Warszawa, 27 grudnia 2022 r.

**Znak sprawy:** KW-WP.1712.50.2022.AMR

Pan

Ludwik Rakowski

Burmistrz

Dzielnicy Wilanów m.st. Warszawy

# **Wystąpienie pokontrolne**

Na podstawie § 22 ust. 10 Regulaminu organizacyjnego Urzędu miasta stołecznego Warszawy, stanowiącego załącznik do zarządzenia Nr 312/2007 Prezydenta miasta stołecznego Warszawy z dnia 4 kwietnia 2007 r. w sprawie nadania regulaminu organizacyjnego Urzędu miasta stołecznego Warszawy (z późn. zm.), w związku kontrolą przeprowadzoną przez Biuro Kontroli Urzędu m.st. Warszawy w Urzędzie Dzielnicy Wilanów m.st. Warszawy w okresie od 4.08.2022 r. do 31.08.2022 r., w zakresie prawidłowości wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę w zakresie zgodności projektu budowlanego z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Wschodniego Niskiego w okresie od 1.01.2017 r. do chwili obecnej oraz prawidłowości przeprowadzonego postępowania w sprawie zgłoszenia zamiaru wykonania wewnętrznej instalacji gazu w budynku przy ul. , której

wyniki zostały przedstawione w protokole kontroli podpisanym 7.09.2022 r., stosownie do § 32 ust. 5 Zarządzenia nr 1837/2019 Prezydenta miasta stołecznego Warszawy z dnia 12 grudnia 2019 **r.** w sprawie zasad i trybu postępowania kontrolnego (zwanego dalej: Zarządzeniem), przekazuję Panu niniejsze wystąpienie pokontrolne uwzględniające zmianę stanu prawnego po wydaniu 7 października 2022 **r.** przez Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego decyzji uchylającej w całości decyzję Wojewody Mazowieckiego Nr 554/OPON/2022 i odmawiającej stwierdzenia nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy Nr84/WIL/21.

Stwierdzono, że w okresie od 1.01.2017 roku do 02.08.2022 roku[[1]](#footnote-1) w wyniku przeprowadzonych postępowań administracyjnych wydano 45 decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji położonych na terenie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Wschodniego Niskiego (dalej: mpzp), przyjętego przez Radę Gminy Warszawa-Wilanów uchwałą nr 883 z dnia 12 września 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Wschodniego Niskiego (Dz. Urz. Woj. Mazow. z 2002 r. Nr 289, poz. 7601.), która weszła w życie z dniem 23 listopada 2002 r.

Sprawdzeniem objęto 20 projektów budowlanych zatwierdzonych decyzjami[[2]](#footnote-2) o pozwoleniu na budowę, w zakresie ich zgodności z ww. mpzp, w tym: llprojektów[[3]](#footnote-3) dot. budynków jednorodzinnych, 8 projektów[[4]](#footnote-4) dot. budynków wielorodzinnych oraz 1 projekt[[5]](#footnote-5) dot. budynku usługowego.

Zgodnie z Rozdziałem 2 mpzp „Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu", na obszarze objętym planem ustalono 3 strefy zagospodarowania:

* strefa I tereny przy skrzyżowaniu ulic Wiertniczej i Augustówki oraz tereny w paśmie przyulicznym ulicy Wiertniczej; jednostki urbanistyczne: od nr 1 do nr 10,
* strefa II tereny przyległe do granicy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i obszaru "O" planu ogólnego Warszawy, w tym zabudowa jednorodzinna wschodniego pasma ulicy Biedronki do ulicy Łuczniczej oraz ulic Sielanki i Łuczniczej; jednostki urbanistyczne: od nr 11 do nr 20,
* strefa III pozostałe tereny mieszkalnictwa zabudowy jednorodzinnej; jednostki urbanistyczne: od nr 21 do nr 48.

Objęte kontrolą projekty budowlane jw. dotyczyły budynków zlokalizowanych we wszystkich 3 strefach zagospodarowania, w tym w I strefie - 3 przypadki[[6]](#footnote-6), w II strefie - 2 przypadki[[7]](#footnote-7) oraz w III strefie -15 przypadków[[8]](#footnote-8).

W toku kontroli ustalono, że postępowanie zakończone decyzją Nr 184/WIL/21 o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego zwanego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego budynkiem jednorodzinnym zawierającym nie więcej niż 4 mieszkania przy ul. w Warszawie poddane zostało kontroli instancyjnej przeprowadzonej w trybie nadzwyczajnym. Na etapie zakończenia czynności kontrolnych, zakwestionowana decyzja Wojewody Mazowieckiego nr 554/OPON/2022 z 15.06.2022 r. o stwierdzeniu nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 184/WIL/21 o pozwoleniu na budowę ww. inwestycji była przedmiotem postępowania prowadzonego przed Głównym Inspektorem Nadzoru Budowlanego (dalej: GINB), skutkiem czego odstąpiono od oceny w tym przedmiocie.

Na etapie postępowania pokontrolnego z-ca Burmistrza p. Bartosz Wiśniakowski pismem z 4.11.2022 r. przesłał do Biura Kontroli rozstrzygnięcie GINB z 7 października 2022 r., znak sprawy: DOA.7110.216.2022.KKA, w którym organ ten uchylił zaskarżoną decyzję Wojewody Mazowieckiego w całości i odmówił stwierdzenia nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 184/WIL/21.

Sprawdzenie pozostałych 19 projektów budowlanych wykazało, że:

1. Wydano 8 decyzji[[9]](#footnote-9) o pozwoleniu na budowę pomimo, że przyjęte rozwiązania projektowe pozostawały w niezgodności z zapisami mpzp, czym naruszono art. 35 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego[[10]](#footnote-10), tj.:

1. W 4 przypadkach[[11]](#footnote-11) zatwierdzono projekt budowlany, w którym nad częścią budynku zaprojektowano dach płaski, co było sprzeczne z § 8 pkt 3 mpzp zawierającym wymóg realizacji dachów „o spadku 30°-60°".

Kierownik Referatu Administracji Architektoniczno-Budowlanej w Wydziale Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Wilanów Urzędu m.st. Warszawy Pani Justyna Wasilewska (dalej: Kierownik Referatu) wyjaśniła, że nad częścią budynku zaprojektowany został dach o spadku 30° zaś nad częścią taras, który nie stanowił dachu płaskiego a pełnił funkcję użytkową.

Jednakże, powyższe stwierdzenie, że na części budynku zamiast dachu zaprojektowano taras, pozostaje w oczywistej sprzeczności z definicją budynku zawartą w art. 3 pkt 2 Prawa budowlanego przyjętą przez Ustawodawcę, iż przez budynek należy rozumieć taki obiekt budowlany, który m.in. posiada fundamenty i dach**.** Tym bardziej, że zaprojektowanie tarasu było możliwe wyłącznie na dachu płaskim z małym kątem nachylenia, który w literaturze i piśmiennictwie branżowym określany jest stropodachem. Dodatkowo, w terminologii budowlanej przyjmuje się, że taras stanowi pewną odmianę stropodachu[[12]](#footnote-12), tj. przegrody zamykającej budynek od góry i spełniającej jednocześnie rolę stropu i dachu pod względem konstrukcyjnym i funkcjonalnym[[13]](#footnote-13).

Wprawdzie w przepisach prawa brak jest definicji legalnej zarówno tarasu jak i stropodachu, lecz w literaturze, taras definiuje się jako powierzchnię poziomą umiejscowioną na wysokości parteru ale także na piętrze lub na dachu (stropodach) i wówczas ogrodzoną balustradą. We wszystkich omawianych przypadkach, na dachu zaprojektowanego budynku znajdowała się

powierzchnia pozioma ogrodzona balustradą i spełniająca rolę dachu wykorzystywanego jako taras, co winno skutkować uznaniem jej za stropodach.

Literatura branżowa wskazuje, że stropodach, to strop nad ostatnią kondygnacją budynku spełniający rolę dachu płaskiego. W zależności od rodzaju materiału użytego do pokrycia dachu kąt nachylenia stropodachu waha się od 1° do 20°. Cechą charakterystyczną takiego rozwiązania jest brak poddasza.

Wobec powyższego, w ww. przypadkach, dachy projektowanych budynków z zaplanowanymi tarasami w rzeczywistości były stropodachami, co stanowi o nie spełnieniu ustalonego w § 8 pkt 3 mpzp wymogu realizacji budynków z dachami o „spadku 30°-60°", tym samym umiejscowienie tarasu na dachu budynku również było sprzeczne z § 8 pkt 3 mpzp.

Ponadto jak wynika z przytoczonej definicji stropodachu - budynek z takim dachem nie posiada poddasza. Zatem warunek § 8 pkt 3 mpzp zaprojektowania trzeciej kondygnacji w poddaszu również nie został spełniony.

Zauważyć trzeba, że obydwa organy wyższych instancji (Wojewoda Mazowiecki i GINB) w swoich rozstrzygnięciach uznały, że poprzez zaprojektowanie tarasu (który stanowi dach płaski) doszło do naruszenia § 8 pkt 3 mpzp, które w uzasadnieniu wydanej decyzji GINB nie zostało ocenione jako rażące. Jednak celem kontroli jest przedstawienie zaleceń mających na celu wyeliminowanie każdego naruszenia prawa.

1. W 2 przypadkach[[14]](#footnote-14) zatwierdzono projekt budowlany, w którym zaprojektowano usytuowanie budynku niezgodnie z obowiązującą linią zabudowy, tj. z naruszeniem ustaleń Rysunku mpzp w tym zakresie.

W tej kwestii. Kierownik Referatu wskazała m.in., że „powodem braku nałożenia obowiązku określenia linii zabudowy zgodnej z zapisami planu był odwrotny opis linii zabudowy w legendzie mpzp (linia nieprzekraczalna oznaczona jest linią z pełnymi trójkątami a linia obowiązująca linią z niewypełnionymi trójkątami odwrotnie niż to reguluje Polska Normie PN- B-01027)".

Jednakże taka praktyka nie ma oparcia w przepisach prawa. Niedopuszczalne było przyjęcie przez organ przy wydawaniu decyzji o pozwoleniu na budowę, że linie zabudowy zostały odwrotnie opisane w legendzie do rysunku mpzp. Dla porządku należy również wyjaśnić, że ww. Polska Norma PN-B-01027 nie dotyczy oznaczeń graficznych stosowanych w sporządzanych rysunkach mpzp lecz w projektach zagospodarowania działki lub terenu.

Należy podkreślić, że treść aktu prawa miejscowego wiąże organy je stosujące. W tym przypadku organ administracji architektoniczno-budowlanej nie był uprawniony do kwestionowania powszechnie obowiązujących przepisów mpzp rejonu Wilanowa Wschodniego Niskiego, które składają się z części tekstowej (podjęta uchwała) oraz graficznej - Rysunek mpzp. Wszelkie zmiany mpzp winny być przeprowadzone procedurą analogiczną jak sporządzenie i uchwalenie mpzp.

Zwraca też uwagę fakt, że nie zachowywano jednolitości w stosowaniu ustaleń ww. mpzp w omawianym zakresie. Wśród zbadanych przypadków, tylko w części z nich organ uznawał że w legendzie planu nieprawidłowo/odwrotnie opisano linie zabudowy, tzn. linie nieprzekraczalne powinny być liniami obowiązującymi, a obowiązujące nieprzekraczalnymi a w części przypadków uznawał, że te same linie zostały nazwane prawidłowo. Dla przykładu, w postępowaniu zakończonym decyzją nr 277/WIL/20 organ uznał, że linia zabudowy nazwana w mpzp obowiązującą, jest linią nieprzekraczalną i zatwierdził projekt zagospodarowania działki, na którym projektowany budynek nie przylegał do ww. linii, natomiast w 3 przypadkach^organ dopuścił usytuowanie budynku nieprzylegającego do linii zabudowy nazwanej w mpzp nieprzekraczalną choć wg wcześniejszych wyjaśnień organu, powinna ona stanowić linię obowiązującą a więc budynek powinien przylegać do tej linii na całej swojej szerokości.

Dodatkowo, w odniesieniu do omawianej kwestii. Kierownik Referatu poinformowała, że: „Odwrotne do obowiązującego oznaczenie linii zabudowy widnieje w konsekwencji również na serwisie mapowym Urzędu m.st. Warszawy (mapa.um.warszawa.pl). Wprowadza to chaos i zamieszanie nie tylko wśród projektantów sporządzających projekty, ale i wśród urzędników, stale znacznie obciążonych ilością prowadzonych spraw. Nie bez znaczenia jest brak działania, bądź bardzo opieszałe działanie Biura Architektury i Planowania Przestrzennego zmierzające do aktualizacji i poprawy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (jeśli w ogóle podejmowane, trwające często nawet 15 lat). Przedstawiona sytuacja powoduje trudności w rozpatrywaniu wniosków o pozwolenie na budowę i konieczność stosowania interpretacji zapisów planu, które powinien być sformułowane jednoznacznie, w sposób nie budzący wątpliwości".

Stwierdzić należy, że pomimo opisanych trudności jw. oraz wskazania negatywnych konsekwencji błędnie zamieszczonych danych na stronie internetowej Urzędu m.st.

Warszawy - serwis mapowy[[15]](#footnote-15) [[16]](#footnote-16) dot. mpzp rejonu Wilanowa Wschodniego Niskiego, nie przedstawiono żadnych dokumentów potwierdzających zgłaszanie do Biura Architektury i Planowania Przestrzennego (dalej: BAiPP) powyższego problemu. W związku z tym Biuro Kontroli zwróciło się do BAiPP o podjęcie działań naprawczych skutkujących doprowadzeniem do zgodności m.in. z rysunkiem mpzp.

Dyrektor BAiPP Pani Marlena Happach, w piśmie z dnia 12.09.2022 r., zadeklarowała, że „(...) Wskazane błędy w mpzp rejonu Wilanowa Wschodniego Niskiego zostaną poprawione w bazie danych. Poprawne dane będą widoczne w serwisie mapowym po kolejnej comiesięcznej aktualizacji danych, tj. na początku kolejnego miesiąca". Jednocześnie wskazała, że:

„zwracamy uwagę użytkowników danych na to, że dane wektorowe w serwisie nie mogą być traktowane jako podstawa czynności administracyjnych i sądowych. W obecnym stanie prawnym podstawą do takich czynności jest tekst i rysunek planu, a nie dane wytworzone na ich podstawie. Informacja taka jest wyświetlana przy uruchomieniu serwisu mapowego. (...)".

1. W 2 przypadkach[[17]](#footnote-17) zatwierdzono projekt budowlany z naruszeniem nakazu zawartego w § 8 pkt 3 mpzp, gdyż rzeczywisty wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla projektowanych inwestycji był mniejszy niż 50 %. W tych przypadkach nieprawidłowo określono powierzchnię biologicznie czynną wliczając do niej powierzchnię terenu pod tarasami, pomimo że wg definicji ujętej w § 5 pkt 9 mpzp: powierzchnia biologicznie czynna to część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością.

W projekcie budowlanym zatwierdzonym decyzją Nr 277/WIL/20 wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - będący ilorazem powierzchni biologicznie czynnej i powierzchni działki - został określony jako minimalny, tj. 50 % a więc pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej o powierzchnie znajdujące się pod tarasami w sposób oczywisty pomniejszy wskaźnik poniżej minimalnego.

W projekcie zatwierdzonym decyzją Nr 66/WIL/20 wyliczona powierzchnia biologicznie czynna wynosiła 432,6 m2, jednakże jak wynikało z projektu zagospodarowania działki oraz rysunków rzutów kondygnacji, wliczona do niej powierzchnia pod tarasami, to ok. 42 m2. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej przy uwzględnieniu pomniejszenia tej powierzchni do 390,6 m2 wynosił 46 % a więc był mniejszy od wymaganego.

1. W 2 przypadkach[[18]](#footnote-18) zatwierdzono projekt budowlany z naruszeniem nakazu zawartego w § 8 pkt 3 mpzp dot. minimalnej wielkości działki - 450 m2, ponieważ teren inwestycji stanowiły działki budowlane o mniejszej powierzchni, tj. 288 m2 i 325 m2.

Co prawda Kierownik Referatu wyjaśniła, że obie działki istniały już przed wejściem w życie planu, który został uchwalony w 2002 r. oraz że zgodnie z § 9 mpzp ustala się wielkość nowo tworzonej działki na min. 450 m2, to jednak przepis § 8 pkt 3 mpzp ustalił zasady zagospodarowania całego terenu objętego planem bez zastosowania wyłączenia istniejących działek nie spełniających kryteriów powierzchni określonych w tym przepisie.

1. Zatwierdzenie projektu budowlanego decyzją nr 359/WIL/17 nastąpiło z naruszeniem § 18 ust. 6 mpzp, ponieważ zaprojektowano odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji ogólnospławnej w ul. Ostrej, pomimo że ww. przepis nakazywał powierzchniowe odwodnienie powierzchni utwardzonych i ograniczenie odwodnienia kanałowego jedynie do ul. Wiertniczej.
2. Decyzją Nr 265/WIL/21 zatwierdzono projekt zagospodarowania działki, na którym budynek mieszkalny jednorodzinny został zlokalizowany w południowej i północnej granicy działki oraz częściowo w odległości 1,6 m od północnej granicy działki, pomimo że mpzp rejonu Wilanowa Wschodniego Niskiego nie przewidywał takiej możliwości. Zgodnie z § 12 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie[[19]](#footnote-19) (dalej: warunki techniczne) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy (ścianą bez okien i drzwi), jeżeli plan miejscowy przewiduje taką możliwość.

W tej kwestii Kierownik Referatu wskazała, że zgodnie z § 5 pkt 7 mpzp dla planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczony jest układ szeregowy w związku z czym projektowana zabudowa jest zgodna z ustaleniami mpzp, a zgodnie z § 12 ust. 3 warunków technicznych dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, jeżeli będzie on przylegał swoją ścianą do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce oraz jego wysokość będzie zgodna z obowiązującym na danym terenie planem miejscowym.

Jednak w omawianym przypadku, projektowany budynek nie stanowił zabudowy szeregowej, gdyż przylegał jedynie częścią ściany północnej i południowej do ścian budynków na działkach sąsiednich, zatem nie był spełniony warunek zawarty w § 12 ust. 3 warunków technicznych dot. możliwości sytuowania budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

Co prawda Kierownik Referatu stwierdziła, że w § 12 ust. 3 warunków technicznych ustawodawca nie wskazał, że projektowany budynek miałby przylegać do budynku istniejącego na sąsiedniej działce całą powierzchnią ściany, jednakże zgodnie z linią orzeczniczą[[20]](#footnote-20) określenie przylegania należy rozumieć, niejako przyleganie w jakimkolwiek stopniu, ale w takim, w którym cała ściana planowanego budynku przylegać będzie do ściany budynku na działce sąsiedniej. Zaznaczyć też trzeba za wskazaniem orzecznictwa, iż pogląd ten zachowuje swą aktualność w obecnym stanie prawnym, gdy na skutek kolejnych nowelizacji warunków technicznych, wprowadzony dnia 8 lipca 2009 r. wymóg przylegania wznoszonego budynku „całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce” zastąpiony został od dnia 1 stycznia 2018 r. wymogiem, by wznoszony budynek przylegał swoją ścianą do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce.

Jednocześnie należy wskazać, że w 5 przypadkach[[21]](#footnote-21) z 8 omówionych powyżej, w toku prowadzonego postępowania nie zobowiązano inwestora w formie postanowienia do usunięcia opisanych powyżej nieprawidłowości. Natomiast w pozostałych 3 przypadkach[[22]](#footnote-22), przed wydaniem decyzji nie wyegzekwowano nałożonego postanowieniem zobowiązania oraz nie wydano decyzji o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę, czym naruszono art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego.

II. W 6 przypadkach[[23]](#footnote-23) zatwierdzono projekt budowlany pomimo braku możliwości sprawdzenia jego

zgodności z zapisami mpzp, tj.:

1. W 3 przypadkach[[24]](#footnote-24) na zatwierdzonym projekcie zagospodarowania terenu brak było oznaczania odległości projektowanej zabudowy od granicy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu {dalej: WOCK) i obszaru „O" planu ogólnego Warszawy. Z pomiaru dokonanego linijką w odpowiedniej skali wynikało, że odległość ta wynosząca 13 -17 m jest mniejsza od minimalnej odległości określonej w § 8 pkt 1 (strefa I), pkt 2 (strefa II) mpzp, tj. **20 m.**

Co prawda Kierownik Referatu wyjaśniła, że nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona została w odległości 20 m od granicy WOCK a z uwagi na wykonanie rysunku planu w skali 1:1000, grubość linii oznaczającej granice WOCK powoduje, że nie jest możliwe precyzyjne określenie jej przebiegu. Stwierdziła także, że powodować to może różny sposób interpretacji przez dokonującego pomiar na rysunku planu.

Jednakże na rysunku planu w żadnym miejscu nie oznaczono odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy WOCK. Również z treści planu nie wynika, że odległość ta wynosi 20 m. Należy się zgodzić z powyższymi wyjaśnieniami, że niemożliwe jest precyzyjne określenie przebiegu granicy WOCK. Zatem stwierdzenie przez organ zgodności z zapisem § 8 pkt 1 (strefa I), pkt 2 (strefa II) mpzp nie może być jedynie wywiedzione ze skali rysunku mpzp.

Brak na projekcie zagospodarowania kluczowego wymiaru, na podstawie którego organ mógłby stwierdzić zgodność projektowanej inwestycji z ww. przepisem, budzi wątpliwości co do rzetelności przeprowadzonych prze organ czynności sprawdzających w omawianym zakresie.

1. W 2 przypadkach[[25]](#footnote-25) zatwierdzono projekt budowlany, który nie zawierał informacji dot. możliwości naturalnej wegetacji roślin na zaprojektowanej powierzchni kraty trawnikowej poprzez przeprowadzenie analizy podłoża, sposobu mocowania kraty, możliwości retencji wody. Powyższa informacja była niezbędna do zakwalifikowania tej powierzchni jako biologicznie czynnej i dawałaby pewność, co do stwierdzenia o zgodności projektowanej inwestycji z § 8 pkt 3 mpzp w zakresie zachowania 50 **%** terenu biologicznie czynnego.

Co prawda Kierownik referatu wskazała, że do powierzchni biologicznie czynnej wliczono wartość wskazaną w karcie katalogowej, jednakże w przedłożonych kartach katalogowych zastosowanych krat trawnikowych brak było informacji kwalifikujących podłoże jako powierzchnię biologicznie czynną. Zauważyć należy, że w oparciu o definicję określoną w § 3 pkt 22 warunków technicznych, jako teren biologicznie czynny należy rozumieć m.in. teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalna wegetację roślin i retencje wód opadowych. Dodatkowo, zgodnie z linią orzeczniczą[[26]](#footnote-26) stwierdzić trzeba, że możliwość zaliczenia powierzchni wyłożonej określonym rodzajem kraty trawnikowej do powierzchni biologicznie czynnej jest uzależniona od rodzaju i warstw jej podbudowy, a organ w każdym wypadku powinien zbadać sposób umieszczenia takiej kraty w gruncie celem ustalenia, czy istnieją warunki naturalnej wegetacji roślin.

1. W projekcie zagospodarowania terenu zatwierdzonym decyzją Nr 43/WIL/21, w części graficznej, nie wyróżniono powierzchni biologicznie czynnej.

Co prawda Kierownik Referatu wyjaśniła, że wszystkie nawierzchnie utwardzone na działce oznaczono na rysunku oraz w legendzie w sposób wystarczający do ocenienia prawidłowości bilansu terenu z ustaleniami mpzp, jednakże w obrębie granic działki brak było terenu zieleni, który w legendzie opisano jako zielony prostokąt a powierzchnia działki poza terenem utwardzonym na rysunku pozostała biała. Powyższe, wbrew wyjaśnieniom Pani Kierownik, uniemożliwiało ocenę prawidłowości sporządzenia bilansu terenu, gdyż teren oznaczony kolorem białym nie został opisany w legendzie i nie musiał oznaczać terenu zieleni.

W konsekwencji, można kwestionować rzetelność przeprowadzonych przez organ czynności sprawdzających w zakresie zgodności projektu z wymogami § 8 pkt 3 mpzp.

Jednocześnie należy wskazać, że w żadnym z 6 omawianych powyżej przypadków, w toku prowadzonego postępowania nie zobowiązano inwestora w formie postanowienia do usunięcia ww. nieprawidłowości, co naruszało art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego.

III. Zatwierdzono 3 projekty budowlane[[27]](#footnote-27), które zawierały niespójności w zakresie dot. m.in. zgodności planowanej inwestycji z ustaleniami mpzptj.:

1. W projekcie budowlanym zatwierdzonym decyzją Nr 281/WIL/19:

* nie określono powierzchni biologicznie czynnej dla części działki leżącej w jednostce oznaczonej w mpzp 6 MU, a dla części działki znajdującej się w jednostce 24 MN podano dwa różne wskaźniki,
* na str. 28 wskazano, że odprowadzenie ścieków sanitarnych z budynku przedszkola nastąpi do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej a na str. 22, że do szczelnego szamba trzykomorowego, pomimo że przepis § 18 pkt 3 mpzp dopuszczał szamba szczelne wyłącznie dla zabudowy jednorodzinnej jednolokalowej.

1. W projekcie budowlanym zatwierdzonym decyzją Nr 277/WIL/20, brak było spójności w zakresie zgodności z wymogami § 9 pkt 7 mpzp dot. kolorystyki elewacji w tonacjach barw jasnych-pastelowych, tj. w opisie technicznym określono kolor elewacji jako jasno- pastelowy, natomiast na rysunku elewacji kolorystyka tynku była ciemno fioletowa a drewnianej okładziny brązowa.
2. W 2 przypadkach[[28]](#footnote-28) w projektach budowlanych w legendzie projektu zagospodarowania terenu linie zabudowy opisano niezgodnie z legendą rysunku mpzp.

Ponadto ustalono, że w 5 przypadkach[[29]](#footnote-29), wydaną decyzją o pozwoleniu na budowę, usankcjonowano nazwę inwestycji nieznajdującej odzwierciedlenia w zapisach mpzp, w tym np. cyt.: „budynek mieszkalny wielorodzinny 3 [lub 4] lokalowy **zwany w miejscowym planie** budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym 3 [lub 4] lokalowym". Przy czym w 1 przypadku[[30]](#footnote-30), w drodze wezwania wystosowanego do inwestora, organ nakazał zmianę nazwy inwestycji w powyższy sposób pomimo, że zgodnie z definicją zawartą w § 5 pkt 7 mpzp, przez zabudowę mieszkaniowa jednorodzinna**,** należało rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków w układzie wolno stojącym, bliźniaczym, szeregowym, atrialnym, a także budynek mieszkalny zawierający nie wiecei niż 4 mieszkania lub zespół takich budynków.

Mając na uwadze powyższe, nie można było twierdzić, że w planie budynek mieszkalny wielorodzinny 3 (lub 4) lokalowy **„zwany iest"** budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym 3 (lub 4) lokalowym.

Zgodnie z wyżej przytoczoną definicją projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny 3 (lub 4) lokalowy stanowi zabudowę jednorodzinną.

W zakresie prawidłowości przyjęcia zgłoszenia zamiaru wykonania wewnętrznej instalacji gazu w budynku przy ul. . (znak sprawy: UD-XV-WAB-AB.6743.29.2022.AWO) ustalono, że

przeprowadzone w tej sprawie postępowanie zostało poddane kontroli instancyjnej w trybie odwoławczym. Wojewoda Mazowiecki decyzją Nr 66/OPON/2022 z 22.06.2022 r. utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję Prezydenta m.st. Warszawy nr 114/WIL/22 stanowiącą sprzeciw do zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych. Skutkiem czego odstąpiono od oceny w tym przedmiocie.

Nadzór nad WAB w okresie objętym kontrolą sprawowali:

Tomasz Ciorgoń Zastępca Burmistrza - od 1.01.2017 r. do 12.12.2018 r.

Bartosz Wiśniakowski Zastępca Burmistrza - od 13.12.2018 r. do chwili obecnej.

W kontrolowanym okresie pracą WAB dla Dzielnicy Wilanów kierowała p. Joanna Decka Naczelnik WAB.

W przypadku 16[[31]](#footnote-31) decyzji z 19 zbadanych[[32]](#footnote-32), rozstrzygnięcie podpisała p. Justyna Wasilewska główny specjalista/Kierownik Referatu, natomiast 3 decyzje[[33]](#footnote-33) podpisała p. Joanna Decka Naczelnik w WAB.

Przedstawiając powyższe ustalenia i oceny zalecam:

1. Każdorazowe rzetelne sprawdzanie zatwierdzanego projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z ustaleniami obowiązującego mpzp rejonu Wilanowa Wschodniego Niskiego stosownie do art. 35 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego, w szczególności pod względem zgodności z:
2. § 8 pkt 1,2 i 3 mpzp zawierającymi wymóg:

* realizacji dachów „o spadku 30°-60°\ co wyklucza możliwość realizacji dachów płaskich pełniących funkcję tarasów;
* zachowania 50 % trenu biologicznie czynnego poprzez rygorystyczne przestrzeganie definicji ujętej w § 5 pkt 9 mpzp, która wyklucza możliwość zaliczenia do powierzchni biologicznie czynnej m.in. terenu pod tarasami budynków;
* minimalnej wielkości działki, jako terenu inwestycji - 450 m2;

1. § 18 ust. 6 mpzp, tj. powierzchniowego odwodnienia terenów utwardzonych oraz ograniczenia odwodnienia kanałowego jedynie do ul. Wiertniczej;
2. rysunkiem mpzp, tj. usytuowaniem projektowanych budynków w obowiązującej linii zabudowy. Ponadto pozadyskusyjne uznanie, iż treść aktu prawa miejscowego (w tym rysunek planu) wiąże organy je stosujące również, w zakresie oznaczenia linii zabudowy.
3. Każdorazowe rzetelne sprawdzanie zatwierdzanego projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami § 12 ust. 1 lub 3 warunków technicznych, mając na uwadze iż mpzp nie przewiduje możliwości sytuowania budynków na podstawie § 12 ust. 2.
4. We wszystkich przypadkach niewykonania, w wyznaczonym terminie, postanowienia wydanego w trybie art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego, wydawanie decyzji odmawiającej udzielenia pozwolenia na budowę i zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego-zgodnie z art. 35 ust 5 pkt 1.
5. W celu sprawdzenia zgodności załączonej dokumentacji projektowej z ustaleniami mpzp, każdorazowe egzekwowanie od wnioskodawcy:

* oznaczania na projekcie zagospodarowania działki lub terenu odległości projektowanej zabudowy od granicy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i obszaru „O" planu ogólnego Warszawy;
* informacji dot. możliwości naturalnej wegetacji roślin na zaprojektowanej powierzchni kraty trawnikowej poprzez projektu zagospodarowania terenu.

1. Każdorazową weryfikację zatwierdzanej dokumentacji projektowej pod względem spójności zapisów i rysunków w poszczególnych częściach projektu w odniesieniu do ustaleń mpzp.
2. W przypadku, gdy prowadzone postępowanie dotyczy budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego 3 lub 4 lokalowego, stosowanie przez organ oraz wyegzekwowanie od wnioskodawcy, nazwy inwestycji zgodnej z wymogami § 5 pkt 7 mpzp, tj. określenie jej, jako zabudowy jednorodzinnej.
3. Zorganizowanie cyklicznych szkoleń dotyczących obowiązującego prawa materialnego oraz proceduralnego w zakresie realizowanych zadań.

* przeprowadzenie analizy podłoża, sposobu mocowania kraty i możliwości retencji wody;
* jednoznacznego wskazania powierzchni biologicznie czynnej w części graficznej Zwiększenie nadzoru nad wykonywaniem obowiązków przez podległych pracowników.

Na podstawie § 22 ust. 10 Regulaminu organizacyjnego oraz § 41 ust. 1 Zarządzenia oczekuję od Pana w terminie nie dłuższym niż 30 dni od daty doręczenia niniejszego Wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie realizacji zaleceń pokontrolnych i wykorzystaniu uwag zawartych w wystąpieniu pokontrolnym lub przyczynach braku realizacji zaleceń pokontrolnych lub niewykorzystaniu uwag bądź o innym sposobie usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości lub uchybień.

Na podstawie § 41 ust. 1 Zarządzenia zobowiązuję Pana do przekazania kopii ww. informacji Prezydentowi m.st. Warszawy.

PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY /-/ Rafał Trzaskowski

Do wiadomości:

1. Pan Michał Olszewski - Zastępca Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy
2. Pani Marlena Happach - Dyrektor Biura Architektury i Planowania Przestrzennego

1. Dzień przekazania kontrolującym wykazu wydanych decyzji. [↑](#footnote-ref-1)
2. Projekty budowlane zatwierdzone decyzjami: Nr: 342/WIL/17, 73/WIL/21,169/WIL/21, 253/WIU18, 15/WIL/22, 89/WIL/17,145/WIL/22, 277/WIL/20, 66/WIU20, 60/WIU19, 182/WIL/21, 233/WIL/20, 247/WIL/19, 124/WIL/21, 281/WIL/19, 359/WIL/17, 265/WIL21, 43/WIL/21, 262/WIL/21,184/WIL/21. [↑](#footnote-ref-2)
3. Projekty budowlane zatwierdzone decyzjami: Nr: 342/WIL/17, 253/WIL/18, 265/WIL/21,15/WIL/22, 89/WIL/17, 145/WIL/22, 43/WIL/21, 182/WIL/21, 233/WIL/20, 262/WIL/21, 247/WIL/19. [↑](#footnote-ref-3)
4. Projekty budowlane zatwierdzone decyzjami: Nr: 73/WIL/21,169/WIL/21, 277/WIL/20, 66/WIL/20, 60/WIL/19, 124/WIL/21, 359/WIL/17, 184/WIL/21. [↑](#footnote-ref-4)
5. Projekt budowlany zatwierdzony decyzją Nr 281/WIL/19. [↑](#footnote-ref-5)
6. Projekty budowlane zatwierdzone decyzjami Nr: 89/WIL/17, 281/WIL/19, 169/WIL/21. [↑](#footnote-ref-6)
7. Projekty budowlane zatwierdzone decyzjami Nr: 253/WIL/18, 262/WIL/21. [↑](#footnote-ref-7)
8. Projekty budowlane zatwierdzone decyzjami Nr: 43/WIL/21, 60/WIL/19,124/WIL/21, 277/WIL/20, 145/WIL/22, 66/WIL/20, 342/WIL/17, 265/WIL/21, 73/WIL/21, 15/WIL/22, 233/WIL/20,

   182/WIL/21,359/WIL/17, 247/WIL/19, 184/WIL/21. [↑](#footnote-ref-8)
9. Decyzje Nr: 124/WIL/21, 277/WIU20, 145/WIL/22, 66/WIL/20, 342/WIU17, 265/WIL/21, 73/WIL/21, 359/WIL/17. [↑](#footnote-ref-9)
10. Ustawa z dnia z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane Dz.U.2021.2351 z późn. zm. [↑](#footnote-ref-10)
11. Dot. projektów budowlanych zatwierdzonych decyzjami Nr: 124/WIL/21, 277/WIL/20, 73/WIL/21, 359/WIL/17. [↑](#footnote-ref-11)
12. Patrz np.: „Leksykon naukowo-techniczny”, praca zbiorowa, WNT, Warszawa 1991. [↑](#footnote-ref-12)
13. Patrz definicja stropodachu w „Fizyka budowli", W. Płoński, J.A. Pogorzelski, Arkady, Warszawa 1979. [↑](#footnote-ref-13)
14. Dot. projektów budowlanych zatwierdzonych decyzjami Nr: 124/WIL/21, 277ЛЛШ20. [↑](#footnote-ref-14)
15. W postępowaniach zakończonych decyzjami Nr: 89/WIL/17,169/WIL/21, 262/WIL/21 [↑](#footnote-ref-15)
16. Serwis mapowy Miasta Stołecznego Warszawy - <https://smapa.um.warszawa.pl/> [↑](#footnote-ref-16)
17. Dot. projektów budowlanych zatwierdzonych decyzjami Nr: 277/WIL/20, 66/WIL/20. [↑](#footnote-ref-17)
18. Dot. projektów budowlanych zatwierdzonych decyzjami Nr: 145/WIL/22, 342/WIL/17 [↑](#footnote-ref-18)
19. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 t.j. [↑](#footnote-ref-19)
20. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 30 stycznia 2019 г. IV SA/Po 1052/18, LEX nr 2624676; Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 26 maja 2020 r. OSK 2095/19, LEX nr 3040875. [↑](#footnote-ref-20)
21. Postępowania zakończone wydaniem decyzji Nr: 124/WIL/21,145/WIL/22, 342/ WIL/17,

    66/WIL/20, 265/WIL/21. [↑](#footnote-ref-21)
22. Postępowania zakończone wydaniem decyzji Nr: 277/WIL/20, 73/WIL/21, 359/ WIL/17. [↑](#footnote-ref-22)
23. Postępowania zakończone wydaniem decyzji Nr: 89/WIL/17, 169/WIL/21, 253/WIL/18,15/WIL/22, 233/W IL/20, 43/WIL/21. [↑](#footnote-ref-23)
24. Dot. projektów budowlanych zatwierdzonych decyzjami: Nr: 89/WIL/17,169/WIL/21, 253/WIL/18. [↑](#footnote-ref-24)
25. Dot. projektów budowlanych zatwierdzonych decyzjami: Nr: 15/WIL/22, 233/WIL/20. [↑](#footnote-ref-25)
26. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 5 grudnia 2018 г. II SA/Gd 500/18, LEX nr 2603882; Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 19 grudnia 2012 r II SA/Gd 528/12, LEX nr 1234931. [↑](#footnote-ref-26)
27. Dot. projektów budowlanych zatwierdzonych decyzjami o nr: 281/WIL/19, 277/WIL/20, 87/WIL/17. [↑](#footnote-ref-27)
28. Dot. projektów budowlanych zatwierdzonych decyzjami o nr: 87/WIL/17 i Nr 277/WIL/20. [↑](#footnote-ref-28)
29. Dot. postępowań zakończonych wydaniem decyzji Nr: 169/WIL/21, 60/WIL/19, 277/WIL/20, 66/WIL/20, 359/WIL/17. [↑](#footnote-ref-29)
30. Dot. decyzji nr 60/WIL/19. [↑](#footnote-ref-30)
31. Decyzje Nr: 342/WIL/17, 73/WIL/21, 169/WIL/21, 253/WIL/18, 15/WIL/22, 89/WIL/17, 145/WIL/22, 277/WIL/20, 66/WIL/20, 60/WIL/19, 182/WIL/21, 233/WIL/20, 247/WIL/19,124/WIL/21, 281/WIL/19 oraz 359/W I L/17; [↑](#footnote-ref-31)
32. Decyzje Nr: 342/WIL/17, 73/WIL/21, 169/WIL/21, 253/WIL/18, 15/WIL/22, 89/WIL/17, 145/WIL/22, 277/WIL/20, 66/WIL/20, 60/WIL/19, 182/WIL/21, 233/WIL/20, 247/WIL/19, 124/WIL/21, 281/WIL/19, 359/WIL/17, 265/WIL21,43/WIL/21, 262/WIL/21; [↑](#footnote-ref-32)
33. Decyzje Nr: 265/WIL21, 43/WIL/21 oraz 262/WIL/21; [↑](#footnote-ref-33)