



Postępowania administracyjne związane z decyzjami o warunkach zabudowy w województwie mazowieckim nie zawsze kończą się w przewidzianych prawem terminach, stwierdziła w raporcie Najwyższa Izba Kontroli. Opóźnienia spowodowane są w szczególności: brakiem dla części obszarów gmin planów zagospodarowania przestrzennego i nieuzasadnioną zwłoką w podejmowaniu czynności przez urzędników. NIK stwierdziła także inne nieprawidłowości na różnych etapach procedury administracyjnej, w tym: niepowiadomianie stron o wszczęciu postępowania, czy istotne braki w dokumentacji.

Podstawową przyczyną długotrwałości procedury administracyjnej był brak planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych pod inwestycje. Ta okoliczność wymuszała przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (wzizt). Możliwość zaskarżenia przez inwestora uzgodnień dokonanych w toku postępowań, czy też składania odwołań od wydanych decyzji skutkowało tym, że proces wydawania decyzji o warunkach zabudowy trwał nawet do kilku lat!

Na długotrwałość postępowań administracyjnych miała wpływ również nieuzasadniona zwłoka w podejmowaniu czynności przez urzędników. W pięciu na sześć skontrolowanych urzędów gmin/miast decyzje o warunkach zabudowy wydano z naruszeniem terminów określonych w kodeksie postępowania administracyjnego, tj. po upływie 2 miesięcy. Zdarzały się przypadki, że bezzasadnie zawieszano postępowanie. Bardzo często też nie powiadamiano stron o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji, a w sprawach już się toczących - o przyczynach zwłoki w załatwianiu sprawy i nowym terminie jej załatwienia.

Izba stwierdziła także istotne błędy w stosowanych przez urzędy procedurach, takie jak: nadawanie biegu postępowaniu administracyjnemu pomimo niekompletności złożonych wniosków, czy brak dokumentowania czynności podejmowanych przez organ w toku postępowania. Świadczy to o braku dbałości w wykonywaniu obowiązków przez część pracowników urzędów prowadzących postępowania, jak również o nieskuteczności sprawowanego nad nimi nadzoru.

NIK o pozwoleniach na budowę na Mazowszu

Utworzono: czwartek, 25, sierpień 2016 08:41

Ogółem NIK stwierdziła 577 nieprawidłowości (w 193 postępowaniach na 360 zbadanych) poprzedzających wydanie decyzji.

Dla 60 pozwoleń na budowę NIK zbadała łączny czas trwania postępowania - liczony od daty złożenia wniosku o wydanie decyzji o wzist. Okazało się, że faktyczny czas tych postępowań (bez odejmowania okresów, których nie wlicza się do czasu ich trwania) wyniósł w 38 przypadkach (tj. 63,3%) powyżej 100 dni, a w 10 przypadkach powyżej 200 dni (16,6%). Pokreślono, że objęte tym badaniem sprawy nie należały do szczególnie skomplikowanych, nie wystąpiły w tych przypadkach skargi na decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jak i konieczność występowania o różnego rodzaju opinie i uzgodnienia.

NIK sprawdziła również, na ile zostały osiągnięte cele dokonanej w czerwcu 2015 roku nowelizacji Prawa budowlanego - w zakresie możliwości jedynie zgłoszenia rozpoczęcia budowy, bez konieczności uzyskiwania pozwolenia na budowę lub przebudowę wolnostojącego domu jednorodzinnego. Podstawowym celem nowelizacji było uproszczenie i skrócenie procesu budowlanego. Jednak wnioski są niepokojące. NIK stwierdziła, że po zmianie przepisów, do sześciu zbadanych starostw powiatowych wpłynęły w drugiej połowie 2015 r. tylko 534 zgłoszenia łącznie. Liczba wniosków o pozwolenie na budowę w drugiej połowie 2015 r., w stosunku do drugiej połowy 2014 r., zmalała jedynie o 630 wniosków łącznie (z 4859 do 4229, tj. o 13%).

Inwestorzy, zamiast zgłoszenia, często wybierali procedurę uzyskania pozwolenia na budowę. Główna przyczyna to fakt, że część pozwoleń na budowę, zwłaszcza dotyczących mniej skomplikowanych inwestycji, wydawana jest w terminie krótszym niż termin złożenia sprzeciwu do przedstawionego przez inwestora zgłoszenia. Inne powody decydowania się inwestorów na pozwolenie na budowę w miejsce zgłoszenia to planowane uzyskanie kredytu bankowego, banki wolą bowiem otrzymać decyzję o pozwoleniu na budowę, niż zaświadczenie o niewniesieniu sprzeciwu. Ponadto większość inwestorów składa do organu architektoniczno-budowlanego szablonowe projekty przygotowane przez projektanta, a następnie w czasie procesu inwestycyjnego zmienia koncepcję. W przypadku pozwolenia na budowę inwestor do wniosku o zmianę decyzji załącza projekt „zamienny”, obejmujący tylko zakres wnioskowanej zmiany. W przypadku zgłoszenia ma zastosowanie art. 36a ust. 1a Prawa budowlanego, który stanowi, że istotne odstępianie od projektu budowlanego złożonego wraz ze zgłoszeniem budowy lub przebudowy, wobec którego właściwy organ nie wniósł sprzeciwu, jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na budowę dotyczącej całego zamierzenia budowlanego. To z kolei oznacza m.in. konieczność zakupu czterech egzemplarzy projektu architektoniczno-budowlanego i ponownego dokonania ich adaptacji.

Po zakończeniu kontroli NIK sformułowała pod adresem Ministra Infrastruktury i Budownictwa wnioski o podjęcie prac legislacyjnych, m.in. celem wprowadzenia obowiązku uchwalania przez gminy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów przewidzianych w studiach uwarunkowań i kierunków

NIK o pozwoleniach na budowę na Mazowszu

Utworzono: czwartek, 25, sierpień 2016 08:41

zagospodarowania przestrzennego gmin pod zabudowę oraz rozstrzygania w jednej decyzji administracyjnej o wszystkich istotnych dla danej inwestycji sprawach.

Najwyższa Izba Kontroli uważa też za zasadne podjęcie przez wójtów, burmistrzów, prezydentów miast i starostów działań zmierzających do wyeliminowania nieprawidłowości w postępowaniach dotyczących wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz o pozwoleniu na budowę, jak też w samych decyzjach, poprzez zwiększenie kompetencji osób prowadzących te postępowania, jak i wzmocnienie nadzoru nad realizacją przedmiotowych działań.

Źródło: NIK