



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Białymstoku

LBI-4112-07-02/2011
P/11/009

Białystok, dnia 31 stycznia 2012 r.

Pan
Franciszek Wiśniewski
Starosta Augustowski

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej ustawą o NIK, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Białymstoku skontrolowała w Starostwie Powiatowym w Augustowie (zwanym dalej „Starostwem”) wydawanie decyzji związanych z lokalizacją inwestycji na obszarach objętych ochroną przyrody w gminie Nowinka. Kontrolą w tym zakresie objęto także Urząd Gminy Nowinka.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawiono w protokole podpisanym w dniu 29 grudnia 2011 r. – a także z wynikami kontroli przeprowadzonej w Urzędzie Gminy Nowinka - Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ust. 1 ustawy o NIK, przekazuje Panu Staroście - jako kierownikowi jednostki kontrolowanej oraz organowi administracji architektoniczno-budowlanej - niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, działalność Starosty Augustowskiego w skontrolowanym zakresie.

1. W latach 2009-2011 wydano 1.115 decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę. Analiza 15 postępowań dotyczących inwestycji z terenu gminy Nowinka (z 103 prowadzonych w tym czasie) oraz sześciu spraw wskazanych w materiałach dołączonych do skargi wykazała, że w 18 skontrolowanych sprawach zatwierdzanie projektów budowlanych i udzielanie pozwoleń na budowę prowadzono w Starostwie zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane², tj. w oparciu o kompletne wnioski inwestorów, po uprzednim uzyskaniu wymaganych przepisami uzgodnień, pozwoleń lub opinii innych organów oraz po spełnieniu wymogów ustalonych w art. 33 ust. 2

¹ Dz. U. z 2012 r., poz. 82

² Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.

ustawy – Prawo budowlane. Pozwolenia wydawane były terminowo, po zapewnieniu stronom czynnego udziału w każdym stadium postępowania.

W toku kontroli stwierdzono jednak nieprawidłowości polegające na:

- niezgodności decyzji nr 479/06 z dnia 22 września 2006 r. o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę domu jednorodzinnego na działce nr 30/28 w miejscowości Kopanica z przepisem § 4 pkt 7 rozporządzenia nr 21/05 Wojewody Podlaskiego z dnia 25 lutego 2005 r. w sprawie ustanowienia Obszaru Chronionego Krajobrazu „Puszcza i Jeziora Augustowskie”³, (dalej – *rozporządzenie Wojewody Podlaskiego*), a także z postanowieniami decyzji Wójta Gminy Nowinka z dnia 2 lutego 2006 r. o warunkach zabudowy (zamieszczonej w aktach sprawy Starostwa). Zezwolono bowiem na budowę domu letniskowego w odległości ok. 56 m od brzegów jeziora Kopanica, czyli w strefie objętej 100 metrowym zakazem zabudowy, wprowadzonym § 4 pkt 7 powołanego rozporządzenia, co stanowi naruszenie art. 35 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy – Prawo budowlane. Niezgodność przedmiotowej decyzji z decyzją o warunkach zabudowy polegała na zezwoleniu inwestorowi na realizację budynku na północ od wyznaczonej linii zabudowy (pomiędzy tą linią a drogą dojazdową), tj. w sposób istotnie odbiegający od warunków określonych w decyzji Wójta (zgodnie z którą budynek powinien być zlokalizowany na południe od linii zabudowy). Zezwolono też na realizację budynku o wysokości kalenicy 8,46 m, która różni się od wysokości określonej w decyzji o warunkach zabudowy (7,5 m). Nie dochowano zatem wymogu art. 35 ust. 1 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane, zgodnie z którym organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza zgodność projektu z decyzją o warunkach zabudowy;
- niezgodności decyzji nr 340/10 z dnia 9 grudnia 2010 r. o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę domu letniskowego wraz z infrastrukturą techniczną na działce nr 35/23 w Kopanicy z postanowieniami § 4 pkt 7 rozporządzenia Wojewody Podlaskiego (decyzja ta została przez Starostę uchylona w wyniku stwierdzenia nieważności decyzji Wójta Gminy Nowinka o warunkach zabudowy, z powodu zlokalizowania budynku w strefie objętej zakazem zabudowy);
- przeoczeniu, iż do dokumentacji sprawy znak AB.IV.7351/36/09, nie załączono potwierdzenia o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej, co było jednym z warunków realizacji inwestycji określonych w decyzji Wójta Gminy Nowinka nr BKD-73312/39/09 z dnia 3 grudnia 2007 r. o warunkach zabudowy. Inwestycję zlokalizowano na gruntach rolnych klasy VI pochodzenia mineralnego, które na mocy postanowień art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych⁴ nie wymagały wydania odrębnej decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej.

Decyzje w powyższych sprawach podpisał – z upoważnienia Pana Starosty - Bogdan Grabowy, naczelnik Wydziału Architektury i Budownictwa.

³ Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 54, poz. 734, ze zm.

⁴ Dz. U. z 2004r. Nr 121, poz. 1266 ze zm.

2. W związku z wynikami kontroli przeprowadzonej w Urzędzie Gminy Nowinka, Najwyższa Izba Kontroli informuje, że w dwóch przypadkach wydano pozwolenia na budowę na podstawie znajdujących się w Starostwie decyzji o warunkach zabudowy⁵, które różniły się treścią, co do istotnych parametrów technicznych, od decyzji przechowywanych w Urzędzie Gminy Nowinka. Stwierdzone różnice były następujące:

- powierzchnia zabudowy działek nr 40/15 i 40/16 w Tobołowie określona w decyzji o warunkach zabudowy nr BKD 7331/66/04 z 30 września 2004 r. znajdującej się w aktach Urzędu Gminy wynosiła 8%, zaś w decyzji znajdującej się w Starostwie – 15%; wysokość obiektu mierzona do kalenicy wynosiła w tych decyzjach odpowiednio 7 m i 9 m (3 m i 3,6 m w przypadku wysokości obiektu mierzonej do okapu budynku). Decyzją nr 205/05 z dnia 27 lipca 2005 r., zatwierdzono projekt budowlany i wydano inwestorowi M.O. pozwolenie na budowę, zgodnie z decyzją znajdującą się w aktach Starostwa;
- przebieg linii zabudowy wyznaczonej na budowę domu letniskowego na działce nr 30/28 w Kopanicy, był zmieniony z linii równoległej do brzegu jeziora Tobołowo, ustalonej w decyzji o warunkach zabudowy nr BKD 7331/14/06 znajdującej się w aktach Urzędu Gminy, na równoległą do drogi dojazdowej od strony północnej, ustaloną w decyzji o warunkach zabudowy znajdującej się w Starostwie. Decyzją nr 479/06 z dnia 23 września 2006r. zatwierdzono projekt budowlany i wydano inwestorowi A.K. pozwolenie na budowę domu letniskowego.

Ujawnienie faktu pozostawania w obiegu prawnym, rozbieżnych w treści decyzji administracyjnych stanowi nową, istotną dla ww. spraw okoliczność, o której – w celu podjęcia stosownych działań – NIK poinformuje właściwe organy.

3. Starostwo prawidłowo prowadziło postępowania w sprawie wyłączenia gruntów z produkcji rolnej. W latach 2009-2011 przeprowadzono 249 takich postępowań, z czego 17 zakończyło się wydaniem decyzji zezwalającej inwestorom na wyłączenie 2,27 ha gruntów z produkcji rolnej. Analiza 3 z tych decyzji oraz 15 spośród 56 wniosków dotyczących terenu gminy Nowinka potwierdziła, że zgodę na wyłączenie gruntów Starostwo udzielało stosownie do wymogów określonych w art. 11 i 12 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (w odniesieniu do gruntów o odpowiedniej klasie i na podstawie kompletnych wniosków). Prawidłowo również ustalono obowiązki właścicieli nieruchomości po uzyskaniu zezwolenia na wyłączenie gruntów. W przypadku wniosków o wyłączenie z produkcji rolnej gruntów sklasyfikowanych jako użytki rolne klasy VI pochodzenia mineralnego (15 analizowanych spraw) Starostwo poinformowało pisemnie inwestorów, że do tych gruntów nie miały zastosowania przepisy art. 11 ust. 1 ww. ustawy.

Starostwo właściwie dokonywało uzgodnień decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (nie opiniowano w tym czasie projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego). Analiza 15 wniosków złożonych przez Urząd Gminy Nowinka spośród

⁵ załączonych do wniosków o wydanie pozwoleń na budowę

278 rozpatrzonych w okresie objętym kontrolą wykazała, że Starosta Augustowski, stosownie do postanowień art. 60 ust. 1 i art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym⁶, uzgodnił we wszystkich przypadkach zgłoszone projekty decyzji, ponieważ planowane inwestycje nie naruszały przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o wnikliwe sprawdzanie, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub o zatwierdzeniu projektu budowlanego, wszystkich wymogów określonych w art. 35 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane.

* * *

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Białymstoku, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana w terminie 20 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosku lub o działaniach podjętych w celu realizacji wniosku, lub o przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Panu prawo zgłoszenia na piśmie, do dyrektora Delegatury NIK w Białymstoku umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosku zawartych w tym wystąpieniu. W razie zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z art. 62 ust. 2 ustawy o NIK, termin nadesłania informacji, o którym mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.

DYREKTOR DELEGATURY
Najwyższej Izby Kontroli
z up.
Agata Katarzyna Ciupa
WICEDYREKTOR

⁶ Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.