 spraw¹⁴³ dotyczących zgłoszeń zarejestrowanych w RWDZ.

Wnioski o udzielenie pozwolenia na budowę rejestrowano w RWDZ w terminie:

¹³⁵ Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 25 lipca 2025 r., znak: ŚiB.670.12.1.2025.

¹³⁶ ŚiB.6740.233.2023.

¹³⁷ ŚiB.6740.181.2023.

¹³⁸ ŚiB.6740.78.2024, ŚiB.6740.267.2023, ŚiB.6740.231.2023, ŚiB.6740.277.2023, ŚiB.6740.131.2024, ŚiB.6740.187.2024, ŚiB.6740.57.2025, ŚiB.6740.248.2024, ŚiB.6740.130.2024, ŚiB.6740.310.2023.

¹³⁹ Terminy przewidziane w przepisach prawa dla dokonania określonych czynności, okresy doręczania z wykorzystaniem publicznej usługi hybrydowej, o której mowa w art. 2 pkt 7 ustawy z 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1045), okresy zawieszenia postępowania, okresy trwania mediacji oraz okresy opóźnień spowodowanych z winy strony albo przyczyn niezależnych od organu.

¹⁴⁰ Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 17 lipca 2025 r., znak: ŚiB.670.12.1.2025.

¹⁴¹ ŚiB.6740.78.2024, ŚiB.6740.172.2024, ŚiB.6740.267.2023, ŚiB.6740.231.2023, ŚiB.6740.193.2023, ŚiB.6740.310.2023, ŚiB.6740.130.2024, ŚiB.6740.248.2024, ŚiB.6740.57.2025, ŚiB.6740.277.2023, ŚiB.6740.131.2024, ŚiB.6740.284.2024, ŚiB.6740.214.2024, ŚiB.6740.185.2023, ŚiB.6740.181.2023, ŚiB.6740.216.2023.

¹⁴² ŚiB.6740.172.2024, ŚiB.6740.310.2023, ŚiB.6740.130.2024, ŚiB.6740.248.2024, ŚiB.6740.57.2025, ŚiB.6740.181.2023.

¹⁴³ ŚiB.6743.169.2025, ŚiB.6743.470.2024, ŚiB.6743.547.2025, ŚiB.6743.896.2023, ŚiB.6743.903.2024, ŚiB.6743.698.2023, ŚiB.6743.248.2024, ŚiB.6743.702.2024, ŚiB.6743.1052.2024, ŚiB.6743.380.2024.

- nieprzekraczającym 7 dni w 23 sprawach¹⁴⁴;
- przekraczającym 7 dni, a nieprzekraczającym 14 dni w 2 sprawach¹⁴⁵, co stanowi uchybienie,
- przekraczającym 14 dni w 5 sprawach¹⁴⁶ (skrajny termin wyniósł 92 dni), co stanowi nieprawidłowość.

W wyjaśnieniach¹⁴⁷ wskazano, że opóźnienia w rejestracji były spowodowane dużą liczbą równocześnie prowadzonych spraw, długim okresem wdrażania nowego pracownika, brakiem szkoleń dotyczących obsługi systemu RWDZ, a także niedoborami kadrowymi oraz czasowym delegowaniem jednej osoby do obsługi tego systemu.

Skutkiem nieprawidłowości było naruszenie celu utworzenia RWDZ, który powinien zawierać bieżące informacje o wpływających wnioskach o pozwolenie na budowę.

W części skontrolowanych spraw dane wprowadzone do RWDZ, były niezgodne ze stanem faktycznym wynikającym z akt spraw. Rozbieżności polegające na braku dokonania wpisu o zdarzeniu mającym wpływ na obliczenie terminu wydania decyzji w sprawie pozwolenia na budowę (informacje o: wezwaniu do uzupełnienia braków formalnych¹⁴⁸, wezwaniu do uzupełnienia dokumentacji¹⁴⁹, zawieszeniu postępowania¹⁵⁰), wpisaniu błędnej daty takiego zdarzenia (wysłane wezwania do uzupełnienia braków formalnych¹⁵¹, wydanie postanowienia o zawieszeniu postępowania¹⁵²) lub wpisaniu daty zdarzenia, które nie nastąpiło (wysłanie wezwania do uzupełnienia braków formalnych¹⁵³, uzupełnienie braków formalnych¹⁵⁴) stanowią nieprawidłowości.

W odniesieniu do wskazania błędnej daty zawieszenia postępowania Starosta Sokołowski wyjaśnił¹⁵⁵, że (...) *za datę zawieszenia postanowienia organ uznaje datę wpływu pisma do organu, w którym Inwestor zwraca się o zawieszenie postępowania, a nie datę wydania przez organ postanowienia o zawieszeniu postępowania*. Pozostałe błędy i braki, zgodnie z wyjaśnieniami¹⁵⁶, były efektem omyłek.

Skutkiem powyższej nieprawidłowości było przekazanie do organu wyższego stopnia błędnych lub niekompletnych danych o zdarzeniach istotnych z punktu widzenia ustalenia terminu załatwienia sprawy, co w przypadkach, w których wydano decyzję w sprawie pozwolenia na budowę mogło mieć również znaczenie dla stwierdzenia, czy występują podstawy do wymierzenia ewentualnej kary za naruszenie terminu wskazanego w art. 35 ust. 6 Prawa budowlanego. Jednocześnie należy wskazać, że ww. błędy lub braki nie spowodowały, że w RWDZ widniała błędna informacja, co do zachowania ww. terminu.

¹⁴⁴ ŚiB.6740.239.2024, ŚiB.6740.199.2023, ŚiB.6740.97.2024, ŚiB.6740.149.2024, ŚiB.6740.78.2024, ŚiB.6740.172.2024, ŚiB.6740.267.2023, ŚiB.6740.231.2023, ŚiB.6740.277.2023, ŚiB.6740.131.2024, ŚiB.6740.185.2023, ŚiB.6740.233.2023, ŚiB.6740.53.2024, ŚiB.6740.187.2024, ŚiB.6740.241.2023, ŚiB.6740.248.2024, ŚiB.6740.130.2024, ŚiB.6740.310.2023, ŚiB.6740.202.2023, ŚiB.6740.181.2023, ŚiB.6740.216.2023, ŚiB.6740.214.2024, ŚiB.6740.40.2024.

¹⁴⁵ ŚiB.6740.18.2024, ŚiB.6740.284.2024.

¹⁴⁶ ŚiB.6740.287.2023, ŚiB.6740.110.2025, ŚiB.6740.193.2023, ŚiB.6740.57.2025, ŚiB.6740.102.2024.

¹⁴⁷ Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 17 i 25 lipca 2025 r., znak: ŚiB.670.12.1.2025.

¹⁴⁸ ŚiB.6740.181.2023.

¹⁴⁹ ŚiB.6740.181.2023.

¹⁵⁰ ŚiB.6740.181.2023.

¹⁵¹ ŚiB.6740.185.2023,

¹⁵² ŚiB.6740.277.2023.

¹⁵³ ŚiB.6740.214.2024.

¹⁵⁴ ŚiB.6740.216.2023, ŚiB.6740.102.2024,

¹⁵⁵ Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 25 lipca 2025 r., znak: ŚiB.670.12.1.2025.

¹⁵⁶ Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 25 lipca 2025 r., znak: ŚiB.670.12.1.2025.

Ponadto w odniesieniu do spraw dotyczących pozwolenia na budowę stwierdzono rozbieżności lub braki, które stanowią uchybienia. Dotyczyły one:

- danych projektantów¹⁵⁷,
- danych inwestora¹⁵⁸ lub jego adresu¹⁵⁹,
- danych dotyczących obiektu budowlanego i zamierzenia budowlanego w zakresie rodzaju obiektu¹⁶⁰, rodzaju (celu) zamierzenia¹⁶¹, nazwy zamierzenia¹⁶², kategorii obiektu¹⁶³, kubatury obiektu¹⁶⁴ lub lokalizacji zamierzenia¹⁶⁵,
- daty wydania decyzji umarzającej postępowanie¹⁶⁶.
- zaistnienia innych przyczyn wydłużenia terminu załatwienia sprawy¹⁶⁷.

Jednostka kontrolowana wskazała¹⁶⁸, że błędne wpisy były wynikiem omyłek lub zaniedbań spowodowanych dużą liczbą (...) *prowadzonych równolegle spraw oraz intensywnego obciążanie pracą (...)*. W wyjaśnieniach¹⁶⁹ powoływano się również na niewiedzę pracownika wprowadzającego dane do RWDZ wynikającą z braku (...) *odpowiedniego przeszkolenia w tym zakresie oraz czasowym brakiem kadry kierowniczej w Wydziale, która mogłaby zapewnić wsparcie merytoryczne i weryfikację danych (...)*. Ponadto w 2024 r. w WŚIB (...) *występowały ograniczenia organizacyjne, które utrudniały prawidłowy obieg informacji i nadzór nad pracownikami*.

Zgłoszenia rejestrowano w RWDZ w terminie:

- nieprzekraczającym 7 dni w 5 sprawach¹⁷⁰,
- przekraczającym 7 dni, a nieprzekraczającym 14 dni w jednej sprawie¹⁷¹, co stanowi uchybienie,
- przekraczającym 14 dni w 4 sprawach¹⁷² (skrajny termin wyniósł 190 dni), co stanowi nieprawidłowość.

Zgodnie wyjaśnieniami¹⁷³ Starosty Sokołowskiego (...) *zgłoszenie zostało wprowadzone do RWDZ z opóźnieniem 190 dni od daty wpływu z powodu absencji pracowników odpowiedzialnych za rejestrację i obsługę zgłoszeń. Niedobór kadrowy uniemożliwił terminowe dokonanie rejestracji*. W pozostałych sprawach wskazano, że opóźnienie w zarejestrowaniu wniosku w RWDZ nie miało charakteru celowego, lecz wynikało z dużej liczby obowiązków realizowanych równolegle przez pracownika prowadzącego sprawę (...).

¹⁵⁷ ŚiB.6740.78.2024, ŚiB.6740.231.2023, ŚiB.6740.57.2025

¹⁵⁸ ŚiB.6740.199.2023, ŚiB.6740.18.2024, ŚiB.6740.131.2024, ŚiB.6740.287.2023, ŚiB.6740.53.2024.

¹⁵⁹ ŚiB.6740.277.2023, ŚiB.6740.193.2023, ŚiB.6740.57.2025, ŚiB.6740.214.2024,

¹⁶⁰ ŚiB.6740.18.2024, ŚiB.6740.97.2024.

¹⁶¹ ŚiB.6740.239.2024, ŚiB.6740.199.2023, ŚiB.6740.97.2024, ŚiB.6740.172.2024, ŚiB.6740.231.2023, ŚiB.6740.277.2023, ŚiB.6740.181.2023.

¹⁶² ŚiB.6740.277.2023, ŚiB.6740.248.2024, ŚiB.6740.130.2024.

¹⁶³ ŚiB.6740.18.2024, ŚiB.6740.248.2024,

¹⁶⁴ ŚiB.6740.97.2024, ŚiB.6740.172.2024.

¹⁶⁵ ŚiB.6740.216.2023, ŚiB.6740.214.2024

¹⁶⁶ ŚiB.6740.233.2023.

¹⁶⁷ ŚiB.6740.214.2024.

¹⁶⁸ Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 17 i 25 lipca 2025 r., znak: ŚiB.670.12.1.2025.

¹⁶⁹ Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 17 lipca 2025 r., znak: ŚiB.670.12.1.2025.

¹⁷⁰ ŚiB.6743.547.2025, ŚiB.6743.903.2024, ŚiB.6743.169.2025, ŚiB.6743.1052.2024, ŚiB.6743.380.2023.

¹⁷¹ ŚiB.6743.470.2024.

¹⁷² ŚiB.6743.896.2023, ŚiB.6743.698.2023, ŚiB.6743.248.2024, ŚiB.6743.702.2024,

¹⁷³ Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 25 lipca 2025 r., znak: ŚiB.670.12.1.2025.

Skutkiem nieprawidłowości było naruszenie celu utworzenia RWDZ, który powinien zawierać bieżące informacje o wpływających zgłoszeniach.

W 5 przypadkach¹⁷⁴ jednostka kontrolowana wprowadziła do RWDZ zgłoszenia, które nie podlegały rejestracji w tym systemie¹⁷⁵, co stanowi nieprawidłowość. Sprawy te dotyczyły wykonania instalacji gazu dla istniejących budynków. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił¹⁷⁶, że sprawy te zarejestrowano (...) omyłkowo w wyniku błędnego przyjęcia zakresu art 30a pr. bud., dotyczącego zgłoszeń budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-3, przebudowy o której mowa w art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. a oraz instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d., choć nie wynikało to bezpośrednio z przepisów Prawa budowlanego.

Skutkiem nieprawidłowości było naruszenie celu utworzenia RWDZ, w którym zamieszczane powinny być tylko ustawowo określone rodzaje budów.

W sprawach dotyczących zgłoszeń budowy stwierdzono także uchybienia polegające na braku wymaganych wpisów w RWDZ lub rozbieżności pomiędzy danymi wprowadzonymi do rejestru, a stanem faktycznym wynikającym z akt spraw. Dotyczyło to: danych inwestora¹⁷⁷, adresu zamieszkania lub siedziby inwestora¹⁷⁸, rodzaju zamierzenia¹⁷⁹, lokalizacji zamierzenia budowlanego¹⁸⁰, danych projektantów¹⁸¹. Z udzielonych wyjaśnień¹⁸² wynika, że wymienione braki i błędy wynikały z omyłek.

Reasumując, na 40 spraw poddanych kontroli w 18¹⁸³ (45%) stwierdzono nieprawidłowości, a w 28¹⁸⁴ (70%) uchybienia.

Na podstawie analizy sposobu prowadzenia RWDZ obejmującej także inne sprawy niż opisane powyżej, stwierdzono ponadto, że:

- W rejestrze zgłoszeń brak było aktualnej i prawidłowej informacji o sposobie zakończenia jednej sprawy¹⁸⁵, co stanowi uchybienie (w dniu rozpoczęcia niniejszej kontroli z informacji w RWDZ wynikało, że sprawa była w toku, podczas gdy w rzeczywistości była ona już zakończona).

Z wyjaśnień¹⁸⁶ Starosty Sokołowskiego wynika, że obecnie nie ma on możliwości dokonania zmian w pozycji RWDZ przeznaczonej na wskazanie sposobu załatwienia

¹⁷⁴ ŚiB.6743.470.2024, ŚiB.6743.547.2025, ŚiB.6743.702.2024, ŚiB.6743.1052.2024, ŚiB.6743.380.2024.

¹⁷⁵ Zgodnie z art. 82b ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego rejestr zgłoszeń obejmuje jedynie budowy, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-3 Prawa budowlanego.

¹⁷⁶ Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 25 lipca 2025 r., znak: ŚiB.670.12.1.2025.

¹⁷⁷ ŚiB.6743.547.2025, ŚiB.6743.1052.2024,

¹⁷⁸ ŚiB.6743.470.2024, ŚiB.6743.896.2023, ŚiB.6743.698.2023, ŚiB.6743.248.2024, ŚiB.6743.702.2024,

¹⁷⁹ ŚiB.6743.702.2024, ŚiB.6743.1052.2024, ŚiB.6743.380.2025.

¹⁸⁰ ŚiB.6743.470.2024, ŚiB.6743.896.2023, ŚiB.6743.698.2023, ŚiB.6743.248.2024, ŚiB.6743.702.2024, ŚiB.6743.1052.2024.

¹⁸¹ ŚiB.6743.896.2023, ŚiB.6743.698.2023.

¹⁸² Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 17 lipca 2025 r., znak: ŚiB.670.12.1.2025.

¹⁸³ ŚiB.6740.287.2023, ŚiB.6740.110.2025, ŚiB.6740.193.2023, ŚiB.6740.57.2025, ŚiB.6740.102.2024, ŚiB.6740.181.2023, ŚiB.6740.185.2023, ŚiB.6740.277.2023, ŚiB.6740.214.2024, ŚiB.6740.216.2023, ŚiB.6743.896.2023, ŚiB.6743.698.2023, ŚiB.6743.248.2024, ŚiB.6743.702.2024, ŚiB.6743.470.2024, ŚiB.6743.547.2025, ŚiB.6743.1052.2024, ŚiB.6743.380.2024.

¹⁸⁴ ŚiB.6740.18.2024, ŚiB.6740.284.2024, ŚiB.6740.78.2024, ŚiB.6740.231.2023, ŚiB.6740.57.2025, ŚiB.6740.199.2023, ŚiB.6740.131.2024, ŚiB.6740.287.2023, ŚiB.6740.53.2024, ŚiB.6740.277.2023, ŚiB.6740.193.2025, ŚiB.6740.214.2024, ŚiB.6740.97.2024, ŚiB.6740.239.2024, ŚiB.6740.172.2024, ŚiB.6740.181.2023, ŚiB.6740.248.2024, ŚiB.6740.130.2024, ŚiB.6740.216.2023, ŚiB.6740.233.2023, ŚiB.6743.470.2024, ŚiB.6743.547.2025, ŚiB.6743.1052.2024, ŚiB.6743.896.2023, ŚiB.6743.698.2023, ŚiB.6743.248.2024, ŚiB.6743.702.2024, ŚiB.6743.380.2025.

¹⁸⁵ ŚiB.6743.1014.2024 (ST-MZ-SK/ZGŁOSZENIE/9189/2024).

¹⁸⁶ Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 17 lipca 2025 r., znak: ŚiB.670.12.1.2025.

zgłoszenie. Jednocześnie kierownik jednostki kontrolowanej poinformował, że (...) do sprawy zostało sporządzone odrębne pismo w sprawie rozwiązania tego problemu.

- Do RWDZ nie wprowadzono 2 zgłoszeń¹⁸⁷, co stanowi nieprawidłowość.

W wyjaśnieniach¹⁸⁸ wskazano, że powyższe wynikało z (...) przeoczenia w toku intensywnej obsługi dużej liczby spraw (...).

Skutkiem nieprawidłowości było naruszenie celu utworzenia RWDZ, który powinien zawierać bieżące informacje o wpływających zgłoszeniach.

- Do RWDZ wprowadzono 75 zgłoszeń¹⁸⁹, które nie podlegały rejestracji w tym systemie (sprawy dotyczyły wykonania instalacji lub przyłącza), co stanowi nieprawidłowość.

Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił¹⁹⁰, że (...) sprawy zostały dodane omyłkowo w wyniku błędnego przyjęcia zakresu art 30a pr. bud., dotyczącego zgłoszeń budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-3, przebudowy o której mowa w art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. a oraz instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d., choć nie wynikało to bezpośrednio z przepisów pr. bud.

Skutkiem nieprawidłowości było naruszenie celu utworzenia RWDZ, w którym zamieszczane powinny być tylko ustawowo określone rodzaje budów.

Na podstawie analizy RWDZ ustalono ponadto, że jednostka kontrolowana przyjęła bez sprzeciwu zgłoszenie budowy przyłącza elektroenergetycznego 15kV wraz ze słupową stacją transformatorową 15/04kV¹⁹¹, która jest obiektem na którego wykonanie wymagane jest uzyskanie pozwolenia na budowę. Kwestia ta nie jest związana z rzetelnością prowadzenia RWDZ, jednak należało zwrócić uwagę na dostrzeżony w ramach kontroli błąd ze względu na wagę, jaką dla organów administracji architektoniczno-budowlanej ma dokonywanie prawidłowej kwalifikacji robót budowlanych, jako wymagających pozwolenia na budowę lub zgłoszenia.

3. Inspekcje w terenie

W ramach kontroli Starosty Sokołowskiego zespół kontrolerów przeprowadził 3 inspekcje w terenie, których wyniki utrwalono w formie protokołów¹⁹². Czynności te miały na celu ustalenie, czy nie doszło do rozpoczęcia robót budowlanych przed uzyskaniem pozwolenia na

¹⁸⁷ ŚiB.6743.960.2023 (dot. budowy sieci wodociągowej), ŚiB.6743.1054.2023 (dot. budowy kontenerowej stacji transformatorowej i sieci elektroenergetycznej).

¹⁸⁸ Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 17 lipca 2025 r., znak: ŚiB.670.12.1.2025.

¹⁸⁹ ŚiB.6743.959.2023, ŚiB.6743.968.2023, ŚiB.6743.969.2023, ŚiB.6743.970.2023, ŚiB.6743.974.2023, ŚiB.6743.989.2023, ŚiB.6743.990.2023, ŚiB.6743.991.2023, ŚiB.6743.1014.2023, ŚiB.6743.1035.2023, ŚiB.6743.1043.2023, ŚiB.6743.1082.2023, ŚiB.6743.523.2024, ŚiB.6743.524.2024, ŚiB.6743.533.2024, ŚiB.6743.539.2024, ŚiB.6743.540.2024, ŚiB.6743.546.2024, ŚiB.6743.549.2024, ŚiB.6743.551.2024, ŚiB.6743.555.2024, ŚiB.6743.556.2024, ŚiB.6743.557.2024, ŚiB.6743.558.2024, ŚiB.6743.559.2024, ŚiB.6743.560.2024, ŚiB.6743.562.2024, ŚiB.6743.563.2024, ŚiB.6743.564.2024, ŚiB.6743.570.2024, ŚiB.6743.572.2024, ŚiB.6743.573.2024, ŚiB.6743.577.2024, ŚiB.6743.579.2024, ŚiB.6743.580.2024, ŚiB.6743.583.2024, ŚiB.6743.584.2024, ŚiB.6743.586.2024, ŚiB.6743.587.2024, ŚiB.6743.588.2024, ŚiB.6743.594.2024, ŚiB.6743.595.2024, ŚiB.6743.596.2024, ŚiB.6743.597.2024, ŚiB.6743.599.2024, ŚiB.6743.604.2024, ŚiB.6743.605.2024, ŚiB.6743.609.2024, ŚiB.6743.610.2024, ŚiB.6743.611.2024, ŚiB.6743.613.2024, ŚiB.6743.616.2024, ŚiB.6743.620.2024, ŚiB.6743.621.2024, ŚiB.6743.623.2024, ŚiB.6743.624.2024, ŚiB.6743.627.2024, ŚiB.6743.630.2024, ŚiB.6743.632.2024, ŚiB.6743.633.2024, ŚiB.6743.635.2024, ŚiB.6743.2.2025, ŚiB.6743.7.2025, ŚiB.6743.9.2025, ŚiB.6743.10.2025, ŚiB.6743.15.2025, ŚiB.6743.24.2025, ŚiB.6743.25.2025, ŚiB.6743.26.2025, ŚiB.6743.27.2025, ŚiB.6743.34.2025, ŚiB.6740.35.2025, ŚiB.6743.36.2025, ŚiB.6743.39.2025, ŚiB.6743.41.2025.

¹⁹⁰ Wyjaśnienia Starosty Sokołowskiego z 25 lipca 2025 r., znak: ŚiB.670.12.1.2025.

¹⁹¹ ŚiB.6743.35.2025.

¹⁹² Protokoły kontroli (inspekcji) nr: 1 (DIK.50.4.2025), 2 (DIK.50.4.2025), 3 (DIK.50.4.2025).

budowę. W 2 przypadkach¹⁹³ poczynione ustalenia wskazywały na konieczność podjęcia dalszych działań przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Sokołowie Podlaskim. W związku tym przekazano temu organowi po jednym egzemplarzu protokołów z tych inspekcji.

ZALECENIA POKONTROLNE

Wobec dokonanych ustaleń i ocen oraz w celu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości i uchybień, zalecam:

- 1) Wzywanie do usunięcia braków formalnych wniosku o pozwolenie na budowę w terminie nie dłuższym niż 14 dni od daty wpływu podania do urzędu.
- 2) Wzywanie do przedłożenia potwierdzenia uiszczenia opłaty skarbowej we właściwym dla tej czynności trybie.
- 3) Nakładanie na inwestorów obowiązków oraz wzywanie ich do uzupełnienia braków jedynie w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa oraz ustalonego stanu faktycznego sprawy.
- 4) Nakładanie obowiązków usunięcia nieprawidłowości w projekcie zagospodarowania działki lub terenu oraz w projekcie architektoniczno-budowlanym bez zbędnej zwłoki.
- 5) Określanie obowiązków usunięcia nieprawidłowości w projekcie zagospodarowania działki lub terenu oraz w projekcie architektoniczno-budowlanym w sposób precyzyjny, z zachowaniem właściwej terminologii oraz prawidłowym przywołaniem przepisów stanowiących ich źródło.
- 6) Stosowanie wezwań na podstawie art. 50 § 1 k.p.a. jedynie w zakresie określonym tym przepisem.
- 7) Załatwianie spraw dotyczących wydania pozwolenia na budowę w terminie nieprzekraczającym 2 miesięcy od dnia wszczęcia postępowania.
- 8) Zawiadamianie stron o niezakończonym w terminie (w tym również w przypadkach, gdy zwłoka powstała z przyczyn niezależnych od organu) oraz dokonywanie tej czynności niezwłocznie po stwierdzeniu, że organ nie będzie mógł rozpatrzyć sprawy w terminie wskazanym w przepisach prawa.
- 9) Wprowadzanie danych do RWDZ na bieżąco.
- 10) Wprowadzanie do RWDZ danych kompletnych i zgodnych ze stanem faktycznym wynikającym z akt spraw.
- 11) Rejestrowanie w RWDZ jedynie tych zgłoszeń, które zostały wskazane w przepisach regulujących zawartość rejestru zgłoszeń (art. 82b ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego).
- 12) Podjęcie działań zmierzających do usunięcia z RWDZ spraw, które nie powinny się znajdować w rejestrach.
- 13) Podjęcie działań zmierzających do wprowadzenia korekt i uzupełnień w RWDZ, w szczególności w sprawach, w których kontrola wykazała rozbieżności, tak aby dane zawarte w rejestrze były kompletne, zgodne ze stanem faktycznym wynikającym z akt sprawy.
- 14) Wprowadzenie skutecznych metod nadzoru nad pracownikami, celem poprawy funkcjonowania Starosty Sokołowskiego w obszarach objętych kontrolą.

Postępowanie kontrolne zostało oparte na zasadach: prawdy obiektywnej, podmiotowości, kontradyktoryjności i pisemności. Przyjętymi kryteriami kontroli w zakresie prawidłowości są legalność, rzetelność, celowość, zaś w zakresie wykonywania zadań skuteczność i wydajność.

¹⁹³ Protokoły kontroli (inspekcji) nr: 1 (DIK.50.4.2025) i 2 (DIK.50.4.2025).

W terminie 2 miesięcy od dnia 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.

Starosta Sokołowski nie skorzystał z uprawnienia do zgłoszenia zastrzeżeń do projektu wystąpienia pokontrolnego, w związku z czym wystąpienie pokontrolne sporządzono jedynie w oparciu o treść projektu wystąpienia pokontrolnego.

Z poważaniem

z upoważnienia
Głównego Inspektora
Nadzoru Budowlanego

Katarzyna Wróbel

Dyrektor Departamentu Inspekcji
i Kontroli Budowlanej

*/podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym/*

Podstawa prawna:

- art. 84b ust. 1 i 4 oraz art. 88a ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418 ze zm.),
- art. 6 ust. 3 pkt 2, art. 46, art. 47 oraz art. 48 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. z 2020 r., poz. 224 ze zm.).

Otrzymują:

1. adresat (e-Doręczenia),
2. aa